

Dossier Mont-Carmel

L'entreprise de Zavriyev reconnue coupable d'outrage au tribunal sur 8 chefs d'accusation

Montréal, le 29 mai 2024. Les résident.e.s de Mont-Carmel viennent de remporter une très grande victoire dans le dossier qui les oppose à Henry Zavriyev, dont l'entreprise est propriétaire de la RPA Mont-Carmel. [La Cour supérieure a rendu jugement hier, le 28 mai 2024, sur les accusations d'outrage au tribunal dont les audiences avaient eu lieu en mai, juin et juillet 2023.](#) La ténacité des résident.e.s à faire valoir leurs droits aura eu raison de la mauvaise foi du propriétaire des lieux.

Rappelons que [l'ordonnance visée par cette accusation d'outrage](#) au tribunal a été prononcée initialement le 22 juillet 2022 puis renouvelée à 3 reprises pour valoir jusqu'au 18 septembre 2023. Elle obligeait le propriétaire à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de résidence privée pour aînés (RPA) en conformité avec le *Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés* et la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*.

Dans un jugement fort détaillé, le juge Daniel Urbas a conclu que l'entreprise d'Henry Zavriyev a intentionnellement violé l'ordonnance, et ce, hors de tout doute raisonnable. Le juge a rejeté la prétention de l'accusé à l'effet que l'ordonnance était vague et non précise, et donc non exécutoire, parce que selon lui, elle ne référerait qu'à la loi et au règlement. À ce propos, le juge a évalué entre autres que, par ses propres déclarations, l'accusé a démontré qu'il comprenait très bien quelles étaient ses obligations en regard de la clause de l'acte de vente par laquelle il s'était engagé à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA.

Le juge précise à cet égard : « Lorsqu'il s'agit de payer des dizaines de millions de dollars, de confirmer ses mots par écrit et de passer devant le notaire, il est raisonnable de croire que, dans ce contexte, [la personne] sait à quoi elle s'est engagée en promettant de respecter l'exploitation de la Résidence Mont-Carmel en tant que RPA. » Aussi, le juge estime, à propos de la lettre qui a été envoyée aux résident.e.s leur annonçant que Mont-Carmel cesserait d'être une RPA, que la personne qui écrit une telle lettre « sait pertinemment ce que signifie exploiter une RPA. L'auteur d'une telle lettre ne peut pas dire qu'il ne comprend pas ses propres communications. » En d'autres mots, comme le souligne le juge, le tribunal « a pris Zavriyev à ses propres mots. »

Le jugement donne raison aux résident.e.s sur 8 chefs d'accusation. Le juge Urbas estime que les témoignages entendus durant les audiences ainsi que les photos confirment « au-delà de tout doute raisonnable » (c'est nous qui soulignons) que des modifications matérielles et apparentes ont été apportées par l'accusé pendant la période couverte par l'ordonnance qui constituent des violations de cette ordonnance. Rappelons que les 8 chefs d'accusation portaient sur les obligations suivantes : la présence d'un.e réceptionniste, la tenue de différentes activités de loisir, l'accès à une piscine, à une salle de billard, à une salle de cinéma maison, à une salle de rencontre multifonctionnelle, à une salle de réception et un salon Internet.

Pour chacun de ces chefs d'accusation, le juge a clairement précisé que l'obligation qui s'y rattachait était « nécessaire pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en tant que RPA et le qualifier pour la certification » ou encore que l'obligation était de nature à favoriser la socialisation des résident.e.s et prévenir d'éventuelles situations d'isolement.

Les membres du Comité Sauvons le Mont-Carmel ont reçu ce jugement avec une très grande satisfaction d'autant plus que la procédure d'outrage au tribunal a mobilisé une énergie considérable de la part de nombreuses personnes aînées.

Rappelons que cette victoire s'inscrit dans une série de décisions favorables aux droits des résident.e.s de Mont-Carmel. Mentionnons en premier lieu l'obtention de l'ordonnance visée par ce jugement, renouvelée à 3 reprises. Puis, il y a eu le jugement rejetant la demande de non-lieu du propriétaire concernant la procédure d'outrage au tribunal. Et tout dernièrement, le retrait par Zavriyev, des avis d'éviction à l'endroit des résident.e.s luttant pour le maintien de la RPA Mont-Carmel.

Pour la suite des choses, il reste à préciser les sanctions qui seront imposées en conséquence de ce jugement. Les avocats des résident.e.s feront sous peu des démarches afin que des dates d'audience soient fixées le plus rapidement possible. Rappelons que le propriétaire pourrait se voir imposer des amendes pour chacun des chefs d'accusation ainsi que des travaux d'utilité sociale.

Par ailleurs soulignons qu'une telle victoire n'est pas sans donner confiance aux résident.e.s pour les suites du dossier en dommages et intérêts actuellement devant le Tribunal administratif du logement (TAL). Et, tout autant en ce qui concerne des démarches à venir en vue du respect de la clause de l'acte de vente par laquelle Zavriyev s'est engagé à respecter l'exploitation de l'immeuble Mont-Carmel à titre de RPA.

La détermination des résident.e.s est d'autant plus grande à ce propos que certains des problèmes soulevés par le dossier de l'outrage au tribunal se perpétuent. De plus, les résident.e.s savent qu'ils et elles peuvent compter sur la solidarité de tout un mouvement en leur faveur.

Une rencontre avec l'ensemble des résident.e.s est prévue se tenir le 29 mai pour célébrer la bonne nouvelle et faire le point sur la situation.

– 30 –

Les membres du Comité Sauvons le Mont-Carmel, Gisèle Ampleman, Normand Breault, Suzanne Cyr, Marie-France Dozois, Marie-Paule Lebel, Suzanne Loïselle et Constance Vaudrin.

Contacts pour les médias: Nicole Filion, 438 - 495 -1851, infocomite.montcarmel@gmail.com

Contact pour la mobilisation: Mercédez Roberge, 514 - 690 - 7826, infocomite.montcarmel@gmail.com