

Sauvons le Mont-Carmel
Aide-mémoire sur les recours judiciaires
mis à jour le 11 juin 2026

Les jugements mentionnés dans ce document sont disponibles dans le [dossier “Procédures judiciaires”](#)

1. **Devant le Tribunal administratif du logement (TAL)**

Titre du recours	Objet du recours- Conclusions recherchées	Date de dépôt des recours, date d’audiences tenues	Décisions rendues	À venir
Opposition à l’éviction pour changement d’affectation du logement (57 dossiers individuels) (<u>Recours des résident.e.s</u>)	Rejeter l’avis d’éviction du propriétaire, qui aurait pour effet de changer l’affectation des logements visés par les recours	-Dépôt du recours : Entre le 24 février 2022 et le 18 juillet 2022		
		-Audience du 17 mai 2022	-Suspension du dossier en attente du traitement du dossier à la Cour supérieure	
			- Levée de la suspension de la demande	
		-19 septembre 2022	-Audience reportée	
		-Audience du 7 novembre 2022 : conférence de gestion (préparation de l’audience sur le dossier)		
		--16 mars 2023 : Conférence de gestion (préparation de l’audience sur le dossier)	-Remise de consentement de la conférence de gestion qui était prévue le 16 mars 2023	
		-15 juin 2023: Conférence de gestion (préparation de l’audience au fond)		
		-14 septembre 2023:Conférence de gestion en vue des audiences au fond du dossier tenant compte que la Cour d’appel du Québec a statué sur la compétence du TAL notamment pour déterminer la	- Des échéances préliminaires ont été établies afin d’alléger les audiences sur le fond du dossier. Les avocats des résident.e.s ont jusqu’au 31 octobre 2023 pour soumettre aux avocats du propriétaire une liste d’admissions (faits de base	

Titre du recours	Objet du recours- Conclusions recherchées	Date de dépôt des recours, date d'audiences tenues	Décisions rendues	À venir
		portée de la clause au contrat de vente quant à l'obligation de maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA	concernant les locataires et leurs baux) et les avocats du propriétaire, jusqu'au 15 novembre pour y répondre et confirmer les faits énoncés dans cette liste d'admission.	
		-22 novembre 2023: conférence gestion et fixation de dates d'audience	-Il a été convenu que le TAL se prononcera d'abord sur la question de la clause dans l'acte de vente et sur ses potentiels effets quant au changement d'affectation. Des dates d'audience, qui porteront alors uniquement sur cette question, ont été fixées.	-Les audiences se tiendront les 29 mars 2024, 8 avril 2024, et les 9 et 10 mai 2024 (MODIFIÉES VOIR PLUS BAS)
		-20 décembre 2023: par téléphone	-Détermination d'une date pour tenir la conférence préparatoire avec le juge saisi du dossier, le 15 mars 2024. Modification apportée aux dates d'audience fixées lors de la conférence de gestion du 22 novembre 2023	-Conférence préparatoire: 15 mars 2024
		-12 mars 2024: Henry Zavriyev envoie une lettre aux résident.e.s ayant contesté les avis d'éviction dans laquelle il renonce à ces évictions et s'engage à maintenir l'affectation de leur logement dans la RPA Mont-Carmel.		-Les nouvelles dates d'audiences sont: 9 mai 2024, 23 mai 2024, 4 juillet 2024 et 5 juillet 2024 -Il n'y a pas d'audiences prévues suite au retrait des avis d'éviction.

Titre du recours	Objet du recours- Conclusions recherchées	Date de dépôt des recours, date d'audiences tenues	Décisions rendues	À venir
Demande pour dommages-intérêts, diminution de loyer et pour qu'il soit ordonné au propriétaire de respecter ses obligations	Ce recours concerne notamment la jouissance paisible des logements loués, les mesures de sécurité prévues au bail et par la loi, ainsi que l'accès aux services et espaces communs également prévus au bail.	<p>28 septembre 2023: dépôt de la demande</p> <p>19 octobre 2023: avis de dépôt de loyer</p> <p>6 novembre 2024: conférence de gestion. Le propriétaire annonce son intention de demander la suspension des procédures devant le TAL considérant la procédure actuellement en cours devant la Cour supérieure pour déterminer les sanctions liées à l'outrage au tribunal.</p> <p>23 janvier 2025: audience concernant la demande en suspension du propriétaire, qui souhaite que l'instance soit suspendue jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu dans le dossier concernant l'outrage au tribunal. (Voir section de la Cour supérieure: Demande pour une ordonnance portant citation à comparaître en matière d'outrage au tribunal)</p> <p>1er mai 2025: dépôt devant la Cour du Québec par le propriétaire d'une demande pour permission d'en appeler de la décision du TAL de ne pas</p>	<p>1er avril 2025: Jugement du TAL rejetant la demande de suspension de l'instance par le propriétaire</p>	<p>Conférence gestion du dossier par visioconférence 6 novembre 2024</p> <p>Audience du 23 janvier 2025 pour statuer sur la demande de suspension annoncée le 6 novembre par le propriétaire.</p> <p>En attente de la date de la conférence de gestion dans ce dossier, pour fixer les dates de procès (sauf si le propriétaire va en appel de cette décision du TAL) Ce qu'il a fait le 1er mai 2025.</p>

Titre du recours	Objet du recours- Conclusions recherchées	Date de dépôt des recours, date d'audiences tenues	Décisions rendues	À venir
		<p>suspendre la demande en dommages-intérêts</p> <p>28 mai 2025: audience à la Cour du Québec</p> <p>4 septembre 2025: décision de la Cour du Québec sur la demande pour permission d'en appeler de la décision du TAL de ne pas suspendre la demande en dommages-intérêts</p> <p>11 septembre 2025: conférence de gestion à la Cour du Québec pour fixer date d'audience au fond</p> <p>7 mai 2026: le propriétaire conteste devant la Cour supérieure la décision rendue par la Cour du Québec de ne pas suspendre le dossier devant le TAL</p> <p>3 juin 2026: Audience devant la Cour supérieure au cours de laquelle le propriétaire entend demander que soit suspendu le dossier en dommages-intérêts devant le TAL</p>	<p>La Cour du Québec accorde la permission d'en appeler de la décision du TAL</p> <p>29 janvier 2026: date d'audience à la Cour du Québec pour déterminer si le TAL a eu raison de ne pas suspendre le dossier.</p> <p>7 avril 2026: jugement de la Cour du Québec rejetant la demande du propriétaire de suspendre le dossier devant la TAL.</p> <p>Audience reportée et entretemps le dossier peut se poursuivre devant le TAL</p>	<p>Date d'audience à la Cour du Québec</p> <p>3 juin 2026: procédure de gestion du dossier devant Cour supérieure</p> <p>Prochaine audience devant le Cour supérieure 5 août 2026</p>

2. Devant la Cour supérieure (CS)

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
Demande introductive d'instance en injonction interlocutoire et permanente (<u>Recours des résident.e.s</u>)	<p>-Ordonner au propriétaire de prendre les mesures nécessaires pour maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA</p> <p>-En attendant la décision finale dans le dossier : Ordonner le maintien de l'exploitation et de la certification de Mont-Carmel à titre de RPA Ordonner au propriétaire de cesser tous travaux et de ne poser aucun geste visant à convertir la RPA Mont-Carmel en résidence « multigénérationnelle »</p>	-Dépôt de la demande : 4 avril 2022		
Modification de la demande avec ajout d'une demande d'ordonnance de sauvegarde (suite à l'annonce par le propriétaire de mettre fin à la certification de la RPA Mont-Carmel au 1 ^{er} août 2022) (<u>Recours des résident.e.s</u>)	-Ordonner au CIUSSS de remettre au propriétaire le certificat de RPA qu'il lui avait retourné (ajout aux conclusions de la demande introductive)	-Dépôt de la demande modifiée : 21 juin 2022 (et remodifiée le 15 juillet 2022)	-26 juillet 2022 : La Cour ordonne au propriétaire de prendre les mesures nécessaires pour maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA, jusqu'au 19 septembre 2022 (date de l'audience sur le recours en moyen déclinatoire du propriétaire : <u>voir plus bas dans le tableau</u>)	
		-Audience du 22 juillet 2022 sur la demande d'ordonnance de sauvegarde		

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
			La Cour ordonne également au CIUSSS de remettre au propriétaire le certificat de RPA qu'il lui avait retourné.	
Moyen déclinatoire (<u>Recours du propriétaire</u>)	-Rejeter la demande des résident.e.s au motif que la Cour supérieure n'a pas compétence pour entendre la cause	-Audience : 19 septembre 2022	-Renouvellement jusqu'au 18 septembre 2023 de l'ordonnance émise initialement le 26 juillet 2022. -19 septembre 2022 : reconduction jusqu'au 20 mars 2023 de l'ordonnance de sauvegarde du 26 juillet 2022 -30 octobre 2022 : la Cour supérieure juge qu'elle a compétence pour entendre la demande des résident.e.s visant le maintien de la certification de la RPA Mont-Carmel *Décision portée en appel par le propriétaire (<u>Voir plus bas la section Cour d'appel</u>)	Réouverture du dossier au TAL (voir section 1 TAL)
Demande pour une ordonnance portant citation à comparaître en matière d'outrage au tribunal (<u>Recours des résident.e.s</u>)	-Ordonner au propriétaire de comparaître devant la Cour supérieure pour répondre de l'accusation de ne pas avoir respecté l'ordonnance de sauvegarde prononcée le 26 juillet 2022 et renouvelée le 19 septembre 2022	-Dépôt du recours le 21 octobre 2022 -Audience 24 octobre 2022 -Audience du 21 novembre 2022 -Audience du 12 décembre 2022 -Audiences du 17,18, 19 mai 2023 -Audience du 12 juin 2023	-La Cour ordonne au propriétaire de comparaître le 21 novembre 2022 -Audience reportée au 12 décembre 2022 -La Cour fixe des dates d'audience de manière péremptoire les 17, 18,19 mai 2023 -Au terme des 3 jours d'audience, il y a eu ajournement et les audiences reprendront le 12 juin 2023. D'autres dates sont à fixer. -Présentation d'une requête en non-lieu par les avocats du propriétaire visant à obtenir l'arrêt de la procédure pour outrage au tribunal.	

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
			<p>-Décision du 22 juin 2023 sur la requête en non-lieu: le juge a conclu qu'aux fins de statuer sur cette demande en non-lieu, l'ordonnance de sauvegarde émise le 22 juillet 2022 est claire et qu'il n'y a rien qui justifie de mettre un terme à la procédure en outrage à ce stade</p>	
			<p>-11 juillet 2023: poursuite des audiences sur l'outrage au tribunal -28 mai 2024: l'entreprise dirigée par Zavriyev reconnue coupable de 8 chefs d'accusation</p> <p>-14 février 2025 jugement sur les sanctions: l'entreprise dirigée par Zavriyev est condamnée à un total de 216 000\$ d'amendes.</p>	<p>-L'audience pour déterminer les sanctions est fixée les 21 et 22 janvier 2025.</p> <p>-28 mars 2025: le propriétaire porte en appel devant la Cour d'appel du Québec le jugement l'ayant trouvé coupable d'outrage au tribunal et celui lui imposant des amendes de 216 000\$.</p>

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
				-Audience de la Cour d'appel du Québec fixée au 10 juin 2026
Demande en dommages-intérêts, diminution de loyer, exécution en nature d'obligations et pour l'obtention d'une injonction provisoire, d'une injonction interlocutoire et d'une ordonnance de sauvegarde (<u>Recours des résident.e.s</u>)	-Forcer le propriétaire à respecter ses obligations liées aux baux et prévues au Code civil notamment en ce qui a trait à la jouissance paisible du logement loué, aux mesures de sécurité prévues, à l'accès aux services et espaces communs prévus. -Dans l'attente d'une décision finale dans ce dossier obtenir une ordonnance de sauvegarde de ces mesures.	-Dépôt du recours : 6 janvier 2023		Demande déposée au TAL (voir section 1 "Devant la Tribunal administratif du
			-Audience du 10 février 2023 La Cour rend une ordonnance de sauvegarde imposant au propriétaire, <u>entre autres</u> , d'assurer la présence d'une personne à la réception en tout temps, de prendre les mesures nécessaires pour assurer l'étanchéité des portes coupe-feu et de mettre à la disposition de chaque demandeur un système d'appel à l'aide tel que prévu au Règlement sur la certification des résidences privées pour aînés. Il est également exigé que les résident.e.s retrouvent l'usage d'espaces communs tel que le Salon de l'amitié (lieu de rencontre et de socialisation) et impose au propriétaire d'offrir aux résident.e.s des activités d'animation et de divertissement adaptées au profil des résident.e.s de la RPA. Les mesures doivent être mises en place immédiatement. La durée de l'ordonnance est de 6 mois.	

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
				logement (TAL))
Demande en pourvoi judiciaire du propriétaire lequel conteste la décision de la Cour du Québec de ne pas suspendre le dossier de dommages-intérêts devant le TAL (voir la section "Devant le Tribunal administratif du logement (TAL))	Suspension du dossier de la demande déposée par les résident.e.s devant le TAL pour dommages-intérêts, diminution de loyer et pour qu'il soit ordonné au propriétaire de respecter ses obligations (voir la section "Devant le Tribunal administratif du logement (TAL))	7 mai 2026 3 juin 2026: audience de la Cour supérieure	Audience reportée et entretemps le dossier peut se poursuivre devant le TAL	3 juin 2026: procédure de gestion du dossier devant Cour supérieure Prochaine audience devant le Cour supérieure 5 août 2026

3. Devant la Cour d'appel du Québec (CAQ)

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
Demande de permission d'en appeler d'un	-Obtenir de la Cour d'appel la permission d'en appeler de la	-Dépôt du recours : 12 décembre 2022		

Titre du recours	Objet-Conclusions recherchées	Date de dépôt du recours, date d'audiences	Décisions rendues	À venir
<p>jugement rendu en cours d'instance</p> <p>(Recours du propriétaire)</p>	<p>décision de la Cour supérieure confirmant sa compétence pour entendre le recours initié par les résident.e.s visant le maintien de la certification de RPA de la Résidence Mont-Carmel.</p>	<p>-Audience : 17 janvier 2023</p>	<p>-La Cour d'appel accorde au propriétaire la permission de porter en appel la décision de la Cour supérieure qui avait affirmé sa compétence dans la demande visant à obliger le propriétaire à respecter la clause du contrat de vente et ainsi obtenir le maintien de l'exploitation et de la certification de Mont-Carmel à titre de RPA.</p> <p>-La Cour d'appel suspend les procédures devant la Cour supérieure mais permet aux résident.e.s de demander le renouvellement de l'ordonnance de sauvegarde de la Cour supérieure obligeant le propriétaire à maintenir l'exploitation et la certification de Mont-Carmel à titre de RPA. La Cour d'appel a également refusé de suspendre les procédures d'outrage devant la Cour supérieure au tribunal de sorte que les audiences fixées à cet effet se tiendront les 17, 18 et 19 mai 2023 tel que prévu.</p>	
<p>Appel de la décision de la Cour supérieure confirmant sa compétence pour entendre le recours initié par les résident.e.s visant le maintien de la certification de RPA de la Résidence Mont-Carmel.</p>		<p>-Audience du 12 mai 2023</p>	<p>-La Cour d'appel a pris le dossier en délibéré</p> <p>- Le 11 juillet 2023, la Cour d'appel juge que c'est le Tribunal administratif du logement qui a la compétence pour entendre le recours visant le maintien de la certification de RPA de la Résidence Mont-Carmel.</p> <p>À noter que dans ses remarques quant à la compétence du TAL en matière de changement d'affectation d'un immeuble, la Cour d'appel a précisé un élément important à propos de la clause du contrat de vente concernant le respect de l'exploitation de l'immeuble à titre de RPA. La Cour indique</p>	

