

# Analyse juridique structurée du contrat de gestion de Madame Diallo au regard du droit québécois applicable et de la jurisprudence pertinente

---

## 1. Qualification juridique du contrat et cadre normatif applicable

### 1.1 Nature du contrat

Le contrat qualifie expressément la gestionnaire comme « **administrateur du bien d'autrui chargé de la simple administration** » au sens des articles **1301 et suivants du Code civil du Québec (C.c.Q.)**.

👉 Cette qualification est déterminante :

- Elle impose **des obligations fiduciaires élevées** (loyauté, prudence, diligence, absence de conflit d'intérêts).
- Elle **limite strictement les pouvoirs** de la gestionnaire à la *simple administration* (art. **1303 et 1304 C.c.Q.**).

### 1.2 Textes législatifs pertinents

- **Code civil du Québec, art. 1301 à 1370** (administration du bien d'autrui)
- **Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38), Partie III (OSBL)**
- **Jurisprudence constante sur la gouvernance des OBNL**, notamment :
  - Distinction entre *gestion* et *gouvernance* ;
  - Principe d'indisponibilité des pouvoirs du conseil d'administration ;
  - Interdiction de déléguer les fonctions décisionnelles fondamentales à un tiers.

## 2. Première problématique : coordonnées personnelles dissimulées dans le contrat

### 2.1 Constat factuel

Le contrat ne mentionne **ni l'adresse domiciliaire ni le numéro de téléphone** de la gestionnaire, alors même qu'elle :

- Agit à titre d'administratrice du bien d'autrui,
- Est rémunérée,
- Exerce un rôle central et continu,
- Engage potentiellement la responsabilité civile de l'Association.

### 2.2 Analyse juridique

#### a) Exigences de validité contractuelle

En droit québécois, un contrat n'est pas *automatiquement nul* en l'absence de coordonnées complètes. Toutefois :

- **L'identification suffisante des parties** est une exigence implicite (art. 1378 C.c.Q.).
- Lorsqu'un contrat confère **des pouvoirs étendus**, l'absence de coordonnées complètes crée :
  - Un **défaut de transparence** ;
  - Un **obstacle à l'exercice des recours** ;
  - Un risque accru d'**inopposabilité pratique**.

#### b) Standard jurisprudentiel

La jurisprudence québécoise reconnaît qu'un contrat peut être **abusif ou contraire à l'ordre public organisationnel** lorsqu'il empêche une reddition de comptes effective, surtout dans un contexte de gestion de fonds publics ou subventionnés (logement SHQ).

#### c) Spécificité SHQ / logement subventionné

La SHQ impose des standards élevés de :

- Traçabilité;
- Imputabilité ;
- Accessibilité des responsables de la gestion.

### ➡ Conclusion partielle

Bien que cette omission **n'entraîne pas automatiquement la nullité**, elle constitue :

- Un **indice sérieux de mauvaise gouvernance** ;
- Un **facteur aggravant** en cas de litige ;
- Un élément pouvant appuyer une **demande de résiliation ou de requalification du contrat**.

## 3. Deuxième problématique : pouvoirs relatifs aux assemblées et au conseil d'administration

### 3.1 Clauses en cause (Annexe A.1)

La gestionnaire peut notamment :

- Préparer l'ordre du jour avec le président ;
- Agir comme **secrétaire et/ou président** l'assemblée générale et le conseil d'administration ;
- Aider à rédiger les procès-verbaux.

### 3.2 Analyse de conformité juridique

#### a) Principe fondamental : indisponibilité des pouvoirs du CA

En vertu de la **Loi sur les compagnies (Partie III)** et de la jurisprudence constante :

- Le **conseil d'administration est l'organe souverain de gestion**.
- Ses pouvoirs **ne peuvent être délégués à un tiers** qui n'est ni administrateur élu, ni membre dûment mandaté par les règlements.

➡ Présider une assemblée générale ou une réunion du CA est un **acte de gouvernance**, non un acte administratif.

#### b) Violation du Code civil – administration du bien d'autrui

Un administrateur chargé de la *simple administration* :

- **Ne peut poser des actes qui engagent la structure décisionnelle** ;
- **Ne peut influencer le processus démocratique interne** ;
- **Doit demeurer subordonné aux décisions des administrateurs** (art. 1306 et 1310 C.c.Q.).

👉 Le fait de **présider, structurer l'ordre du jour et participer à la rédaction des procès-verbaux** :

- Permet un contrôle indirect du processus décisionnel ;
- Crée un **conflit d'intérêts structurel** ;
- Excède manifestement la simple administration.

#### c) Jurisprudence et doctrine

Les tribunaux québécois ont à répétition invalidé :

- Les clauses conférant à un gestionnaire externe un rôle de direction politique ;
- Les mécanismes qui permettent à un tiers de « tenir le volant » du CA.

➡ Une telle clause est généralement considérée comme :

- **Nulle ou inopposable** ;
- Ou, à tout le moins, **susceptible d'être sévèrement restreinte par le tribunal**.

## 4. Conclusion synthétique

### 4.1 Sur la conformité globale du contrat

Le contrat présente **plusieurs vulnérabilités juridiques sérieuses**, notamment :

- Confusion entre *gestion administrative* et *gouvernance* ;
- Délégation illégale de fonctions décisionnelles ;
- Manque de transparence dans l'identification de la gestionnaire.

### 4.2 Sur les clauses ciblées

Clause	Évaluation juridique
Coordonnées cachées	Non conforme aux bonnes pratiques, fragilise l'exécution et la reddition de comptes
Présidence d'assemblées / CA	<b>Incompatible avec la Loi sur les compagnies et le C.c.Q.</b>
Rôle de secrétaire / PV	Acceptable <b>uniquement à titre technique</b> , sous autorité expresse du CA
Préparation de l'ordre du jour	Possible à <b>titre consultatif seulement</b> , jamais décisionnel

### 4.3 Portée pratique

Ces constats peuvent servir :

- De fondement à une **demande de résiliation** ;
- À une **contestation devant le Tribunal administratif du logement** (dans un contexte élargi de mauvaise gestion) ;
- À une **intervention de la SHQ** pour non-conformité à ses exigences de gouvernance.