

# ARGUMENTAIRE JURIDICTIONNEL

## Excès de simple administration — article 1303 C.c.Q.

### Nullité et inopposabilité de certaines clauses du contrat de gestion

---

#### I. Qualification juridique du mandat

1. Le contrat qualifie expressément la gestionnaire à titre **d'administratrice du bien d'autrui chargée de la simple administration**, au sens des articles 1301 et suivants du Code civil du Québec.
  2. Cette qualification n'est ni accessoire ni décorative : elle entraîne l'application **impérative** des règles du régime de l'administration du bien d'autrui, auxquelles les parties ne peuvent déroger par simple convention.
  3. En conséquence, toute clause contractuelle doit être interprétée **à la lumière des limites strictes imposées par l'article 1303 C.c.Q.**
- 

#### II. Portée de l'article 1303 C.c.Q.

4. L'article 1303 C.c.Q. impose à l'administrateur l'obligation de **continuer l'usage ou l'exploitation du bien sans en changer la destination**.
  5. En droit québécois, la notion de « bien » ne se limite pas à l'immeuble matériel :
    - Elle englobe les revenus ;
    - Les mécanismes d'exploitation ;
    - Et, dans le cas d'un organisme sans but lucratif, **la structure décisionnelle qui permet l'exploitation du bien**.
  6. La « destination » du bien inclut donc :
    - Sa finalité économique ;
    - **Son mode de gouvernance légalement prévu**, soit la gestion par un conseil d'administration élu et souverain.
- 

#### III. Destination normale du bien administré en l'espèce

7. En l'espèce, les immeubles administrés :
    - Sont affectés au logement subventionné de personnes âgées ;
    - Sont exploités dans le cadre d'un programme de la Société d'habitation du Québec ;
    - Relèvent d'un organisme sans but lucratif constitué sous la Partie III de la Loi sur les compagnies.
  8. La destination normale du bien comprend donc :
    - Une exploitation conforme aux normes SHQ ;
    - **Une gouvernance exercée exclusivement par le conseil d'administration ;**
    - Une séparation nette entre la gestion administrative et la direction institutionnelle.
- 

#### IV. Clauses excédant la simple administration

##### A. Présidence des assemblées générales et du conseil d'administration

9. Le contrat autorise la gestionnaire à **présider l'assemblée générale et les réunions du conseil d'administration**.
10. Présider une assemblée constitue un **acte de gouvernance**, et non un acte de gestion :
  - Le président contrôle la procédure ;
  - Gère la parole ;
  - Reconnaît les propositions ;
  - Encadre les votes ;
  - Influence directement la validité et la teneur des décisions.

11. Cet acte :
- N'est pas requis pour la conservation du bien ;
  - Ne participe pas à son exploitation normale ;
  - Modifie la structure décisionnelle de l'organisme.
12. En permettant à un tiers contractuel rémunéré d'exercer cette fonction, la clause :
- **Altère la destination décisionnelle du bien ;**
  - Excède les pouvoirs conférés par l'article 1303 C.c.Q.
13. Cette clause constitue donc un **excès de simple administration**, rendant la disposition **inopposable et nulle**.
- 

## B. Préparation de l'ordre du jour des assemblées

14. Le contrat autorise la gestionnaire à **préparer l'ordre du jour** des assemblées avec le président.
15. L'ordre du jour détermine :
- Les sujets pouvant être débattus ;
  - Les décisions pouvant être prises ;
  - La validité procédurale des résolutions.
16. La préparation de l'ordre du jour n'est pas un acte matériel neutre :
- Elle conditionne l'exercice du pouvoir décisionnel ;
  - Elle permet d'inclure ou d'exclure des enjeux fondamentaux.
17. En confiant cette fonction à la gestionnaire :
- Le contrat permet une influence structurelle sur la gouvernance ;
  - Ce qui constitue une **modification de la destination institutionnelle du bien**.
18. Cette clause excède également la simple administration permise par l'article 1303 C.c.Q. et doit être **réputée non écrite** ou interprétée restrictivement.
- 

## C. Rôle de secrétaire et rédaction des procès-verbaux

19. La rédaction matérielle des procès-verbaux peut, en soi, relever de la simple administration.
20. Toutefois, la clause contestée ne limite pas la tâche à une fonction purement technique :
- Elle permet une intervention discrétionnaire ;
  - Elle ouvre la porte à une influence sur la mémoire institutionnelle de l'organisme.
21. Lorsqu'elle n'est pas strictement encadrée, cette fonction :
- Excède la simple administration ;
  - Constitue une intrusion dans la gouvernance.
22. Cette clause doit donc être **restreinte ou déclarée inopposable** dans la mesure où elle dépasse une fonction de transcription fidèle.
- 

## V. Inefficacité de l'autorisation contractuelle

23. Le fait que ces pouvoirs soient prévus au contrat ne peut les valider :
- L'article **1303** C.c.Q. est d'ordre public organisationnel ;
  - Les parties ne peuvent autoriser contractuellement un changement de destination du bien.
24. Seule une autorisation judiciaire pourrait, le cas échéant, permettre un tel changement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.
- 

## VI. Sanction juridique applicable

25. Les clauses qui excèdent la simple administration :
- Sont **inopposables** au bénéficiaire ;
  - Peuvent être **réputées non écrites** ;
  - Ou déclarées **nulles partiellement**, sans affecter la validité du reste du contrat.

---

## VII. Conclusion

26. En permettant à la gestionnaire d'exercer des fonctions de gouvernance, les clauses contestées :
- Modifient la destination décisionnelle du bien ;
  - Excèdent les limites de la simple administration prévues à l'article 1303 C.c.Q. ;
  - Portent atteinte au rôle exclusif du conseil d'administration.
27. Ces clauses doivent en conséquence être **déclarées inopposables ou nulles**, et leur application écartée.