

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031453-251
(500-17-125017-239)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 29 avril 2025

L'HONORABLE STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCATS
MARIO LEVESQUE	Me BRUNO MARCOUX Me MAUDE LEMAY (<i>BMA Avocats</i>)
PARTIE INTIMÉE	AVOCATES
DANY LAFORTUNE	Me VANESSA GREGORIO (<i>Levine Frishman</i>) Me LAURENCE DESHAIES- DESTREMPES, avocate-conseil (<i>Boily Handfield</i>)
PARTIES MISES EN CAUSE	
141517 CANADA LTÉE CAROLE DUBÉ LES GESTIONS PRISMES C.M. INC.	ABSENTES ET NON REPRÉSENTÉES

--	--

DESCRIPTION : **Demande de permission d'appeler d'un jugement mettant fin à l'instance rendu le 29 mars 2025 par l'honorable Horia Bundaru de la Cour supérieure, district de Montréal** (art. 30 al. 2 par. 7 et 357 C.p.c.).

Greffière-audicière : Myriam Villeneuve	Salle : RC-18
---	---------------

AUDITION

10 h 00	Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats.
10 h 01	Argumentation de Me Marcoux.
10 h 05	Questions du juge et réponses de Me Marcoux.
10 h 25	Argumentation de Me Gregorio.
10 h 30	Questions du juge et réponses de Me Gregorio.
10 h 40	Réplique de Me Marcoux.
10 h 47	Question du juge concernant une décision de jurisprudence soulevée par la partie requérante. La partie requérante s'engage à transmettre la référence de la décision par courriel. PAR LE JUGE : Le jugement sera rendu sur procès-verbal et transmis aux parties.
10 h 48	Fin de l'audience.

Myriam Villeneuve, Greffière-audicière

JUGEMENT

[1] Le requérant demande la permission de porter en appel le jugement rendu le 29 mars 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Horia Bundaru)¹. Ce jugement rejette sa demande pour annuler la saisie avant jugement autorisé par la juge Dominique Poulin par un jugement daté du 20 septembre 2024 et rectifié le 23 septembre 2024.

[2] Le contexte se résume comme suit.

[3] L'intimé poursuit le requérant pour plus de 18 M\$. En septembre 2024, il apprend que le requérant a vendu tous les immeubles à logements dont il est propriétaire unique à une compagnie à numéro, 9501-7182 Québec inc. (**9501**). Le prix de la vente est de 7,9 M\$ avec un solde dû au requérant totalisant 4,2 M\$ garanti par hypothèque. Il découvre aussi que quelques semaines après cet achat, 9501 revend les immeubles à un prix substantiellement plus élevé, soit 12,28 M\$, à 9517-7382 Québec inc. (**9517**), qui assume la dette envers le requérant plutôt que la payer. Il apprend aussi l'existence de plusieurs autres hypothèques sur les immeubles totalisant plus de 40 M\$². Il constate la présence d'un certain Benoit Charron (**Charron**) dans les transactions. Charron a fait l'objet d'une certaine couverture médiatique, ayant été poursuivi au civil et accusé au criminel pour une fraude immobilière de plus de 20 M\$.

[4] En alléguant craindre que le requérant soit en train de mettre en place un stratagème financier visant à mettre ses actifs à l'abri d'une éventuelle condamnation monétaire, l'intimé obtient l'autorisation de la juge Poulin de saisir les droits réels conférés au requérant par chacun des actes de vente des immeubles à 9501. Le même jour, l'huissier l'avise qu'il n'est pas en mesure de saisir les créances hypothécaires et que la seule façon de procéder est par saisie en main tierce des sommes d'argent dues par 9501 et 9517 au requérant. L'intimé demande à la juge Poulin de rectifier son jugement, ce qu'elle fait.

[5] Le requérant demande l'annulation de la saisie au motif de l'insuffisance et de la fausseté des allégations contenues dans la déclaration sous serment de l'intimé sur la base desquelles la saisie a été autorisée. Il plaide également que la juge Poulin n'avait pas le pouvoir de rectifier son jugement.

¹ *Lafortune c. 141517 Canada ltée (Clermont ltée)*, 2025 QCCS 1137.

² Le requérant plaide que ce total inclut des dédoublements, et que le total sans dédoublements est de 24 360 000 \$.

[6] Le juge Bundaru rejette la requête et le requérant demande la permission d'appeler de ce jugement.

[7] Le requérant soulève comme motifs justifiant sa demande de permission les éléments suivants :

- Le juge viole le principe fondamental de la présomption d'innocence garantie par la Charte en accordant une importance indue à l'implication « éloignée » de Charron dans la vente pour la qualifier de suspicieuse, alors que Charron n'est visé que par des accusations criminelles de fraude et n'a jamais été condamné;
- Le juge confond les personnalités juridiques de Charron et de 9501;
- Le juge analyse la preuve de façon étroite et compartimentée à travers un prisme déformant pour conclure que le recouvrement de la créance de l'intimé était mis en péril;
- Le juge erre en concluant que la juge Poulin pouvait valablement utiliser la procédure de rectification pour transformer la nature et l'objet de la saisie avant jugement.

[8] La permission d'appeler en matière de saisies avant jugement est requise en raison de l'art. 30, al. 2(7) *C.p.c.* Le test pour l'accorder est prévu à l'alinéa 3 :

La permission d'appeler est accordée par un juge de la Cour d'appel lorsque celui-ci considère que la question en jeu en est une qui doit être soumise à la cour, notamment parce qu'il s'agit d'une question de principe, d'une question nouvelle ou d'une question de droit faisant l'objet d'une jurisprudence contradictoire.

[9] De plus, la permission d'appeler pourra être accordée si le jugement présente une faiblesse apparente qui entraîne une injustice flagrante³.

[10] Cette permission n'est accordée que de façon exceptionnelle⁴ :

[3] Par ailleurs, que ce soit sous l'article 26 al. 2, de l'ancien *Code de procédure civile* ou sous l'article 30, al. 3, du Code actuel (« *C.p.c.* »), les juges de la Cour ont fréquemment souligné que la permission d'appeler d'un jugement rendu sur une demande d'annulation d'une saisie avant jugement est assujettie à des exigences « sévères et rigoureuses », ou encore que le législateur a souhaité que la permission d'appeler à l'encontre d'un jugement se prononçant sur une demande

³ *Léveillé c. François Tremblay, courtier hypothécaire inc.*, 2024 QCCA 1079 (j. unique), paragr. 2.

⁴ *Id.*, paragr. 3.

d'annulation d'une saisie avant jugement ne soit octroyée « que de façon exceptionnelle ».

[Renvois omis; soulignements ajoutés]

[11] Le requérant ne satisfait pas ce fardeau.

[12] Le juge ne commet pas les deux premières erreurs alléguées par le requérant. Il ne viole pas la présomption d'innocence dont bénéficie Charron en décidant que sa participation dans les transactions « jett[e] un voile de suspicion sur l'ensemble des transactions »⁵. Le fait que Charron a été arrêté quelques mois avant les transactions pour avoir orchestré une série de fraudes immobilières totalisant plus de 20 M\$ ne suffit pas pour le condamner au criminel, mais peut donner lieu à une crainte objective au civil. De plus, le juge ne confond pas les personnalités juridiques de Charron et de 9501 en notant l'implication substantielle de Charron au sein de 9501 et dans les transactions : l'actionnaire de 9501 est sa conjointe, il signe les promesses d'achat personnellement et il finance l'achat par 9501 et enregistre une hypothèque de 9,5 M\$ sur les immeubles quelques jours avant que 9501 les achète.

[13] Quant à l'analyse des différents éléments de preuve et l'évaluation de leur suffisance pour justifier la saisie, ce sont des questions hautement factuelles et tributaires des circonstances du dossier, qui relèvent dans une très grande mesure de l'appréciation de la preuve par la juge de première instance et qui méritent déférence⁶. Le requérant ne réussit pas à faire une démonstration *prima facie* d'une erreur manifeste et déterminante ni de l'utilisation d'un prisme déformant justifiant l'intervention de la Cour. De plus, ces questions ne sont pas de nature à constituer un enjeu dont devrait se saisir la Cour : il n'y a aucune question de principe, question nouvelle ou jurisprudence contradictoire. Le requérant ne démontre pas une injustice flagrante à son égard.

[14] Enfin, le juge conclut que la juge Poulin avait le pouvoir de rectifier son jugement. Cette question, prise isolément, en est une qui pourrait intéresser la Cour. Mais le juge poursuit son analyse en ajoutant que, dans les circonstances particulières de ce dossier, si la juge Poulin avait refusé la demande de rectification, l'intimé aurait pu faire une nouvelle demande fondée sur la même preuve et le résultat aurait été identique. En conséquence, le requérant n'en subit aucun préjudice. Ce constat milite en faveur du rejet de la permission d'appeler comme n'étant pas dans l'intérêt de la justice ni proportionnelle.

⁵ Jugement dont appel, paragr. 18.

⁶ *Beauchamp c. 9014-4304 Québec inc.*, 2025 QCCA 236 (j.unique), paragr. 14.

POUR CES MOTIFS, LE SOUSSIGNÉ :

[15] **REJETTE** la demande de permission d'appeler, avec les frais de justice.

STEPHEN W. HAMILTON, J.C.A.