

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-283624-248

DATE : 8 mai 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.**

---

**9344-6070 QUÉBEC INC. FASN SHOP O CANADA**

-et-

**CHAIM GRATT**

-et-

**DUDI SLAPOCHNIK**

-et-

**ASHER ROTTENBERG**

Demandeurs

c.

**LES OFFRES Q INC.**

-et-

**MENACHEM BOYARSKY**

Défendeurs

-et-

**JEWISH COMMUNITY COUNCIL OF MONTREAL – BETH DIN DIVISION**

Mise en cause

---

### JUGEMENT

---

[1] En juillet 2022, 9334-6070 Québec inc. (**Shop O**) signe un bail commercial pour un entrepôt et des bureaux avec Les Offres Q inc. (**Offres Q**) (**Bail**)<sup>1</sup>. Dès les premiers

---

<sup>1</sup> Pièce P-3. Le terme du bail commercial est le 30 avril 2024 et aucune clause d'arbitrage n'y est incluse. Le locateur est Shop O et Offre Q, le locataire.

mois de 2023, des différends émergent entre les parties quant au Bail. Les parties se réclament mutuellement des sommes importantes (**Différend**).

[2] Les parties, membres de la communauté hassidique juive, font appel au tribunal rabbinique de Montréal<sup>2</sup> afin de trancher le Différend par la voie de l'arbitrage.

[3] La sentence arbitrale est rendue le 21 août 2023. Elle identifie Shop O, M. Gratt, M. Slapochnick et M. Rottenberg à titre de « Plaintiffs » ainsi qu'Offre Q et M. Boyarsky à titre de « Defendants ». Elle condamne le « Defendant » à payer 40 509,81 \$ aux « Plaintiffs » ainsi que 5 604 \$ si le « Defendant » n'a pas quitté l'immeuble dans les sept jours de la décision (**Sentence arbitrale**)<sup>3</sup>.

[4] Offre Q et M. Boyarsky remettent les clés de l'immeuble en octobre 2023<sup>4</sup>. Une compagnie de M. Boyarsky<sup>5</sup> fait ensuite deux paiements de 4 000 \$ en exécution de la Sentence arbitrale.

[5] Hormis ces deux paiements partiels, les demandeurs ne reçoivent rien de plus des défendeurs. Ainsi, les demandeurs demandent au Tribunal d'homologuer la Sentence arbitrale et de condamner les défendeurs solidairement au paiement des sommes dues.

[6] Les défendeurs contestent la *Re-Amended Originating Application to Institute Proceeding to homologate an Arbitration Award and for Abusive Procedures* (**Demande en homologation**) et invoquent une cascade d'arguments au soutien de leur position.

[7] Tout d'abord, les défendeurs soutiennent que la Sentence arbitrale devrait être annulée. Les demandeurs répondent que l'annulation ne peut être prononcée puisque les défendeurs en font la demande hors délai et qu'il y a absence de preuve quant à leur impossibilité en fait d'agir plus tôt.

[8] Ensuite, à défaut d'accueillir leur demande en annulation, les défendeurs demandent au Tribunal de refuser d'homologuer la Sentence arbitrale. Ils allèguent plusieurs motifs au soutien de leur opposition à la Demande en homologation, soit que :

- l'*Agreement to Submit to a Din Torah – Arbitration Agreement* (**Convention d'arbitrage**)<sup>6</sup> est invalide puisque leur consentement est vicié par la crainte lorsqu'ils acceptent de soumettre le Différend au tribunal rabbinique;

---

<sup>2</sup> Il est désigné comme étant le *Beth Din* de Montréal par les parties.

<sup>3</sup> Pièce P-5.

<sup>4</sup> Pièce P-16.

<sup>5</sup> Il s'agit de No3rd inc., voir la pièce P-6.

<sup>6</sup> Pièces P-4 et M-1.

- la Sentence arbitrale vise un Différend qui n'a pas été soumis au tribunal rabbinique puisqu'elle vise aussi M. Boyarsky alors que ce dernier n'est pas signataire du Bail<sup>7</sup>;
- le sujet ou le Différend visé par la Convention d'arbitrage n'y est pas spécifié.

[9] Par ailleurs, les défendeurs affirment que si le Tribunal conclut que la Sentence arbitrale peut être homologuée, il doit réduire le montant réclamé par les demandeurs puisqu'ils ont quitté les lieux dans les sept jours de la Sentence arbitrale.

[10] Selon les demandeurs, tous les motifs soulevés par les défendeurs pour s'opposer à l'homologation de la Sentence arbitrale sont non fondés. Il ne s'agit que d'un prétexte pour repousser le paiement des sommes dues. Selon eux, les défendeurs quittent les lieux en octobre seulement.

[11] Finalement, les parties allèguent un abus de procédure de part et d'autre. Elles recherchent ainsi une condamnation au paiement de leurs honoraires extrajudiciaires encourus.

## QUESTIONS EN LITIGE

- [12] a) La Sentence arbitrale peut-elle être annulée alors que la demande en annulation est faite plus de trois mois après la réception de celle-ci?
- b) Le Tribunal doit-il refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif que le consentement des défendeurs est vicié par la crainte au moment d'accepter de soumettre le Différend au tribunal rabbinique?
- c) Le Tribunal doit-il refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif qu'elle porte sur un Différend non visé par la Convention d'arbitrage ou que le Différend n'y est pas précisé?
- d) La demande de chacune des parties d'obtenir le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires en raison d'un abus de procédure de l'autre partie est-elle bien fondée? De plus, y a-t-il eu des manquements importants dans le déroulement de l'instance par les défendeurs? Dans l'affirmative, quel est le montant auquel les parties ont droit?
- e) Au stade de l'homologation de la Sentence arbitrale, le Tribunal peut-il condamner les défendeurs à payer une somme d'argent en exécution de la

---

<sup>7</sup> Les défendeurs invoquaient que M. Boyarsky n'avait pas été dûment convoqué à l'arbitrage. Cet argument a été, avec raison, mis de côté par les défendeurs en plaidoirie.

Sentence arbitrale en ajoutant des intérêts et de l'indemnité additionnelle à la date de celle-ci?

## ANALYSE

[13] Avant de commencer l'analyse, le Tribunal se prononce relativement à une objection soulevée quant au document préparé par M. Boyarsky en prévision de l'arbitrage<sup>8</sup>. Ce document lui a été présenté pendant son contre-interrogatoire.

[14] Son avocat s'est objecté au dépôt du document au motif que le document est confidentiel puisque préparé dans le cadre d'un arbitrage. De plus, il ajoute qu'une partie ne peut pas surprendre un témoin en contre-interrogatoire avec un document qui n'a pas été produit en pièce<sup>9</sup>. L'objection a été prise sous réserve.

[15] En plaidoirie, l'avocat des défendeurs met de côté l'argument relatif à la confidentialité du document.

[16] Le Tribunal rejette l'objection au motif qu'une partie peut, lors du contre-interrogatoire d'un témoin, utiliser un document qui n'a pas été déposé en preuve afin, notamment, de vérifier sa crédibilité<sup>10</sup>.

### a) La Sentence arbitrale peut-elle être annulée alors que la demande en annulation est faite plus de trois mois après la réception de celle-ci?

[17] Les défendeurs demandent l'annulation de la Sentence arbitrale. Ils allèguent que le fait que leur consentement est vicié par la crainte justifiée de passer outre le délai de trois mois prévu à l'article 648 du *Code de procédure civile (C.p.c.)*<sup>11</sup>.

[18] Les demandeurs soutiennent que le délai de trois mois pour demander l'annulation de la Sentence arbitrale est de rigueur. Or, les défendeurs n'ont pas présenté une demande pour être relevés de leur défaut de s'y conformer et il n'y a pas de preuve quant à leur impossibilité en fait d'agir. Ainsi, l'annulation ne peut être prononcée.

[19] Le Tribunal conclut que la Sentence arbitrale ne peut être annulée en raison du non-respect du délai de rigueur par les défendeurs.

---

<sup>8</sup> Pièce M-2.

<sup>9</sup> L'avocat a précisé au procès qu'il ne s'objectait pas au fait qu'on pose des questions à M. Boyarsky quant au document, mais au dépôt du document seulement.

<sup>10</sup> *Baba c. Succession de Pauline Naumovich*, 2020 QCCS 1163, par. 32. Par ailleurs, bien que le Tribunal rejette l'objection, il précise que ce document n'a pas joué un rôle dans les réponses données par le Tribunal aux questions soulevées par ce litige.

<sup>11</sup> RLRQ, c. C-25.01. Les défendeurs le font par la voie d'une conclusion de leur *Amended Opposition to the Homologation of an Arbitration Award (Opposition amendée)*.

[20] Voici pourquoi.

[21] À l'issue d'un arbitrage, la sentence arbitrale jouit de l'autorité de la chose jugée<sup>12</sup>. Elle lie les parties et produit ses effets sans nécessité qu'elle soit homologuée<sup>13</sup>.

[22] L'unique moyen pour la partie perdante en arbitrage de se pourvoir contre la sentence arbitrale et d'en anéantir les effets est d'en demander l'annulation<sup>14</sup>.

[23] Les seuls motifs pouvant être soulevés pour demander l'annulation d'une sentence arbitrale sont énumérés à l'article 646 C.p.c.<sup>15</sup>. Ce sont les mêmes motifs que ceux pouvant être soulevés pour en empêcher l'homologation. Les motifs énumérés à l'article 646 C.p.c. sont interprétés restrictivement<sup>16</sup>.

[24] Le délai pour demander l'annulation d'une sentence arbitrale est de trois mois et il est de rigueur<sup>17</sup>. L'intérêt du législateur est d'assurer rapidement l'incontestabilité de la sentence arbitrale<sup>18</sup>.

[25] Comme tout délai de rigueur prévu au *Code de procédure civile*, il peut être prolongé si le Tribunal « est convaincu que la partie concernée a été en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt »<sup>19</sup>.

[26] Les motifs soulevés par les défendeurs pour demander l'annulation de la Sentence arbitrale sont visés par l'article 646 C.p.c., incluant l'annulation sur la base de la crainte<sup>20</sup>. Le délai de rigueur de trois mois s'applique.

---

<sup>12</sup> Art. 2848 C.c.Q.

<sup>13</sup> P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3256.

<sup>14</sup> *Dens Tech-Dens, k.g. c. Netdent-Technologies inc.*, 2008 QCCA 1245, par. 33; *Village de la gare c. Pion Ignjatovic*, 2018 QCCS 882, par. 23; *Nussbaum c. Smetana*, 2017 QCCS 751, par. 7 et 15; P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3256.

<sup>15</sup> Art. 646 et 648 C.p.c.; Babak Barin et Marie-Claude Rigaud, *L'arbitrage consensuel au Québec*, Recueil de jurisprudence, 3<sup>e</sup> éd., Yvon Blais, à la p. 253.

<sup>16</sup> P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), aux pp. 3257, 3258 et 3263.

<sup>17</sup> Art. 648, al. 2 C.p.c.

<sup>18</sup> *Learned Enterprises International Canada Inc. c. Lyons*, J.E. 99-1680 (CS), à la p. 11 (appel sans objet).

<sup>19</sup> Art. 84 C.p.c.; *Mateescu c. Société d'habitation et de développement de Montréal*, 2019 QCCQ 7054, 17; P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3276.

<sup>20</sup> P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3264.

[27] La Sentence arbitrale est datée du 21 août 2023<sup>21</sup>. Les défendeurs admettent l'avoir reçue par courriel le 24 août 2023<sup>22</sup>. Le délai de trois mois expirait donc à la fin de la journée du 24 novembre 2023.

[28] Les défendeurs déposent leur Opposition amendée le 14 août 2024.

[29] La demande en annulation est faite près de huit mois après l'expiration du délai de rigueur imposé par l'article 648 C.p.c.

[30] Aucune demande de prolongation ou demande d'être relevé du défaut de respecter le délai de rigueur de trois mois n'est incluse à l'Opposition amendée ou formulée verbalement au procès. Aucune preuve n'a été administrée par les défendeurs quant à une impossibilité en fait d'agir entre le 24 novembre 2023 et le 14 août 2024<sup>23</sup>.

[31] Pour ces motifs, le Tribunal conclut que la Sentence arbitrale ne peut être annulée.

**b) Le Tribunal doit-il refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif que le consentement des défendeurs est vicié par la crainte au moment d'accepter de soumettre le Différend au tribunal rabbinique?**

[32] Les défendeurs prétendent que leur consentement à soumettre le Différend à l'arbitrage a été vicié par la crainte que l'accès à leur entreprise soit bloqué et qu'ils soient « censurés »<sup>24</sup> par la communauté juive hassidique. Ainsi, le Tribunal doit refuser d'homologuer la Sentence arbitrale.

[33] Les défendeurs ont tort. Voici pourquoi.

[34] L'homologation confère à une sentence arbitrale un caractère exécutoire qui se rattache à un jugement<sup>25</sup>. Lorsqu'elle est homologuée, la sentence s'impose aux parties. Ainsi, la partie gagnante peut avoir recours à la force publique pour en assurer l'exécution<sup>26</sup>.

[35] Il n'y a pas de délai pour la partie perdante en arbitrage pour soulever un moyen de défense prévu à l'article 646 C.p.c. afin d'empêcher l'homologation recherchée par l'une des parties à la sentence arbitrale<sup>27</sup>.

---

<sup>21</sup> Pièce P-5.

<sup>22</sup> Voir le paragraphe 32 de l'Opposition Amendée et le paragraphe 28 de l'Affidavit de M. Boyarsky, pièce D-2.

<sup>23</sup> *Jean c. Agence du revenu du Québec*, 2019 QCCA 458, par. 50.

<sup>24</sup> Les défendeurs utilisent le mot « *Herem* » dans l'Opposition Amendée.

<sup>25</sup> Art. 528 et 645 C.p.c.; *Therrien Couture Joli-Cœur c. Chouinard*, 2021 QCCQ 4944, par. 14; *Nussbaum c. Smetana*, 2017 QCCS 751, par. 9; *Anvar c. Zivari*, 2015 QCCS 1951, par. 76.

<sup>26</sup> *Anvar c. Zivari*, 2015 QCCS 1951, par. 76.

<sup>27</sup> *Therrien Couture Joli-Cœur c. Chouinard*, 2021 QCCQ 4944, par. 22 à 25; *Nussbaum c. Smetana*, 2017 QCCS 751, par. 12; *Chantier maritime de Paspébiac (1985) inc. c. Pêcheries Richard Desbois*

[36] Lorsque le Tribunal examine si l'un des vices de l'article 646 C.p.c. est présent, il peut entendre de la preuve nouvelle, mais seulement si cela est nécessaire dans son analyse des vices soulevés<sup>28</sup>.

[37] Le fardeau de démontrer que la Convention d'arbitrage est invalide, en raison d'un vice de consentement, repose sur les épaules de celui qui l'invoque, soit les défendeurs<sup>29</sup>.

[38] Les défendeurs invoquent la crainte, soit un cas visé par le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'alinéa 1 de l'article 646 C.p.c.<sup>30</sup>. Les défendeurs doivent donc démontrer que :

- la crainte est déterminante et raisonnable : elle enlève leur libre choix, n'est pas purement subjective et provient de faits extérieurs<sup>31</sup>;
- le préjudice futur appréhendé est sérieux : il a un certain caractère de gravité;
- la crainte est accompagnée de menaces illégitimes des demandeurs ou d'un tiers à leur connaissance<sup>32</sup>.

[39] La crainte ne peut pas être fondée sur une impression purement personnelle de celui qui l'invoque<sup>33</sup>. C'est le cas notamment lorsque le contractant anticipe une menace ou des représailles d'une personne en autorité. Même si l'impression du contractant est juste, la personne en autorité verra d'un mauvais œil le fait qu'il ne signe pas le contrat, le contrat conclu reste valable à moins de prouver que ce tiers en autorité a effectivement exercé des pressions sur la personne pour l'amener à conclure le contrat<sup>34</sup>.

---

*inc.*, [1988] R.J.Q. 2474 (CS), aux pp. 13 à 16; P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3276. L'argument soulevé par les demandeurs quant au délai pour contester une demande en homologation doit donc être écarté.

<sup>28</sup> Patrick Ferland et al., *LegisPratique – Guide de l'arbitrage*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, LexisNexis Canada, 2025, n<sup>o</sup> 10-42.

<sup>29</sup> *Meunier c. Collège Laval*, 2019 QCCS 2791, par. 88; P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3263.

<sup>30</sup> P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3264.

<sup>31</sup> Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Éditions Thémis, 2018, n<sup>o</sup> 718.

<sup>32</sup> Art. 1402 C.c.Q.; *Ludmer c. Ludmer*, 2023 QCCS 224, par. 74; Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> éd., Éditions Yvon Blais, 2013, par. 249 et 250; Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Éditions Thémis, 2018, n<sup>o</sup> 719 et suivants.

<sup>33</sup> On réfère parfois à la notion de crainte révérencielle. Cette notion était incluse dans le C.c.B.c. à l'article 997. Elle n'a pas été reprise dans le C.c.Q. Selon le Grand dictionnaire terminologique, la crainte révérencielle est la « crainte qu'inspire une personne, spécialement un parent, en raison de son autorité et du respect particulier qui lui est dû » <https://vitrinelinguistique.oqlf.gouv.qc.ca/fiche-gdt/fiche/26547039/crainte-reverencielle>.

<sup>34</sup> *Allard c. Doré*, 2015 QCCQ 6375 par. 32 et 33; Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Éditions Thémis, 2018, n<sup>os</sup> 747 et 748.

[40] Le Tribunal doit apprécier l'influence de la crainte sur le consentement en tenant compte de la situation personnelle du contractant.

[41] Qu'en est-il dans ce dossier?

[42] Selon les défendeurs, leur crainte provient :

- D'un message vocal du 26 avril 2023 de M. Rottenberg à M. Boyarsky le menaçant notamment de lui faire subir des « souffrances » et lui donner des « maux de tête » s'il ne paie pas le loyer dû<sup>35</sup>;
- D'un message vocal du 1<sup>er</sup> mai 2023 de M. Rottenberg à M. Boyarsky lui indiquant qu'il bloquera l'accès à l'immeuble commercial s'il ne reçoit pas une convocation à une audience devant le tribunal rabbinique<sup>36</sup>;
- De la peur d'être l'objet de censure ou de sanctions de la part des membres de la communauté juive hassidique s'ils font appel aux tribunaux judiciaires plutôt qu'au tribunal rabbinique pour résoudre le Différend.

[43] Les défendeurs soutiennent que la crainte de voir leur accès à l'immeuble bloqué est sérieuse puisque les demandeurs ont effectivement empêché cet accès pour quelques heures le 2 mai 2023<sup>37</sup>.

[44] Les demandeurs soutiennent, quant à eux, que la crainte alléguée par les défendeurs n'est pas raisonnable et déterminante. Ils avancent que l'histoire dépeinte par les défendeurs n'est pas conforme à la réalité.

[45] Le Tribunal conclut que la trame factuelle relatée par les défendeurs dans leur Opposition amendée, dans l'affidavit soumis à son soutien ainsi que lors du témoignage de M. Boyarsky ne correspond pas au déroulement réel des événements et aux faits objectifs pouvant être tirés des messages vocaux et écrits échangés par les parties de façon contemporaine aux événements.

[46] Cette déformation de la réalité affecte la fiabilité et la crédibilité de M. Boyarsky. Le Tribunal ne le croit pas lorsqu'il témoigne avoir craint les demandeurs.

---

<sup>35</sup> Les défendeurs soumettent les pièces D-5 et D-7 au soutien de cette affirmation que le message a été transmis le 26 avril. La pièce D-5 est une transcription du message et la pièce D-7 une capture d'écran de la conversation WhatsApp où l'on peut voir qu'un message vocal (et non ce message vocal) a été reçu par M. Boyarsky le 26 avril et la durée de celui-ci. Or, cette durée est plus courte que la durée du message soumis en D-5. Finalement, la numérotation officielle WhatsApp du message (par exemple [...]) est retirée des pièces audios soumises par les défendeurs sur une clé USB et remplacée par une nouvelle désignation.

<sup>36</sup> Le même commentaire que celui de la note de bas de page précédente s'applique pour le message du 1<sup>er</sup> mai 2023.

<sup>37</sup> Pièces D-1 et D-2, par. 8 (affidavit de M. Boyarsky).

[47] Selon le Tribunal, il s'agit d'un motif soulevé après coup pour tenter de contrer l'homologation de la Sentence arbitrale en raison de la déception de M. Boyarsky d'avoir perdu<sup>38</sup>.

[48] Les messages écrits et les messages vocaux échangés entre les parties entre le 26 avril et le 10 mai 2023 permettent de mettre en lumière le déroulement réel des événements<sup>39</sup>, soit que :

- M. Boyarsky est le premier à suggérer de soumettre le Différend au tribunal rabbinique par écrit aux parties. Il le fait le 1<sup>er</sup> mai 2023;
- Aucune menace verbale ou écrite n'est reçue par M. Boyarsky avant qu'il ne suggère de soumettre le Différend au tribunal rabbinique le 1<sup>er</sup> mai 2023<sup>40</sup>;
- La suggestion de soumettre le Différend au tribunal rabbinique survient plutôt après plusieurs échanges cordiaux et professionnels entre les parties quant au Différend les opposant;
- Les parties n'hésitent pas à exprimer leur position respective sans insultes ou menaces de part ou d'autres. Plusieurs messages débutent par des salutations d'usage ou se terminent en remerciant l'autre partie;
- Dans les messages vocaux, le ton de la voix des personnes est neutre et cordial;
- Le 3 mai 2023, M. Boyarsky suggère la tenue d'une médiation gratuite entre les parties après avoir consulté un rabbin de la communauté;
- Les deux messages en litige de M. Rottenberg<sup>41</sup> sont transmis le 10 mai et non les 26 avril et 1<sup>er</sup> mai 2023 comme le prétendent les défendeurs. Ils sont donc transmis après la suggestion de M. Boyarsky de confier le Différend au tribunal rabbinique;
- Les messages de M. Rottenberg interviennent lorsque M. Boyarsky demande une remise de l'audience prévue au tribunal rabbinique le 11 mai 2023 pour consulter ou embaucher un avocat et mieux se préparer. M. Rottenberg n'approuve pas cette demande de remise sans qu'un paiement soit transmis aux demandeurs;

---

<sup>38</sup> Pièce P-17. En effet, après la tenue des deux audiences et une visite des lieux, mais avant la réception de la Sentence arbitrale, M. Boyarsky a laissé trois messages à M. Slapochnick pour l'insulter et lui dire qu'il était certain à 100 % de gagner. M. Boyarsky traite notamment M. Slapochnick de « *low life, crooks, real loser, biggest loser, piece of dirt, scumbag et piece of trash* ».

<sup>39</sup> Pièces P-9, P-10, P-20, P-21, D-5 et D-7. Une conversation de groupe WhatsApp est créée et elle inclut M. Boyarsky, M. Slapochnik et M. Rottenberg. Cette conversation leur permet d'échanger quant au Différend. Plus de cinquante messages sont transmis entre le 26 avril et le 10 mai 2023.

<sup>40</sup> Pièce P-7, P-20 et D-7.

<sup>41</sup> Pièces P-20 et P-21.

- Malgré la transmission des deux messages non cordiaux par M. Rottenberg, les demandeurs acceptent que l'audience du 11 mai 2023 soit reportée<sup>42</sup>;
- Il n'y a aucun écrit du tribunal rabbinique insistant pour tenir l'audience le 11 mai 2023;
- Mis à part les deux messages de M. Rottenberg du 10 mai, les messages transmis subséquemment sont professionnels. M. Slapochnik offre notamment à M. Boyarsky de discuter avec lui afin de s'assurer que tout est clair pour que M. Boyarsky puisse préparer adéquatement ses propres demandes;
- Il n'y a pas présence d'un climat de terreur entre les parties en avril et mai 2023.

[49] M. Boyarsky n'est pas la personne démunie qu'il tente de dépeindre au procès. Le témoignage de M. Boyarsky n'est pas crédible à cet égard.

[50] L'expérience en affaires de M. Boyarsky transparaît dans les messages, tant écrits que vocaux, qu'il envoie aux demandeurs<sup>43</sup>.

[51] En effet, M. Boyarsky détaille sa position à de nombreuses reprises. Il explique pourquoi les demandeurs ont tort à ses yeux et les informe de son intention de ne pas payer les sommes dues. Il insiste pour avoir le temps nécessaire pour se préparer, pour obtenir par écrit l'ensemble des documents jugés essentiels pour se défendre ainsi que pour consulter des professionnels<sup>44</sup>.

[52] Par ailleurs, le Tribunal note que le blocage de l'accès à l'immeuble par les demandeurs le 2 mai 2023 survient en réaction au fait que les défendeurs avaient eux-mêmes changé les serrures de l'immeuble pour empêcher les demandeurs d'accéder à leurs propres bureaux<sup>45</sup>.

[53] Les défendeurs ne convainquent pas le Tribunal que cet événement isolé, qu'ils ont eux-mêmes provoqué, a eu un effet sur leur volonté de continuer dans la voie de l'arbitrage auprès du tribunal rabbinique.

[54] Par ailleurs, le 16 octobre 2023, alors que les défendeurs ont récemment remis les clés du local commercial, M. Boyarsky écrit au tribunal rabbinique et à M. Slapochnik

---

<sup>42</sup> Pièce P-11. Le 9 mai 2023, le tribunal rabbinique transmet à M. Boyarsky une convocation à une audience le 11 mai 2023. M. Boyarsky suggère qu'il sera prêt au cours de la semaine du 21 mai. Sa demande est respectée puisque l'audience est reportée au 23 mai 2023.

<sup>43</sup> Pièces P-17, P-20 et P-21.

<sup>44</sup> M. Boyarsky réfère notamment au fait de consulter un avocat.

<sup>45</sup> Il appert que les demandeurs et défendeurs partageaient des bureaux.

qu'il ne peut payer le montant de la condamnation en un seul versement<sup>46</sup>. Il transmet ensuite plusieurs chèques postdatés aux demandeurs<sup>47</sup>.

[55] Il est plutôt révélateur que les défendeurs se conforment à la Sentence arbitrale alors que l'objet de leur crainte alléguée, soit la menace de blocage au local commercial, a disparu.

[56] Quant à la crainte d'être l'objet de censure de la part de la communauté juive hassidique, les défendeurs ne rencontrent pas, là non plus, leur fardeau de démontrer que cette crainte est déterminante et raisonnable.

[57] Outre le témoignage de M. Boyarsky qu'il ressent cette crainte puisqu'il a été témoin de censure de la part de la communauté juive hassidique alors qu'il vivait à New York, aucune autre preuve n'est soumise au Tribunal à cet égard<sup>48</sup>.

[58] Les défendeurs ne font pas la preuve prépondérante qu'ils ont effectivement fait l'objet de telles menaces de la part de leur communauté ou du tribunal rabbinique. Leur crainte est purement subjective et appréhendée<sup>49</sup>.

[59] De plus, cette crainte n'est pas compatible avec le fait que les défendeurs n'ont pas hésité à cesser de se conformer à la Sentence arbitrale quelques mois après avoir commencé à s'y conformer<sup>50</sup>.

[60] Finalement, au procès, le Rabbin Weiss témoigne qu'aucune sanction n'est effectivement appliquée dans la communauté juive hassidique de Montréal si une partie ne soumet pas un litige au tribunal rabbinique. Les rabbins autorisent, à l'occasion et pour différentes raisons, des parties à faire appel aux tribunaux judiciaires.

[61] Pour tous ces motifs, le Tribunal conclut qu'il ne peut refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif que le consentement des défendeurs est vicié par la crainte au moment d'accepter de soumettre le Différend au tribunal rabbinique.

---

<sup>46</sup> Pièces P-16 et P-18.

<sup>47</sup> Pièce P-6. Les demandeurs encaissent les chèques datés du 31 octobre et du 30 novembre 2023 de 4 000 \$ chacun. Les deux parties reconnaissent ces paiements, voir les paragraphes 13 et 14 de la Demande en homologation et les paragraphes 42 et suivants de l'Opposition amendée.

<sup>48</sup> Un article de doctrine déposé en plaidoirie ne saurait constituer une preuve à cet égard.

<sup>49</sup> Le fait que le Rabbin Weiss soit mécontent de devoir témoigner puisque les parties transportent leur litige devant les tribunaux judiciaires ne rend pas la crainte des défendeurs d'être censurés ou sanctionnés, objective et raisonnable.

<sup>50</sup> Les défendeurs cessent de payer les sommes dues après novembre 2023.

**c) Le Tribunal doit-il refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif qu'elle porte sur un différend non visé par la Convention d'arbitrage ou que son sujet n'y est pas précisé?**

[62] Les défendeurs ont tort de prétendre que la Sentence arbitrale porte sur un différend non visé par la Convention d'arbitrage puisqu'elle vise personnellement M. Boyarsky alors que le Bail ne lie qu'Offre Q et que le sujet de l'arbitrage n'y est pas spécifié<sup>51</sup>.

[63] Tout d'abord, le sujet de l'arbitrage est connu des parties même si la ligne prévue à la Convention d'arbitrage pour indiquer le sujet de celui-ci n'est pas remplie.

[64] Ensuite, le Tribunal considère qu'il s'agit d'une tentative des défendeurs d'amener le Tribunal à se prononcer sur le fond de la Sentence arbitrale, alors que son rôle n'est que de vérifier la légalité ou le bien-fondé de cet acte<sup>52</sup>.

[65] Voici pourquoi.

[66] Au stade de l'homologation, le Tribunal ne peut examiner le fond du Différend<sup>53</sup>. Le Tribunal n'a pas à se demander si les motifs ou le dispositif de la sentence arbitrale sont appropriés, opportuns, corrects, justes, équitables ou raisonnables<sup>54</sup>. Il ne doit pas « évaluer la qualité des conclusions ou du raisonnement suivi par l'arbitre »<sup>55</sup>.

[67] En effet, le contrôle de la justesse des décisions arbitrales compromet l'autonomie voulue par le législateur envers l'arbitrage<sup>56</sup>.

[68] À partir du moment où le résultat de la sentence arbitrale est rattaché au litige soumis à l'arbitrage, l'intervention des tribunaux n'est ni possible ni souhaitable<sup>57</sup>.

---

<sup>51</sup> Art. 646, al. 1 (5) C.p.c.

<sup>52</sup> Art. 528, al. 2 C.p.c.

<sup>53</sup> Art. 645, al. 2 C.p.c.

<sup>54</sup> *Compagnie d'assurances Standard Life du Canada c. Lavigne*, 2008 QCCA 516, par. 47 et 52; *Coderre c. Coderre*, 2008 QCCA 888, par. 45; *Therrien Couture Joli-Cœur c. Chouinard*, 2021 QCCQ 4944, par. 54.

<sup>55</sup> Patrick FERLAND et al., *LegisPratique – Guide de l'arbitrage*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, LexisNexis Canada, 2025, n° 10-41.

<sup>56</sup> *Desputeaux c. Éditions Chouette (1987) inc.*, 2003 CSC 17, par. 69.

<sup>57</sup> *Village de la gare c. Pion Ignjatovic*, 2018 QCCS 882, par. 26; Patrick FERLAND et al., *LegisPratique – Guide de l'arbitrage*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, LexisNexis Canada, 2025, n° 10-38.

[69] Lorsqu'il s'assure qu'il n'est pas en présence de l'un des vices énumérés à l'article 646 C.p.c.<sup>58</sup>, le Tribunal peut entendre de la preuve nouvelle, mais seulement si cela est nécessaire dans son analyse des vices soulevés par les parties<sup>59</sup>.

[70] Qu'en est-il dans ce dossier?

[71] Entre le 26 avril et le 10 mai 2023, les parties échangent de nombreux messages pour exposer leur position quant au Différend les opposant. Des documents sont préparés de part et d'autre concernant les sommes qu'elles estiment dues par l'autre partie relativement au Bail.

[72] M. Boyarsky exprime le souhait de convoquer M. Slapochnik et M. Rottenberg devant le tribunal rabbinique bien qu'ils ne soient pas administrateurs ou actionnaires de Shop O<sup>60</sup>. En effet, le 2 mai 2023, M. Boyarsky transmet un courriel au tribunal rabbinique de Montréal, écrivant qu'il souhaite appeler trois personnes à un *Din Torah*<sup>61</sup>.

[73] Ainsi, M. Boyarsky estime essentiel d'inclure à l'arbitrage des personnes physiques non-signataires du Bail.

[74] L'avis de convocation à l'audience indique le sujet suivant : « Re : Monies owed on leased warehouse at 560 McCaffrey, Montreal »<sup>62</sup>. Le défendeur est M. Boyarsky et le demandeur est M. Slapochnick.

[75] À la réception de cet avis de convocation, M. Boyarsky n'écrit pas au tribunal rabbinique pour lui demander de remplacer son nom par Offre Q ou le nom de M. Slapochnick par Shop O, pas plus qu'il écrit aux demandeurs pour les informer d'une erreur quant à l'identité des parties convoquées.

[76] Le jour de l'audience, les parties signent la Convention d'arbitrage<sup>63</sup>. Elle consiste en une formule standard préparée par le tribunal rabbinique. Les parties ne participent pas à sa rédaction.

[77] Les signataires de la Convention d'arbitrage sont, en demande, M. Gratt, M. Slapochnik et M. Rottenberg et, en défense, M. Boyarsky. Or, M. Slapochnik et M. Rottenberg ne sont ni actionnaires ni administrateurs de Shop O. Le nom des deux

---

<sup>58</sup> *Therrien Couture Joli-Cœur c. Chouinard*, 2021 QCCQ 4944, par. 18; *Village de la gare c. Pion Ignjatovic*, 2018 QCCS 882, par. 23.

<sup>59</sup> Patrick Ferland et al., *LegisPratique – Guide de l'arbitrage*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, LexisNexis Canada, 2025, n° 10-42.

<sup>60</sup> Seul M. Gratt en est l'administrateur et actionnaire.

<sup>61</sup> Pièce P-8. Il écrit : « I need to call 3 people to a *Din Torah* ».

<sup>62</sup> Pièce M-3.

<sup>63</sup> Pièces P-4 et M-1.

compagnies suivantes est ajouté à la main sous les signatures, soit Discreet Confort<sup>64</sup> et Offres Q.

[78] À la ligne « In the dispute between us concerning the following subject-matter », rien n'est inscrit. Cependant, la Convention d'arbitrage prévoit que les réclamations des demandeurs s'élèvent à 120 000 \$ et celles des défendeurs à 379 034 \$. Il est admis par les parties que cela correspond aux positions respectives échangées par écrit entre elles quant aux réclamations en lien avec le Bail.

[79] La Sentence arbitrale identifie Offres Q et Shop O, mais également M. Gratt, M. Slapochnick, M. Rottenberg et M. Boyarsky à titre de parties au litige.

[80] La Sentence arbitrale reconnaît comme valides des réclamations de part et d'autre. Après compensation, la Sentence arbitrale indique que le « Defendant »<sup>65</sup> doit payer aux « Plaintiffs » 40 509,81 \$ ainsi que 5 604 \$ si le « Defendant » n'a pas quitté l'immeuble dans les sept jours de la Sentence arbitrale<sup>66</sup>.

[81] Par le biais de leurs procédures judiciaires, les défendeurs admettent que « Defendant » vise M. Boyarsky et Offre Q. Le Tribunal retient que, selon eux, ce mot doit se lire au pluriel, soit « Defendants ».

[82] Le Tribunal considère que le résultat de la Sentence arbitrale est rattaché au litige soumis au tribunal rabbinique. Il y a connexité entre le résultat et le Différend soumis. Les conclusions ne dépassent pas les termes du Différend soumis<sup>67</sup>.

[83] En alléguant que c'est une erreur d'avoir inclus M. Boyarsky aux conclusions parce qu'il n'est pas signataire du Bail, les défendeurs tentent d'obtenir une révision du fond de la Sentence arbitrale, un contrôle de sa raisonnable, de son bien-fondé ou de sa justesse<sup>68</sup>.

[84] Là n'est pas le rôle du Tribunal en matière d'homologation de sentence arbitrale.

[85] De plus, bien que le Tribunal convienne que le tribunal rabbinique a toujours intérêt à indiquer le sujet de l'arbitrage à toute convention d'arbitrage, l'omission de préciser le sujet à la Convention d'arbitrage en litige n'est pas fatale à la demande en homologation des demandeurs à la lumière des faits particuliers de ce dossier.

---

<sup>64</sup> Il s'agit d'un autre nom utilisé par la compagnie 9334-6070 Québec inc.

<sup>65</sup> Sans préciser s'il s'agit de M. Boyarsky ou d'Offre Q ou les deux.

<sup>66</sup> Pièce P-5, aux par. 15 et 16.

<sup>67</sup> *Meunier c. Collège Laval*, 2019 QCCS 2791, par. 88; P. J. Dalphond, *Le grand collectif - Code de procédure civile : Commentaires et annotations*, volume 2 (articles 351 à 836), 9<sup>e</sup> éd., 2024, L. Chamberland (dir.), à la p. 3265.

<sup>68</sup> La question derrière cette prétention des défendeurs est la suivante : le tribunal rabbinique pouvait-il lever le voile corporatif ou avait-il des faits lui permettant de conclure à une faute personnelle de M. Boyarsky?

[86] Il apparaît de l'ensemble de la preuve que le sujet visé par l'arbitrage était clair et compris par les parties. Les parties soumettent un Différend qui concerne les sommes dues quant à un entrepôt loué :

- Le sujet de l'arbitrage leur a été confirmé dans la convocation à l'audience devant le tribunal rabbinique;
- La Convention d'arbitrage contient la position monétaire de chacune des parties par rapport aux sommes considérées dues relativement à l'entrepôt loué.

[87] En conclusion, le Tribunal ne peut refuser d'homologuer la Sentence arbitrale au motif qu'elle porte sur un différend non visé par la Convention d'arbitrage ou que son sujet n'y est pas précisé.

**d) La demande de chacune des parties d'obtenir le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires en raison d'un abus de procédure de l'autre partie est-elle bien fondée? De plus, y a-t-il eu des manquements importants dans le déroulement de l'instance? Dans l'affirmative, quel est le montant auquel les parties ont droit?**

[88] Les demandeurs prétendent qu'il y a eu des manquements importants dans le déroulement de l'instance et que la contestation de la Demande en homologation est abusive. Ainsi, ils demandent au Tribunal de condamner les défendeurs à leur rembourser tous les honoraires extrajudiciaires payés pour les représenter dans le cadre de la présence instance.

[89] La demande en déclaration d'abus est ajoutée aux procédures judiciaires des demandeurs le 29 janvier 2025 sans qu'un montant soit précisé. Ce n'est qu'au jour du procès que les demandeurs déposent un document intitulé « *Trust & General Ledger Statement* » (**General Statement**)<sup>69</sup> par lequel ils réclament 20 871,08 \$ aux défendeurs. Une mise à jour du General Statement est déposée le jour des plaidoiries (25 267,91 \$)<sup>70</sup>. Le General Statement et sa mise à jour ne contiennent aucun détail<sup>71</sup>. Il s'agit en fait d'un état de compte.

[90] Au procès, les demandeurs précisent que la somme de 25 267,91 \$ réclamée vise aussi à compenser les manquements importants des défendeurs dans le déroulement de l'instance.

---

<sup>69</sup> Pièce P-22.

<sup>70</sup> Pièce P-22.1.

<sup>71</sup> Il n'y a pas de description du travail, d'identification de la personne ayant effectué le travail et la description du temps accordé pour chacune des tâches. Les taux horaires des avocats ne sont pas inscrits.

[91] Les défendeurs allèguent que cette réclamation doit être rejetée. Ils ajoutent qu'elle est abusive et réclament donc à leur tour 1 382,62 \$ des demandeurs pour abus de procédure<sup>72</sup>.

[92] Le Tribunal conclut que la contestation de la demande en homologation n'est pas abusive et que les faits allégués comme étant des manquements importants dans le déroulement de l'instance ne donnent pas ouverture à une condamnation des défendeurs au paiement des honoraires extrajudiciaires. De plus, le Tribunal conclut que la demande de déclarer la contestation des défendeurs abusive n'est pas elle-même abusive.

[93] Voici pourquoi.

[94] En vertu des articles 51 et suivants du *Code de procédure civile*, un tribunal peut déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif et attribuer des dommages-intérêts punitifs le cas échéant.

[95] L'abus de procédure englobe un large spectre de situations. Un tel abus peut résulter notamment, sans égard à l'intention de la partie à qui il est reproché<sup>73</sup> :

- d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure qui est manifestement mal fondé ou frivole;
- d'un comportement qui est vexatoire ou quérulent;
- de la mauvaise foi;
- de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui; ou
- du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

[96] L'article 51 C.p.c. n'élimine pas l'exigence de prouver une faute comme prérequis à l'octroi de dommages-intérêts<sup>74</sup>. Dans tous les cas, il faut être prudent avant de conclure à un abus de procédure. La barre demeure haut placée et le corridor étroit<sup>75</sup>. Il ne faut pas banaliser ce qu'est une procédure abusive afin d'éviter que cela devienne un frein à l'accès à la justice<sup>76</sup>.

---

<sup>72</sup> Pièce D-8. Il s'agit du montant dépensé pour préparer la réponse à l'allégation d'abus de procédure.

<sup>73</sup> Art. 51, al. 2 C.p.c.; *Robichaud c. Sénécal*, 2024 QCCS 3108, par. 80 (Demande pour permission d'appeler et requête en déclaration d'abus rejetées).

<sup>74</sup> *Turcotte c. Turcotte*, 2021 QCCA 567, par. 80; *Vandal c. Municipalité de Boileau*, 2020 QCCA 777, par. 6; *2741-8854 Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 26-28.

<sup>75</sup> *Droit de la famille — 24999*, 2024 QCCS 2350, par. 73; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126; *Tecsys inc. c. Patrao*, 2023 QCCA 879, par. 83.

<sup>76</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126.

[97] Ainsi, il faut davantage qu'une appréciation inexacte par une personne de ses droits pour conclure à un abus de procédure de sa part<sup>77</sup>.

[98] Si un justiciable cause un préjudice à une personne en recourant à la justice pour faire valoir ses droits et qu'il « agit de bonne foi et en ayant une cause raisonnable et probable<sup>78</sup>, il ne saurait y avoir d'abus »<sup>79</sup>.

[99] Ce n'est pas parce qu'une partie n'a pas gain de cause qu'elle commet un abus de procédure<sup>80</sup>. Une demande mal fondée, une assise juridique fragile, une stratégie faible ou une preuve lacunaire sont sanctionnables seulement si elles sont abusives ou menées abusivement<sup>81</sup>.

[100] Il faut qu'une personne prudente et raisonnable placée dans les mêmes circonstances avec les mêmes informations conclue à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure pour qu'un juge puisse conclure à abus<sup>82</sup>.

[101] Par ailleurs, les allégations d'abus de procédure non fondées peuvent elles-mêmes être qualifiées d'abus de procédure si les critères sont satisfaits<sup>83</sup>.

[102] Lorsqu'une partie invoquant l'abus établit sommairement que la demande en justice peut effectivement constituer un abus, il revient dès lors à la partie qui l'a introduite de démontrer<sup>84</sup> que son geste se justifie en droit et qu'il n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable<sup>85</sup>.

[103] Finalement, la partie victime de l'abus doit, tout en protégeant le secret professionnel, fournir suffisamment de détails pour établir la nature des services rendus<sup>86</sup>.

---

<sup>77</sup> 9136-1089 *Québec inc. c. Ville de Terrebonne*, 2024 QCCS 1993, par. 139.

<sup>78</sup> On compare alors la personne à une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment d'introduire le recours pour évaluer cette cause raisonnable.

<sup>79</sup> 2741-8854 *Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 21 et 22; *Farsaoui c. Capital Rom inc.*, 2023 QCCS 367, par. 55; *Entrepreneur Minier Montali inc. c. Axor Construction Canada inc.*, 2017 QCCS 5053, par. 34.

<sup>80</sup> *Viel c. Entreprises immobilières du terroir Ltée*, J.E. 2002-937 (CA), par. 82; *Laflamme c. Ratté*, 2017 QCCQ 7100, à la p. 6 (n° 6).

<sup>81</sup> *Robichaud c. Sénécal*, 2024 QCCS 3108, par. 85.

<sup>82</sup> *André c. Latraverse huissiers de justice inc.*, 2025 QCCS 61, par. 2.

<sup>83</sup> *Farsaoui c. Capital Rom inc.*, 2023 QCCS 367, par. 20.

<sup>84</sup> Par une preuve *prima facie*.

<sup>85</sup> Art. 52 C.p.c.; *Charles-Auguste Fortier inc. c. 9095-8588 Québec inc.*, 2014 QCCA 1107, par. 5; *André c. Latraverse huissiers de justice inc.*, 2025 QCCS 61, par. 4; *Farsaoui c. Capital Rom inc.*, 2023 QCCS 367, par. 65.

<sup>86</sup> *Iris, Le groupe visuel (1990) inc. c. 9105-1862 Québec inc.*, 2012 QCCA 1208, par. 77 et 79; *Hébert (Succession de)*, 2011 QCCA 1170, par. 128 et 129.

La facturation détaillée est celle qui, de façon générale, permet au Tribunal d'évaluer la justesse et la raisonnable des services fournis et des montants facturés et réclamés<sup>87</sup>.

[104] En effet, le Tribunal doit contrôler rigoureusement le montant des honoraires pour éviter la surenchère de services juridiques ou l'exagération dans la facturation. L'objectif est d'éviter que la partie qui allègue l'abus de procédure tente de tirer avantage du fait que ses honoraires seront payés par la partie fautive<sup>88</sup>.

[105] Quant aux manquements importants dans le déroulement de l'instance, c'est l'article 342 C.p.c. qui s'applique.

[106] Le manquement important correspond à un mauvais usage de la procédure encadrée par les devoirs de coopération, de respect de la proportionnalité, de diligence et de transparence imposés aux parties<sup>89</sup>.

[107] Avant de sanctionner une partie pour des manquements au déroulement de l'instance en vertu de l'article 342 C.p.c. et de la condamner à des dommages, le Tribunal doit conclure à des manquements importants qui entraînent du travail qui n'aurait pas autrement été requis<sup>90</sup>.

[108] Selon la Cour d'appel, il faut faire preuve de modération avant de conclure à un manquement important aux obligations incombant à une partie dans le déroulement de l'instance.

[109] Bien que les principes prescrits aux articles 19 et 20 C.p.c. formulent des idéaux à atteindre, il faut faire preuve de réalisme dans leur application<sup>91</sup>. En effet, lorsqu'un juge examine la situation, il doit garder à l'esprit que les obligations découlant de ces articles s'inscrivent dans une dynamique où les deux parties sont des adversaires et où les avocats ont généralement plusieurs dossiers à gérer en même temps<sup>92</sup>.

[110] Qu'en est-il en l'espèce?

---

<sup>87</sup> *Chicoine c. Vessia*, 2023 QCCA 582, par. 41; *Golzarian c. Association des policières et policiers provinciaux du Québec*, 2021 QCCA 1370, par. 108; *Jean-Paul Beaudry ltée c. 4013964 Canada inc.*, 2013 QCCA 792, par. 75; *Maintenance Gerpaq inc. c. 164933 Canada inc. (Produits de bois CWP)*, 2024 QCCS 2980, par. 42.

<sup>88</sup> *Chicoine c. Vessia*, 2023 QCCA 582, par. 41; *Iris, Le groupe visuel (1990) inc. c. 9105-1862 Québec inc.*, 2012 QCCA 1208, par. 80; *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte ltée c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.)*, 2010 QCCA 1970, par. 125.

<sup>89</sup> Art. 18 à 20 C.p.c.; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 99 à 101.

<sup>90</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 114; *Ambroise c. Poirier*, 2021 QCCS 2802, par. 259.

<sup>91</sup> *Mahmet c. Bernatchez-Drolet*, 2024 QCCQ 3396, par. 95.

<sup>92</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 113.

### Abus de procédure quant à l'Opposition amendée des défendeurs

[111] Le Tribunal doit décider si l'Opposition amendée des défendeurs est déposée de mauvaise foi ou si les défendeurs ont, par la suite, multiplié les procédures ou maintenu inutilement une position, au départ mal fondée, abusant ainsi du processus judiciaire.

[112] Le Tribunal estime qu'il n'y avait aucune circonstance permettant aux défendeurs de conclure à l'absence totale de fondement de leur Opposition amendée. Ils n'ont pas maintenu une procédure totalement vouée à l'échec. Ils n'ont donc pas adopté un comportement judiciaire blâmable<sup>93</sup>.

[113] Bien que certains arguments soumis étaient fragiles, le Tribunal considère que les prétentions des défendeurs n'étaient pas déraisonnables. C'était leur perception des événements et elles ne sont pas incohérentes ou illogiques à la lumière de la preuve du dossier.

[114] L'Opposition amendée des défendeurs soulevait plusieurs questions valables dont les réponses découlent d'une analyse des faits et des événements survenus.

[115] Le fait qu'au terme du procès, l'Opposition amendée des défendeurs soit rejetée, ne permet pas d'affirmer qu'il y a abus de procédure.

[116] Le Tribunal conclut donc que l'Opposition amendée des défendeurs n'est pas abusive.

### Manquements importants dans le déroulement de l'instance par les défendeurs

[117] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants sont une illustration des manquements importants des défendeurs dans le déroulement de l'instance :

- Remises de la présentation initiale de la Demande en homologation pour des motifs qui ne concernent que les défendeurs;
- Dépôt de l'Opposition amendée deux jours avant la présentation de la Demande en homologation entraînant le report de celle-ci vu le temps annoncé pour la tenue du débat;
- Nécessité de transmettre une citation à comparaître à M. Boyarsky pour s'assurer de sa présence à son interrogatoire préalable prévu en septembre 2024;
- Modification de l'Opposition amendée deux jours avant le procès pour ajouter une demande en abus de procédure (1 382,62 \$) et quelques pièces au soutien de leur prétention quant à la crainte subie.

---

<sup>93</sup> 9136-1089 Québec inc. c. Ville de Terrebonne, 2024 QCCS 1993, par. 139.

[118] Les éléments énumérés par les demandeurs au moment de la plaidoirie ne sont pas une illustration de manquements importants dans le déroulement de l'instance de la part des défendeurs.

[119] Le dépôt de l'Opposition amendée un mois après la signification de la Demande en homologation n'est pas déraisonnable. Cela a été fait promptement après avoir mandaté un avocat pour représenter les défendeurs.

[120] Il n'y a pas de preuve d'un refus total des défendeurs de se soumettre à l'interrogatoire préalable, entraînant ainsi la nécessité de transmettre une citation à comparaître pour s'assurer de la présence de M. Boyarsky.

[121] Bien que la demande en abus de procédure des défendeurs ait été introduite deux jours avant le procès, il appert que celle-ci avait été annoncée par l'avocat des défendeurs bien avant son introduction au dossier de la Cour. Cet ajout n'a pas pris les demandeurs par surprise.

[122] Par ailleurs, le montant réclamé par les défendeurs est plutôt symbolique.

[123] Même si le dépôt de nouvelles pièces par les défendeurs ne survient que deux jours avant le procès, ce sont des documents ou messages vocaux qui sont déjà entre les mains des demandeurs. De plus, les défendeurs n'allèguent pas un nouveau motif au soutien de leur Opposition amendée.

[124] Finalement, le Tribunal souligne que la modification des procédures des défendeurs répond en partie à la modification de la Demande en homologation déposée par les demandeurs deux semaines avant le procès.

[125] Ainsi, le Tribunal considère que les demandeurs ne font pas la preuve d'un mauvais usage important de la procédure ou d'un manque flagrant de collaboration pour justifier une condamnation à des dommages en vertu de l'article 342 C.p.c.

[126] Le Tribunal conclut aussi que les demandeurs n'ont pas fait la preuve du quantum des honoraires extrajudiciaires réclamés.

[127] Pour tous ces motifs, la demande des demandeurs de condamner les défendeurs au paiement de leurs honoraires extrajudiciaires au motif qu'il y aurait un abus de procédure ou des manquements importants au déroulement de l'instance doit être rejetée.

#### Abus de procédure en raison de la Demande en abus de procédure des demandeurs

[128] Les défendeurs allèguent que la Demande d'abus de procédure des demandeurs est elle-même abusive.

[129] Le Tribunal conclut plutôt que la demande pour déclarer l'Opposition amendée abusive soulevait des questions valables.

[130] Il n'y a aucune preuve de la mauvaise foi des demandeurs<sup>94</sup> ni d'un comportement « hors normes » et « contraire aux finalités de la justice » qui justifierait une déclaration d'abus, laquelle doit être réservée aux « cas les plus lourds »<sup>95</sup>.

[131] La demande des défendeurs de condamner les demandeurs à leur rembourser 1 382,62 \$ est rejetée.

**e) Au stade de l'homologation de la Sentence arbitrale, le Tribunal peut-il condamner les défendeurs à payer une somme d'argent en exécution de la Sentence arbitrale en ajoutant des intérêts et de l'indemnité additionnelle à la date de celle-ci?**

[132] Les demandeurs font deux demandes dans leur Demande en homologation, soit :

- 1) Une demande l'homologation de la sentence arbitrale;
- 2) Une demande pour obtenir la condamnation solidaire des défendeurs à leur payer 38 113,81 \$<sup>96</sup> avec intérêt au taux légal et indemnité additionnelle à compter du 21 août 2023.

[133] Cette demande suppose que le Tribunal vérifie si les défendeurs ont effectivement quitté les lieux dans les sept jours de la réception de la Sentence arbitrale. De plus, elle suppose que le Tribunal peut prononcer la solidarité et le paiement d'intérêts alors que cela n'est pas prévu dans la Sentence arbitrale.

[134] Le Tribunal conclut qu'il ne peut condamner les défendeurs comme le souhaitent les demandeurs.

[135] Au stade de l'homologation, le rôle du Tribunal n'est que de vérifier la légalité de cet acte. Il ne peut examiner le fond du Différend<sup>97</sup>.

[136] Le Tribunal doit se garder d'analyser de la preuve nouvelle, sauf si cela est nécessaire dans son analyse des vices soulevés par les parties<sup>98</sup>.

<sup>94</sup> *Vandal c. Municipalité de Boileau*, 2020 QCCA 777, par. 12.

<sup>95</sup> *Tecsys inc. c. Patrao*, 2023 QCCA 879, par. 96.

<sup>96</sup> Ce montant représente le montant prévu au paragraphe 15 de la Sentence arbitrale (40 509,81 \$) moins le 8 000 \$ déjà payé par les défendeurs auquel on ajoute 5 604 \$ (paragraphe 16) puisque les défendeurs n'ont pas quitté l'immeuble dans les sept jours de la décision selon les demandeurs.

<sup>97</sup> Art. 528, al. 2 C.p.c. et 645, al. 2 C.p.c.

<sup>98</sup> Patrick Ferland et al., *LegisPratique – Guide de l'arbitrage*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, LexisNexis Canada, 2025, n° 10-42.

[137] Dans un jugement de 2022, la Cour d'appel rappelle que rien n'empêche des parties d'ajouter des conclusions qui facilitent la mise à exécution de l'entente ou de la décision<sup>99</sup>. La conclusion recherchée par les demandeurs n'est pas de cette nature, mais plutôt une demande de contrôler à l'avance l'exécution de la Sentence arbitrale homologuée.

[138] Une demande visant l'exécution de l'acte homologué et la condamnation à payer une somme monétaire, au stade de l'homologation d'une sentence arbitrale, est nécessairement prématurée puisque c'est le jugement en homologation qui donne à la sentence arbitrale son caractère exécutoire à la date du jugement<sup>100</sup>.

[139] Les défendeurs doivent avoir l'opportunité de se conformer à la Sentence arbitrale à la suite de son homologation.

[140] Avec le présent jugement en homologation de la Sentence arbitrale, les demandeurs auront tout en main afin de forcer son exécution et pourront entreprendre les recours qui y sont rattachés.

[141] Les paragraphes 15 et 16 de la Sentence arbitrale sont complets et précisent la condamnation.

[142] Ainsi, le Tribunal ne procède qu'à l'homologation de la Sentence arbitrale sans prononcer de condamnation à l'encontre des défendeurs.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

Quant à la *Re-Amended Originating Application to Institute Proceeding to homologate an Arbitration Award and for Abusive Procedures* :

**ACCUEILLE** partiellement la *Re-Amended Originating Application to Institute Proceeding to Homologate an Arbitration Award and for Abusive Procedures*;

**HOMOLOGUE** la Sentence arbitrale rendue par Rabbi Binyomin Weiss, Rabbi Yoel Chonon Wenger et Rabbi David Rafael Banon le 21 août 2023;

**REJETTE** la demande des demandeurs de déclarer « Defendant's contestation of the present *Originating Application to Institute Proceedings to Homologate an Arbitration Award* » abusive;

---

<sup>99</sup> *Gestion Cîme O'Malley inc. c. Lacourse*, 2022 QCCA 288, par. 18. Dans ce cas-ci, il y avait une demande d'ordonner aux parties de signer un acte de servitude pour donner plein effet à la transaction qui concernait une servitude.

<sup>100</sup> *FGC CPA inc. c. Radio-Com JBM inc.*, 2024 QCCQ 918, par. 19.

**REJETTE** la demande des demandeurs de condamner solidairement les défendeurs à leur payer la somme de 25 267,91 \$ pour compenser un abus de procédure ou un manquement important dans le déroulement de l'instance;

*Quant à l'Amended Opposition to the Homologation of an Arbitration Award and Application for Abusive Procedure :*

**REJETTE** l'*Amended Opposition to the Homologation of an Arbitration Award and Application for Abusive Procedure*;

**LE TOUT**, avec les frais de justice en faveur des demandeurs.

---

**MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.**

**ME MICHAEL VINCENT ROMANELLI**  
EIDELMANN LAW INC.  
Avocat des demandeurs

**ME ALEXANDRE MICHAUD**  
Avocat des défendeurs

**ME JEAN EL MASRI**  
Avocat de la mise en cause

Date d'audience : 14 février 2025 et 10 mars 2025