

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-031056-245  
(500-17-116162-218)

---

### PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

---

DATE : Le 9 mai 2025

FORMATION : LES HONORABLES MANON SAVARD, J.c.Q.  
GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.  
PETER KALICHMAN, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCATES
<b>RODI DESIGN INC.</b>	Me MÉLANIE MARTEL Me MARIE-PHILIPPE LAVOIE (DLA Piper (Canada)) Absentes
PARTIES INTIMÉES	AVOCATE
<b>TRUST D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER CALLOWAY INC. 3412237 CANADA INC.</b>	Me ANGELA MARKAKIS (Markakis & Cie) Absente
PARTIE MISE EN CAUSE	AVOCAT
<b>9231-4475 QUÉBEC INC.</b>	Me JEAN-PHILIPPE CARON

	(CaLex Légal) Absent
PARTIES MISES EN CAUSE	
<b>9253-1383 QUÉBEC INC.</b>	ABSENTE ET NON REPRÉSENTÉE
<b>CHARRON BOISSÉ LÉVESQUE HUISSIERS DE JUSTICE INC.</b>	ABSENTE ET NON REPRÉSENTÉE

En appel d'un jugement rendu le 22 mai 2024 par l'honorable Marc St-Pierre de la Cour supérieure, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL : **Demande d'un tiers en opposition à la saisie rejetée.**

Greffière-audicière : Anne Dumont	Salle : Antonio-Lamer
-----------------------------------	-----------------------

---

AUDITION

---

Continuation de l'audience du 8 mai 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

**PAR LA COUR** : Arrêt – voir page 4.

---

---

Anne Dumont, Greffière-audicière

---

**ARRÊT**

---

[1] En 2023, la Cour supérieure ordonne à la mise en cause, 9253-1388 Québec inc. (**9253**), de payer aux intimées la somme de 164 184,82 \$ représentant le loyer impayé et les dommages-intérêts résultant de son défaut de respecter un bail commercial (**Jugement Thériault**)<sup>1</sup>. Jusqu'à leur abandon en 2020, les locaux étaient exploités à des fins de vente au détail de meubles sous le nom de Rodi Design.

[2] À l'insu des intimées, le magasin était exploité par 3963381 Canada inc. (**396**), et non pas par 9253 qui n'était qu'une société de portefeuille. Peu après l'abandon des locaux, 396 a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*<sup>2</sup> (la **LFI**).

[3] Le 29 mars 2024, vu l'impossibilité d'exécuter le jugement Thériault à l'encontre de 9253, les intimées saisissent les biens de l'appelante qui exploite également un magasin de meubles sous le nom de Rodi Design, à Longueuil. L'appelante s'oppose à cette saisie. Elle allègue que les biens saisis lui appartiennent et qu'elle les a acquis, soit 1) dans le cadre des procédures en insolvabilité de 396, ou 2) dans le cours normal de ses activités.

[4] Le juge rejette l'opposition. Il reconnaît que les biens saisis semblent appartenir à l'appelante, mais conclut que celle-ci et 9253 sont des sociétés « sœurs » détenues par la même personne ou par des personnes liées. Le juge estime que cette connexité, ainsi que le fait que l'appelante fait affaires sous l'ancien nom de 396 lorsqu'en opération, et dans un immeuble qui correspond à l'adresse commerciale de 9253, suffit à justifier la saisie, même si les différentes « manœuvres » effectuées entre les sociétés « sœurs », dont l'achat des actifs de 396, paraissent « techniquement » légales. Il ajoute que la création d'une société telle que 9253 dans le seul but de payer un loyer est contraire à une règle intéressant l'ordre public, à savoir « la transparence dans les relations d'affaires ». Bien que le jugement ne fasse pas spécifiquement référence à la levée du voile corporatif, on comprend que le juge conclut que l'appelante ne peut invoquer sa personnalité juridique distincte pour éviter la saisie de ses actifs en exécution du jugement rendu contre 9253.

---

<sup>1</sup> *Trust d'investissement Calloway inc. c. 9253-1383 Québec inc.*, 2023 QCCS 3432. Appel rejeté : *9253-1383 Québec inc. c. Calloway Real Estate Investment Trust Inc.*, 2023 QCCA 1624.

<sup>2</sup> LRC (1985), ch. B-3.

[5] L'appelante soutient que le jugement est mal fondé en droit et la Cour partage cet avis.

[6] Pour lever le voile corporatif, il ne suffisait pas d'alléguer que l'appelante était l'*alter ego* de 9253; encore fallait-il démontrer qu'elle a invoqué sa personnalité juridique en vue de masquer « la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public »<sup>3</sup>. Or, non seulement les intimées n'ont pas fait une telle démonstration, mais devant le juge, elles ont prétendu que pour lever le voile corporatif, elles devaient simplement démontrer que l'appelante était l'*alter ego* de 9253. Elles avaient tort. De plus, l'affirmation du juge selon laquelle « la transparence dans les relations d'affaires constitue une règle intéressant l'ordre public » n'est étayée ni par la jurisprudence, ni par la doctrine, ni par les faits particuliers de l'espèce<sup>4</sup>. Quoi qu'il en soit, le manque de transparence auquel le juge fait référence concernait la relation entre 9253 et 396, plutôt qu'entre 9253 et l'appelante.

[7] Enfin, il convient d'ajouter que l'achat par l'appelante des actifs de 396, y compris le nom « Rodi Design inc. », a fait l'objet d'un jugement en dévolution rendu par la Cour supérieure dans le cadre des procédures relevant de la *LFI* et que ce jugement, qui n'a pas fait l'objet d'un appel, soutient l'opposition. Le juge a donc commis une erreur en considérant que cela n'avait pas d'incidence sur son analyse.

[8] En somme, son jugement est entaché d'erreurs révisables qui justifient l'intervention de la Cour.

#### **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[9] **ACCUEILLE** l'appel, avec les frais de justice;

[10] **INFIRME** le jugement de première instance; et, procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu;

[11] **REMPLECE** le dispositif de ce jugement par le suivant :

[14] **MAINTIENT** l'opposition de Rodi Design Inc. à la saisie;

[15] **DÉCLARE** nulle la saisie et **ACCORDE** la mainlevée;

---

<sup>3</sup> Article 317 C.c.Q.

<sup>4</sup> *Wipf c. Medicam inc.*, 2017 QCCS, 3972, par. 86; P. MARTEL, *La société par actions au Québec – Volume 1 – Les aspects juridiques*, Wilson et Lafleur, Montréal, 2023, par.1-242.

[16] **ANNULE** la vente sous contrôle de justice dont l'avis porte le numéro 4007407-001-A-001;

[17] **AVEC** les frais de justice.

---

MANON SAVARD, J.c.Q.

---

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

---

PETER KALICHMAN, J.C.A.