

# COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-288755-252

DATE : Le 29 juillet 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

---

**SERVICES IMMOBILIERS TERREX INC.**

Demanderesse

c.

**GESTION WILSON DE SOUSA INC.**

Défenderesse

et

**JONATHAN CIRELLA**

Mis en cause-intervenant volontaire

---

## JUGEMENT SUR UNE DEMANDE DE SUSPENSION D'INSTANCE

---

[1] La défenderesse Gestion Wilson de Sousa inc. demande la suspension de l'instance en raison d'un litige initié en Cour supérieure par la demanderesse Services Immobiliers Terrex inc. Cette demande est contestée par la demanderesse.

### CONTEXTE

[2] La demanderesse dépose le 8 avril 2025 une demande introductive d'instance par laquelle elle réclame une somme de 37 950,44 \$ à la défenderesse. Cette réclamation est fondée sur un contrat de courtage immobilier du 19 juin 2023. Au moyen de ce contrat, la défenderesse retenait les services de la demanderesse pour trouver des locataires pour un immeuble lui appartenant. La demanderesse réclame une commission à l'égard d'un bail conclu en novembre 2023 entre la défenderesse et un locataire.

[3] Treize mois avant l'institution de ses procédures en l'instance, la demanderesse avait déposé devant la Cour supérieure une demande introductive d'instance par laquelle elle réclame une somme de 252 734,41 \$ à la défenderesse<sup>1</sup>. Cette réclamation est elle aussi fondée sur le contrat de courtage immobilier conclu le 19 juin 2023. Dans le dossier de la Cour supérieure, la demanderesse réclame une commission à l'égard d'un bail conclu en août 2023 entre la défenderesse et un autre locataire du même immeuble. Le procès devant la Cour supérieure a été fixé du 27 au 29 janvier 2027.

[4] Il appert de la demande introductive d'instance modifiée au 24 mai 2024 que le litige en Cour supérieure concerne la portée des clauses 4.1 et 6 du contrat de courtage conclu le 19 juin 2023. Ces dispositions sont aussi invoquées par la demanderesse dans sa demande introductive d'instance devant la Cour du Québec.

## ANALYSE

[5] Le législateur détermine à l'article 212 du *Code de procédure civile*<sup>2</sup> le cadre dans lequel doit être analysée la demande de suspension d'instance présentée par la défenderesse :

**212.** La Cour du Québec saisie d'une demande ayant le même fondement juridique ou soulevant les mêmes points de droit et de fait qu'une demande introduite en Cour supérieure peut, même d'office, suspendre l'instance, pourvu qu'aucun préjudice sérieux n'en résulte pour les autres parties.

L'ordonnance de suspension vaut jusqu'au jugement de la Cour supérieure passé en force de chose jugée; elle peut être révoquée si des faits nouveaux le justifient.

[6] L'application de cette disposition dépend de deux facteurs :

- que la demande dont la Cour du Québec est saisie ait le même fondement juridique ou soulève les mêmes points de droit et de fait que la demande dont la Cour supérieure est saisie; et
- que la suspension n'entraîne aucun préjudice sérieux pour les autres parties.

[7] L'application de cette disposition doit aussi tenir compte des principes directeurs de la procédure, dont la proportionnalité, la saine gestion et le bon déroulement de l'instance<sup>3</sup>. En outre, « le retard à procéder qui porte atteinte à l'accès

---

<sup>1</sup> Dossier 500-17-129081-249.

<sup>2</sup> RLRQ c. C-25.01.

<sup>3</sup> *Lavigne c. 6040993 Canada inc.*, 2016 QCCA 1755, paragr. 37 à 41.

du contribuable au système de justice constitue un élément que le tribunal doit prendre en compte avant de prononcer la suspension de l'instance »<sup>4</sup>.

[8] Étant donné que les deux litiges initiés par la demanderesse concernent la portée des mêmes clauses du contrat de courtage conclu par les parties, la défenderesse invoque le risque de jugements contradictoires si le dossier de la Cour du Québec n'est pas suspendu. La demanderesse rétorque qu'elle sera privée de la possibilité de faire valoir ses droits dans un délai raisonnable si le dossier est suspendu. Elle souligne aussi que les courtiers mis en cause dans chacun des dossiers ne sont pas les mêmes.

[9] Avec égard pour le point de vue contraire, le tribunal est d'avis qu'il y a lieu de suspendre l'instance. L'interprétation que la Cour supérieure donnera aux dispositions du contrat de courtage, dans un contexte semblable à celui du présent dossier, produira nécessairement des effets sur la réclamation de la demanderesse en l'instance. Le principe de proportionnalité favorise une approche évitant aux parties d'avoir à mener en parallèle deux dossiers portant sur la même controverse juridique, susceptibles de conduire éventuellement à des jugements incompatibles. En tant que tribunal de droit commun, la Cour supérieure est la mieux placée pour orienter les parties dans l'interprétation de leur relation contractuelle.

[10] La demanderesse ne fait valoir aucun préjudice particulier pouvant découler d'une suspension d'instance, outre l'empêchement de faire valoir ses droits entretemps. À ce stade du dossier, compte tenu que la Cour supérieure a déjà fixé une date de procès dans le dossier dont elle est saisie, le retard occasionné par une suspension d'instance n'est pas si considérable qu'il pourrait équivaloir à un préjudice sérieux au sens de l'article 212 du *Code de procédure civile*. En outre, selon la teneur du jugement qui sera rendu par la Cour supérieure, il est possible que les parties puissent éviter un second procès devant la Cour du Québec.

[11] Il est vrai, comme le souligne la demanderesse, que le courtier mis en cause devant la Cour du Québec n'est pas le même que celui mis en cause devant la Cour supérieure. Il n'a cependant pas manifesté de volonté de participer au débat sur le fond de la réclamation et n'était pas représenté lors de l'audition de la demande de suspension d'instance.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

**ACCUEILLE** la demande de suspension d'instance;

**SUSPEND** l'instance jusqu'à ce que jugement soit rendu dans le dossier de la Cour supérieure numéro 500-17-129081-249 et soit passé en force de chose jugée;

**LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

<sup>4</sup> *Id.*, paragr. 51.

---

**LUC HUPPÉ, J.C.Q.**

Me Christina Monsef  
KRB AVOCATS  
Avocate de la demanderesse

Me Marie-Eve Zuniga  
DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS  
Avocate de la défenderesse

Date d'audience : 9 juillet 2025