

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-031439-250
(500-17-128214-247)

DATE : 18 novembre 2025

**FORMATION : LES HONORABLES MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.
BENOÎT MOORE, J.C.A.
JUDITH HARVIE, J.C.A.**

2855-2222 QUÉBEC INC.
APPELANTE – demanderesse
c.

**CORE CONSULTANTS REALTY INC.
MARGAD OTGONZUL
ORLANDO BISCOTTI**
INTIMÉS – défendeurs/défendeurs en garantie

et
CAPREIT LIMITED PARTNERSHIP
INTIMÉE – défenderesse/demanderesse en garantie

ARRÊT

[1] L'appelante, 2855-2222 Québec inc., se pourvoit contre un jugement rendu le 24 février 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Bernard Synnott)¹, lequel accueille la demande en déclaration d'inhabilité des intimés Core Consultants Realty inc., Margad Otgonzul et Orlando Biscotti (« **Intimés** ») et déclare Me Pierre V. LaTraverse ainsi que son cabinet inhabiles à agir pour l'appelante.

¹ 2855-2222 Québec inc. c. Capreit, 2025 QCCS 502 [Jugement entrepris].

[2] L'appelante ne convainc pas que le jugement entrepris contient une erreur révisable justifiant l'intervention de la Cour. Voici pourquoi.

[3] Par sa demande introductive, l'appelante cherche notamment à obtenir l'annulation d'ententes conclues par son ancien président, feu Isaac Gelber, au cours d'une négociation avortée visant l'acquisition d'un immeuble pour une somme de près de 45 millions de dollars, ainsi que le remboursement de la mise de fonds versée de 1,5 million de dollars. Cette négociation se déroulait par l'entremise des intimés, qui agissaient à titre de courtiers pour l'appelante, laquelle demande également d'obtenir l'annulation d'une entente conclue avec ceux-ci pour le versement d'une commission, sans égard au succès de la transaction. L'appelante allègue que son ancien président, âgé de plus de 90 ans au moment de conclure ces ententes, était en déclin cognitif, vulnérable et isolé. Selon ces allégations, celui-ci n'avait pas le bénéfice de conseils juridiques lui permettant de comprendre l'étendue des engagements pris au nom de l'appelante. Les intimés contestent et entendent démontrer que l'ancien président était en contact avec Me LaTraverse, l'avocat de l'appelante, pendant la période pertinente. Ils veulent donc que celui-ci témoigne sur cette question jugée essentielle. En conséquence, ils présentent une demande en déclaration d'incapacité à l'endroit de l'avocat de l'appelante et son cabinet.

[4] Ils appuient cette demande sur un enregistrement qu'ils détiennent, lequel a été effectué subrepticement par l'intimée Margad Otgonzul au cours d'une rencontre qu'elle et son collègue, l'intimé Orlando Biscotti, ont eue avec l'ancien président de l'appelante dans un restaurant. Au cours de cette rencontre, Me LaTraverse appelle l'ancien président qui répond devant les courtiers en utilisant le mode « mains libres », ce qui leur permet d'entendre la conversation qui est également captée par l'enregistrement. Les intimés ont fait transcrire cette conversation et l'ont alléguée au soutien de leur demande en déclaration d'incapacité, sans la déposer formellement à ce stade afin de permettre à l'appelante de s'y opposer, si elle le jugeait opportun. L'appelante a annoncé qu'elle entendait s'opposer au dépôt de cette conversation, mais à l'audience, elle n'a jamais présenté son objection. Les parties ont plutôt plaidé le contenu de la transcription qui était repris dans le plan d'argumentation déposé par les intimés devant le juge². L'avocat de Me LaTraverse a lui-même lu devant le juge des portions de la transcription.

[5] En appel, l'appelante plaide que la transcription n'a jamais été déposée en preuve devant le juge, qu'elle n'est pas produite valablement devant la Cour et que le juge a commis une erreur révisable en omettant de trancher son objection. Il n'y a pas lieu de retenir ces arguments. Bien que la transcription n'ait jamais été officiellement déposée à l'audience, il appert qu'il s'agit d'un simple oubli technique et que toutes les parties, compte tenu de leurs observations, la considéraient en preuve dans le cadre de la demande en déclaration d'incapacité. D'ailleurs, le juge s'appuie sur celle-ci pour rendre sa décision. Ainsi, la Cour ne retient pas l'argument de l'appelante qui plaide que la

² Plumitif dossier n° 500-17-128214-247, seq. 25.

transcription constitue une preuve nouvelle inadmissible en appel. Par ailleurs, l'appelante ne peut maintenant se plaindre que le juge n'a pas tranché l'objection qu'elle n'a jamais débattue devant lui.

[6] À ce sujet, l'appelante plaide que le juge aurait dû conclure que la conversation était couverte par le secret professionnel et protégée par le droit à la vie privée. Ces arguments ne sauraient être retenus. L'ancien président choisit de répondre à son téléphone au moyen de la fonction « mains libres » dans un lieu public devant les courtiers et il tient des propos à l'avocat qui peuvent rassurer les courtiers quant à ses intentions de conclure la transaction, malgré les objections de son fils Charles Gelber³. De plus, le contenu de la transcription démontre qu'il n'y a aucune consultation juridique au cours de l'échange ni d'avis juridique donné par Me LaTraverse, ce que l'appelante ne conteste pas. Elle plaide plutôt que la Cour devrait considérer que tout l'échange est couvert par le secret professionnel parce qu'il existait entre l'ancien président et Me LaTraverse un mandat complexe à exécution prolongée⁴. Cependant, aucune preuve n'a été produite afin de démontrer l'existence d'un tel mandat entre eux. Au contraire, l'appelante allègue plutôt que son ancien président ne bénéficiait pas de conseils juridiques de manière générale. En outre, la transcription démontre que les critères permettant d'établir l'existence du secret professionnel ne sont pas réunis⁵. Ce constat pourrait permettre de réfuter la présomption de fait selon laquelle l'ensemble des communications devraient être considérées *prima facie* comme étant de nature confidentielle⁶, si celle-ci était applicable, question sur laquelle la Cour ne se prononce pas à ce stade.

[7] Ces conclusions justifient également le rejet de la demande de l'appelante visant à obtenir une ordonnance de confidentialité de la transcription. Comme mentionné, la transcription a déjà été rendue publique, car elle était reprise dans le plan d'argumentation des intimés déposé devant le juge sans mesure de confidentialité. Cela suffit pour conclure qu'il n'y a pas lieu de rendre l'ordonnance demandée. Par ailleurs, il n'y a aucun intérêt pouvant justifier la mise en place de mesures de confidentialité, puisque la transcription ne relève ni de la vie privée ni du secret professionnel⁷.

* * *

³ Voir : *Bellefeuille c. Morisset*, 2007 QCCA 535, paragr. 50-55, où la juge Bich, au nom de la Cour, explique que l'enregistrement d'une conversation ne viole pas nécessairement le droit à la vie privée, selon le contexte.

⁴ *Société d'énergie Foster Wheeler Itée c. Société intermunicipale de gestion et d'élimination des déchets (SIGED) inc.*, 2004 CSC 18 [*Foster Wheeler*], paragr. 41 et 42.

⁵ *Pritchard c. Ontario (Commission des droits de la personne)*, 2004 CSC 31, paragr. 15-16; *Solosky c. La Reine*, [1980] 1 R.C.S. 821, à la p. 837; *Ricova International inc. c. Abul Khair Steel Melting Ltd.*, 2024 QCCA 99, paragr. 25.

⁶ *Foster Wheeler*, paragr. 42.

⁷ Art. 11 et 12 C.p.c. Voir également : *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25.

[8] Quant à la demande en déclaration d'incapacité, le juge énonce correctement les principes applicables en la matière, ce que ne conteste d'ailleurs pas l'appelante. Il conclut que les intimés justifient leur intention d'assigner Me LaTraverse comme témoin. Selon lui, ce témoignage nécessite que soient déclarés incapables Me LaTraverse et son cabinet. En effet, il considère que la représentation de l'ancien président au cours des négociations en cause ainsi que son état cognitif sont des questions litigieuses essentielles dans le cadre du recours déposé par l'appelante. Il souligne que, sans tirer de conclusion sur l'enjeu de la représentation, « l'enregistrement en leur possession [...] constitue un indice sérieux de représentation, mais non pas une preuve irréfutable d'une telle représentation »⁸. Il ajoute :

[42] Dans un tel contexte, le Tribunal ne voit pas en quoi l'on pourrait les priver de leur droit de faire témoigner Me LaTraverse sur sa relation professionnelle avec Isaac, ainsi que sur la portée de ses conversations avec celui-ci, et à tout le moins celle qui a été enregistrée. Si des questions liées au secret professionnel sont soulevées, il appartiendra au juge du fond de les trancher.

[...]

[45] D'autre part, selon les défendeurs, Isaac aurait spécifiquement demandé à Me LaTraverse de communiquer avec Charles [le fils d'Isaac] pour que celui-lui cesse d'interférer dans la transaction ou dans sa relation avec les courtiers défendeurs, ce à quoi Me LaTraverse aurait acquiescé. Encore une fois, l'on soutient que cette demande d'Isaac ne visait pas les faits de la présente affaire. Aux yeux du Tribunal, cela est loin d'être certain, du moins à ce stade-ci. Il appartiendra à Me LaTraverse d'expliquer sa position à cet égard lorsqu'il témoignera. De l'avis du Tribunal, il s'agit de questions légitimes et suffisamment importantes, en raison des allégations de la demande, pour justifier qu'il témoigne.

[46] Bref, l'on plaide en défense que non seulement Me LaTraverse sera-t-il un témoin essentiel dans cette affaire, mais que son témoignage pourrait s'avérer crucial sur des éléments qui seraient loin d'être secondaires ou périphériques.

[47] Le Tribunal est d'accord. Le témoignage de Me LaTraverse n'est peut-être pas la pierre angulaire de toute cette affaire, mais les faits sur lesquels il sera appelé à témoigner pourraient s'avérer essentiels à la prise de décision du juge du fond. Ainsi donc, le témoignage de Me LaTraverse semble s'avérer suffisamment important pour permettre de conclure d'une part à la nécessité de l'entendre, et d'autre part à l'importance de son témoignage sur des faits loin d'être périphériques. [...]

[Renvoi omis]

[9] Ces conclusions sont exemptes d'erreur manifeste et déterminante en ce qui a trait à la nécessité pour Me LaTraverse de témoigner sur la relation qu'il entretenait avec

⁸ Jugement entrepris, paragr. 41.

l'ancien président et cela justifie en soi le rejet de l'appel. Le résultat n'aurait cependant pas été le même si le seul motif pour assigner l'avocat de l'appelante avait été l'état cognitif de l'ancien président, vu l'existence d'autres éléments de preuve à ce sujet. La situation diffère en ce qui concerne la relation professionnelle étant donné le décès de l'ancien président et la nécessité d'obtenir la version de Me LaTraverse en raison de son intervention auprès de celui-ci et des allégations contenues dans la demande introductive d'instance.

[10] Selon l'appelante, le juge aurait commis une erreur en refusant que Me LaTraverse témoigne lors de l'audience sur la demande en déclaration d'incapacité. Cet argument est sans fondement. Au cours de sa plaidoirie, l'avocat de Me LaTraverse a offert que ce dernier témoigne afin de confirmer qu'il ne conseillait pas l'ancien président dans le cadre des négociations en lien avec l'achat de l'immeuble. Le juge ne pouvait permettre ce témoignage qui portait sur l'enjeu même nécessitant la présentation d'une demande en déclaration d'incapacité par les intimés. En effet, le témoignage de Me LaTraverse aurait ouvert la porte à un contre-interrogatoire ainsi qu'à une contestation de sa version par tout autre moyen de preuve, ce qui aurait nécessité de statuer sur la crédibilité et la fiabilité de son témoignage, raison pour laquelle le juge a fait droit à la demande en déclaration d'incapacité. Cette offre de l'avocat de Me LaTraverse, quoique de prime abord séduisante, créait l'enjeu qu'elle prétendait combattre et ne pouvait être acceptée dans le contexte particulier de ce dossier.

[11] Sur la base de l'ensemble de la preuve devant lui, le juge conclut que le témoignage de Me LaTraverse est essentiel au litige, ce qui justifie de déclarer son incapacité ainsi que celle de son cabinet. Sur ce point, l'appelante soutient qu'il était prématuré de conclure en ce sens, considérant que l'instance est encore à l'étape exploratoire. Selon elle, les interrogatoires au préalable pourraient notamment révéler que le témoignage de son avocat n'est pas utile en fin de compte. Cet argument n'est pas méritoire. En effet, l'isolement de l'ancien président de tout conseil juridique occupe une place centrale dans la théorie de la cause de l'appelante selon la demande introductive d'instance. Pour cette raison, les témoignages des membres de sa famille et de son courtier hypothécaire ne pourront pas suppléer à celui de Me LaTraverse, qui demeure essentiel. De plus, seul Me LaTraverse pourra témoigner sur la *possibilité* qu'avait l'ancien président de lui demander des conseils juridiques, étant donné que ce dernier bénéficiait au même moment de conseils juridiques sur d'autres dossiers de l'appelante. Enfin, il faut souligner que l'appelante a elle-même soutenu en première instance que la demande d'incapacité était tardive, compte tenu de l'état d'avancement du dossier. Elle peut donc difficilement plaider maintenant que l'argument devrait attendre, surtout si l'on prend en compte le principe de proportionnalité.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[12] **REJETTE** la *Demande de l'appelante pour l'émission d'une ordonnance de confidentialité* visant la mise sous scellés de la pièce R-1;

[13] **REJETTE** l'appel;

[14] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

BENOÎT MOORE, J.C.A.

JUDITH HARVIE, J.C.A.

Me Jean-François Towner
Me Auriane Jolivet
JEANSONNE AVOCATS
Avocats de l'appelante

Me Jonathan Lacoste Jobin
Me Sophie Roy
LAVERY, DE BILLY
Avocats des intimés Core Consultants Realty inc., Margad Otgonzul, Orlando Biscotti

Me Gabriel Di Genova
KRB AVOCATS
Avocat de l'intimée Capreit Limited Partnership

Date d'audience : 6 novembre 2025