

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU
LOCALITÉ DE GATINEAU
« Chambre civile »

N° : 550-22-021306-236

DATE : 2 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTICE DU JUGE STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

ÉLODIE BRAULT
et
LOUISE PELLETIER
et
YVON BRAULT

Demandeurs

c.

MARTIN GRATTON
et
LISA KELLISON

Défendeurs

JUGEMENT
sur une demande des défendeurs en radiation d'allégations et en retrait d'une
pièce

[1] Les demandeurs sont les propriétaires, depuis le 9 septembre 2021, d'un immeuble sis en la Municipalité de l'Ange-Gardien.

[2] Estimant que l'immeuble est affligé de vices cachés, ils introduisent, en février 2023, une Demande réclamant des défendeurs une somme de 52 397,62\$.

[3] Une Demande *amendée et précisée* est pour sa part produite le 29 août 2024. Le quantum réclamé y est réajusté à la hausse (92 112\$). Le paragraphe 7 est pour sa part modifié ainsi :

7 a) Peu après, les demandeurs auront dénoncé le problème aux vendeurs de l'immeuble, lesquels auraient accepté de payer la moitié des frais, tout en exigeant une renonciation à la garantie légale;

7 b) Les demandeurs auraient refusé à bon droit de renoncer à la garantie légale et pour causes;

[Le soulignement apparait de l'original]

[4] Les demandeurs, par ailleurs, produisent en date du 9 juillet 2025, un Avis de communication de pièces additionnelles, introduisant ainsi au dossier de la Cour un courriel et une lettre datée du 31 janvier 2022¹.

[5] Jugeant que ladite lettre de leurs avocats comporte spécifiquement des discussions de règlement, celle-ci annexant d'ailleurs un projet de Transaction-Quittance, les défendeurs produisent une Demande en radiation des paragraphes 7a) et 7b) ainsi qu'en retrait de cette nouvelle Pièce P-10.

[6] Cette demande est contestée, l'avocat des demandeurs plaidant essentiellement ce qui suit :

- a) Le Tribunal doit agir avec prudence² avant d'accueillir une telle demande;
- b) En cas de doute, la demande devrait être déferée au Juge du fond;
- c) La production de la Pièce P-10 vise non pas à détailler l'offre de règlement formulée mais bien à permettre d'exposer le détail de la position prise par les défendeurs ainsi que la réaction de ces derniers à la suite de la transmission des avis de dénonciation;
- d) La lettre en question ne fut pas échangée entre les avocats au dossier considérant que les demandeurs n'étaient pas représentés par avocat à l'époque de cette missive datée du 31 janvier 2022;
- e) La formulation voulant que la lettre soit communiquée de « manière privilégiée et sans permission de produire » est absente de son libellé;

¹ Pièce P-10.

² *Construction Demathieu & Bard (CDB) inc c. Société de transport de Montréal*, 2025 QCCS 290; *Pascal c. Assaad*, 2020 QCCS 4081.

- f) Le défendeur, M. Gratton, fut interrogé au préalable le 11 décembre 2024. Diverses références furent faites, dans le cadre des questions posées, à cette correspondance du 31 janvier 2022. Aucune objection formelle ne fut formulée;
- g) La demande en radiation d'allégations et en retrait de pièces est tardive considérant que la Demande modifiée date du mois d'août 2024;
- h) Le formulaire de mise en état ne soulève pas d'objection spécifique quant à cette Pièce P-10. Au contraire, le formulaire paraphé par tous y précise que l'origine, l'intégrité et le contenu y sont admis;
- i) Subsidiairement, la Pièce P-10 devrait plutôt être caviardée afin d'en retirer les éléments associés aux discussions de règlement.

[7] Il suffira de préciser à cette étape que ces prémisses et arguments sont vigoureusement contestés par l'avocate des défendeurs.

[8] Voyons voir ce qu'il en est.

ANALYSE

[9] L'avocate des défendeurs soumet que la nouvelle mouture des paragraphes 7a) et 7b) de la Demande ainsi que la communication de la Pièce P-10 heurtent de plein fouet le privilège relatif aux communications dans le but de régler un litige.

[10] Les principes en cette matière sont bien établis.

[11] La Cour Supérieure, dans l'affaire *Martindale c. Aréna des Canadiens inc*³, les rappelle ainsi :

[12] Trois conditions sont nécessaires pour que ledit privilège s'applique. Le juge Lacoursière les décrits ainsi dans l'affaire *Palazzo c. Compagnie d'assurances Standard Life du Canada*⁴ :

[108] Royer enseigne que trois conditions sont nécessaires pour que le privilège relatif aux communications dans le but de régler un litige s'applique :

- *un litige réel ou éventuel;*
- *une communication transmise dans le but de régler;*
- *l'intention expresse ou présumée que cette communication ne soit pas divulguée sans le consentement des parties si celles-ci ne parviennent pas à s'entendre.*

³ 2020 QCCS 15.

⁴ 2016 QCCS 278.

[12] Rappelant l'importance de ce privilège, la Cour Suprême du Canada, dans l'arrêt *Union Carbide Canada inc c. Bombardier inc*⁵, s'exprime ainsi :

[31] En common law, le privilège relatif aux règlements est une règle de preuve qui protège les communications échangées entre des parties qui tentent de régler un différend. Parfois appelé la règle des communications faites « sous toutes réserves », le privilège permet aux parties de prendre part à des négociations en vue d'un règlement sans crainte que les renseignements qu'elles divulguent soient utilisés à leur détriment dans un litige ultérieur. On favorise ainsi les discussions franches et ouvertes entre les parties, ce qui facilite le règlement du différend : [traduction] « En l'absence d'une telle protection, rares sont les parties qui s'engageraient dans des négociations en vue d'un règlement, par crainte que toute concession qu'elles seraient disposées à accorder ne soit utilisée à leur détriment si elles ne parviennent pas à conclure un règlement ».

[32] Notre système de justice surchargé favorise de façon prioritaire le règlement des différends, et c'est à cette fin qu'a été adopté le privilège relatif aux règlements. Comme l'écrivait la juge Abella dans l'arrêt *Sable Offshore*⁶, par. 12, « [l]e privilège relatif aux règlements favorise la conclusion de règlements. » Dans cet arrêt, la juge Abella a expliqué ce qui suit au par. 13 :

Les négociations en vue d'un règlement sont protégées depuis longtemps par la règle de la common law suivant laquelle sont inadmissibles les communications faites « sous toutes réserves » au cours de ces négociations (...). Le privilège relatif aux règlements qui découle de la règle des communications faites « sous toutes réserves » reposait sur l'idée que les parties seront davantage susceptibles de parvenir à un règlement si elles sont confiantes dès le départ que le contenu de leurs négociations ne sera pas divulgué. (...)

[13] Il est vrai que le privilège en question comporte des exceptions⁷. Ainsi, il est indéniable que le Tribunal, saisi d'une demande en radiation d'allégations et en retrait de pièces, doit agir avec prudence.

[14] Cela dit, cette prudence ne s'avérera nécessaire qu'en cas de doute quant à l'application du privilège relatif aux communications dans le but de régler un litige.

[15] Y a-t-il donc un réel doute⁸ en l'espèce? Voire un doute *sérieux*⁹?

[16] Avec égards, la réponse à ces questions s'avère négative.

[17] Le contenu de la Pièce P-10 est clair et limpide. Certes, celle-ci expose, de manière détaillée, la position adoptée par les défendeurs. Mais elle renferme aussi, et

⁵ 2014 CSC 35.

⁶ [2013] 2 R.C.S. 623.

⁷ *Crespo c. Thibault*, 2024 QCCS 1236.

⁸ *Bracken c. Agence du revenu du Québec*, 2024 QCCA 595.

⁹ Catherine PICHÉ, *La preuve civile*, 5^{ième} édition, Éditions Yvon Blais, page 1044.

surtout, une proposition de règlement qui ne s'est pas concrétisée, les demandeurs rejetant celle-ci.

[18] Cette correspondance est communiquée dans le contexte d'un litige déjà palpable entre les parties et fait suite à la réception d'un avis de dénonciation transmis par les demandeurs. Celle-ci est transmise dans le but de régler le litige et il apparaît expressément, ou à tout le moins tacitement, qu'il était de la volonté des défendeurs que cette offre ne soit pas divulguée sans leur consentement en cas de refus.

[19] Le libellé employé à ladite correspondance laisse peu de doute quant à son objectif, soit de régler globalement le litige, et ce, dans un souci de limiter les frais.

[20] Cela apparaît d'autant plus clair que la correspondance comprend une Annexe, intitulée « Transaction-quittance », qui fournit le détail de la Transaction à conclure en cas d'acceptation de l'offre de règlement.

[21] Une série de paragraphes détaillés y sont d'ailleurs chapeautés par une rubrique au libellé suivant :

Par conséquent, et sans admission de responsabilité quelle qu'elle soit, et dans l'unique but d'éviter des procédures judiciaires contestées, les parties conviennent de ce qui suit : (...)

[22] La Transaction proposée comporte au surplus une clause de confidentialité.

[23] Il apparaît clairement du contexte que les défendeurs ne souhaitaient pas que le contenu de leur offre soit divulgué sans leur consentement en cas d'échec des discussions.

[24] Une seconde annexe jointe à la correspondance transmise par l'avocat jadis en charge du dossier pour les défendeurs, intitulée « Acte de correction », abonde dans le même sens et vise à modifier une mention au registre foncier.

[25] Bref, la correspondance et les annexes forment ici un tout. Cet échange a principalement pour but d'exposer une offre de règlement dans l'objectif de conclure une transaction.

[26] Les conditions associées au privilège sont ici amplement satisfaites.

[27] Le fait que les demandeurs n'étaient pas à ce moment représentés par avocat n'y change rien, la jurisprudence l'ayant d'ailleurs rappelé à diverses occasions¹⁰.

¹⁰ Voir notamment les enseignements de la Cour Supérieure dans l'affaire *Commission de la santé et de la sécurité du travail c. Allfitness inc*, 2007 QCCS 2444; *87132 Canada ltée c. Hanna*, Cour Supérieure, AZ-93021425.

[28] Par ailleurs, le fait que les mots « communication privilégiée et sans permission de produire », ne s'y retrouvent pas ne permet pas de passer outre à l'intention évidente qui se dégage de la lecture de la correspondance. Les tribunaux ont réitéré que l'application, ou non, du privilège n'est pas tributaire de l'utilisation d'une phrase clé, voire d'une phrase *magique*¹¹.

[29] Du reste, la lettre précise, dans son entête, les mots suivants : « Sous toutes réserves et sans préjudice ».

[30] Cela dit, qu'en est-il des exceptions potentielles au privilège?

- **L'objectif autre que la communication du détail de l'offre de règlement**

[31] L'avocat des demandeurs argue que la production de la Pièce P-10 vise non pas à établir l'existence d'une offre de règlement mais bien plutôt à exposer la position des défendeurs à la suite de la réception d'un avis de dénonciation.

[32] Dans ce contexte, l'avocat des demandeurs postule que la Pièce P-10 devrait être maintenue au dossier.

[33] Il est vrai que la production d'un document comportant une offre de règlement peut être associée à un objectif autre.

[34] Cela dit, cet argument ne peut ici recevoir l'adhésion du Tribunal. Et ce, pour une raison fort simple.

[35] En effet, l'objectif de la production de cette pièce apparaît clairement du libellé même des paragraphes 7 a) et 7 b) de la Demande modifiée.

[36] Ces paragraphes ne réfèrent nullement aux explications données par l'avocat des défendeurs dans le cadre de cette correspondance, ni au contexte entourant les discussions, et encore moins à une quelconque mauvaise foi de ces derniers.

[37] Les paragraphes 7 a) et 7 b) de la Demande modifiée réfèrent plutôt nommément au contenu de l'offre formulée.

[38] Sans plus, ni moins.

[39] Les allégations en question représentent, avec égards, le meilleur indice de l'objectif visé par la production de cette Pièce P-10.

¹¹ Voir notamment l'arrêt de la Cour Suprême du Canada dans *Sable Offshore Energy inc c. Ameron International Corporation*, [2013] 2 R.C.S. 623 (voir en particulier en page 630). Voir également les enseignements de la Cour Supérieure dans l'affaire *Ferme Daniel Routhier & Fils c. Routhier*, AZ-99026364 ainsi que dans *9171-6506 Québec inc c. 139975 Canada inc*, 2008 QCCS 6289.

[40] À n'en point douter, l'objectif est d'attirer l'attention du Tribunal sur le contenu et le détail de cette offre de règlement.

[41] Enfin, si l'objectif était de s'assurer, tel que plaidé par l'avocat des demandeurs, que le Tribunal siégeant au fond connaisse bien la position des défendeurs quant aux allégations formulées à leur encontre, il va de soi que la simple lecture du *Summary statement of defence* se retrouvant au dossier permet d'atteindre un tel objectif.

[42] Les demandeurs échouent à démontrer, même *prima facie*, que la situation justifie l'application d'une exception¹² à la règle voulant favoriser le règlement des différends en protégeant la confidentialité des négociations.

- **L'absence d'objection lors de l'interrogatoire préalable du défendeur Martin Gratton**

[43] L'avocat des demandeurs soumet que l'avocate des défendeurs a fait défaut de s'objecter aux questions portant sur cette correspondance du 31 janvier 2022, et ce, lors de l'interrogatoire préalable de M. Gratton.

[44] Cet argument est mal fondé.

[45] La révision de la portion pertinente des notes sténographiques de l'interrogatoire démontre, au contraire, diverses interventions de l'avocate des défendeurs qui soulève, à quelques reprises, le caractère privilégié de ladite correspondance.

[46] La révision des pages 49 à 54, tout particulièrement, l'illustre clairement. L'on peut y remarquer que l'avocate des défendeurs, en page 53, précise sa pensée ainsi :

Me Graveline : For the stenographic notes, I want to note that this letter is confidential upon our position because it contains settlement discussions.

[47] Me Graveline réitère d'ailleurs un commentaire au même effet à la page suivante des notes sténographiques, et ce, lorsque son confrère réfère cette fois au courriel transmis avec la correspondance en question.

[48] L'absence du mot « Objection! » n'est pas de nature à moduler ici ce constat.

[49] Cet argument est rejeté.

- **La demande en radiation d'allégations et en retrait de pièces est tardive**

[50] L'avocat des demandeurs n'insiste que fort peu à ce sujet. À bon droit.

¹² Il n'est pas ici question, par exemple, de prescription ou de manœuvres frauduleuses.

[51] D'abord, il est utile de noter que la production de la Pièce P-10 date du mois de juillet 2025. Le bordereau de notification apparaissant au dossier de la Cour est daté du 16 juillet 2025.

[52] La présentation de la demande en retrait de pièces datant du mois suivant, force est de constater qu'il ne saurait être question de tardiveté.

[53] Certes, les allégations modifiées des paragraphes 7 a) et 7 b) de la Demande datent pour leur part du mois d'août 2024.

[54] Cela dit, il s'agit ici d'un faux problème.

[55] Le privilège relatif aux discussions en vue de conclure un règlement s'applique ou non.

[56] En l'espèce, ce privilège s'imbrique clairement à la situation dénoncée. Rien dans le dossier ne permet de croire que les défendeurs y ont renoncé, ni expressément ni implicitement.

- **Le formulaire de mise en état ne formule pas d'objection spécifique à la production de la pièce P-10**

[57] Il est vrai que le formulaire de mise en état, paraphé par les avocats, précise, quant à la Pièce P-10 qu'il y a une « admission » quant à l'origine, l'intégrité et le contenu de celle-ci.

[58] Cela dit, le Tribunal n'y voit pas là un consentement à l'admissibilité de la production de la correspondance et de ses pièces jointes. Il s'agit plutôt d'une reconnaissance que la pièce communiquée et son contenu n'ont pas été altérés et qu'elle est donc authentique.

[59] Il s'agit là, après tout, d'une correspondance échangée entre les parties. D'en contester l'intégrité et l'origine serait particulièrement hasardeux, voire futile.

[60] Le Tribunal n'y voit pas là, cependant, une renonciation à invoquer l'application du privilège relatif aux discussions de règlement.

[61] Cet argument est également rejeté.

- **Le caviardage partiel de la Pièce P-10**

[62] L'avocat des demandeurs propose, subsidiairement, que la Pièce P-10 puisse être expurgée des éléments référant spécifiquement à l'offre de règlement.

[63] L'avocate des défendeurs s'y oppose, postulant plutôt que cette correspondance représente un tout.

[64] Le Tribunal s'accorde avec l'avocate des défendeurs.

[65] La correspondance, son libellé et sa référence aux annexes représentent ici un tout visant à proposer aux demandeurs un règlement global.

[66] Le Tribunal ne voit pas, dans ce contexte, la pertinence de procéder au découpage, voire au *charcutage*, de celle-ci.

[67] Ainsi donc, et pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal ordonnera le retrait de la Pièce P-10 ainsi que la radiation de la version modifiée du paragraphe 7 de la *Demande introductive d'instance amendée et précisée*.

[68] Le Tribunal ne voit pas l'utilité de déférer cette question au juge du fond.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la Demande des défendeurs en radiation d'allégations et retrait de pièce;

ORDONNE la radiation des paragraphes 7 a) et b) de la Demande introductive d'instance amendée et précisée;

ORDONNE le retrait de la Pièce P-10 du dossier de la Cour;

LE TOUT, avec les frais de justice.

STEVE GUÉNARD, J.C.Q.

Me Jean J. Laflamme
Avocat des demandeurs

Me Jacinthe Graveline
Thériault avocats inc.
Avocate des défendeurs

Date d'audience : 28 août 2025