

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-22-284048-249**

DATE : **28 novembre 2025**

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

CLAIRE ZHU INC.
Demanderesse
c.

UN VIGER CONDOMINIUMS INC.
Défenderesse

JUGEMENT

[1] La présente instance concerne l'interprétation d'une transaction entre Claire Zhu inc. (CZ) et Un Viger Condominiums inc. (UVC) et la détermination de l'obligation ou non d'UVC de rembourser CZ d'une somme de 47 350,17 \$ avancée par elle dans le cadre du développement d'un projet immobilier (la Transaction)¹.

[2] Notons que Mme Lei Zhu est une courtière immobilière et qu'elle exerce sa profession par l'entremise de CZ. Quant à UVC, elle est développeur immobilier.

¹ P-2.

500-22-284048-249

[3] Soulignons aussi que la Transaction comporte plusieurs autres engagements d'UVC de rembourser CZ de différentes sommes pour un total de presque 300 000 \$ et que ces engagements sont maintenant remplis².

[4] En bref, retenons qu'alors qu'UVC cherchait à promouvoir son projet de complexe immobilier, CZ a signé une dizaine d'offres d'achat de condominiums et payé les dépôts initiaux exigibles aux termes des contrats³.

[5] La Transaction concerne donc le remboursement de CZ de ces dépôts, un seul demeurant encore impayé, ce dont le Tribunal doit décider.

[6] Il faut savoir que selon CZ, il ne s'agissait pas réellement pour elle de se porter acquéreur des condominiums, mais plutôt de permettre à UVC d'obtenir rapidement des fonds grâce aux dépôts initiaux, avant que le montage financier du projet ne soit complété et que la construction ne débute.

[7] En échange, CZ obtenait, pour une courte période, le droit exclusif de vendre les unités de condominium concernées avec l'expectative de toucher une commission à titre de courtière immobilière.

[8] Pour soutenir sa position, CZ réfère le Tribunal aux termes suivants ajoutés à titre de conditions particulières en annexe à l'offre d'achat sous étude signée le 4 septembre 2019:

This Unit will be transferred to another buyer before October 1st, 2019, if not this offer is null and void⁴.

[Soulignement ajouté]

[9] Pour sa part, UVC ne nie pas catégoriquement la position de CZ et soulève surtout avoir perdu des sommes d'argent importantes dans ce projet, qui soit dit au passage ne sont pas réclamées à CZ⁵.

² CZ a cependant été contrainte d'instituer un recours en Cour supérieure contre UVC pour forcer l'exécution de la Transaction à l'égard de ces sommes, recours dont elle s'est ensuite désistée (500-17-127098-237).

³ P-1 est l'une de ces offres d'achat.

⁴ P-1, offre d'achat du 4 septembre 2019, annexe 5.13.

⁵ D-3.

500-22-284048-249

[10] À tout événement, il ne s'agit pas ici de déterminer la nature des liens ayant uni les parties, mais seulement de trancher l'obligation d'UVC aux termes d'une disposition précise de la Transaction quant au dépôt initial payé par CZ pour l'unité de condominium numéro 413.

[11] Pour les motifs qui suivent, CZ a droit au remboursement qu'elle réclame.

ANALYSE

En vertu de l'article 2.7 de la Transaction, UVC doit-elle 47 350,17 \$ à CZ ?

[12] Précisons que le condominium concerné par la présente instance porte le numéro 413.

[13] Le texte de la disposition de la Transaction posant problème se lit donc comme suit:

2,7 With respect to Offer 413, the Seller agrees to pay CL the amount equal to and in reimbursement of Deposit 413, for a total amount of 47 350.17 \$, on the following terms and conditions:

- i) The Seller and CL agree to terminate Offer 413 without any further costs and proceed with the reimbursement of Deposit 413 by the Seller in favor of CL, conditional on the sale of Unit 413 to an eventual subsequent buyer on the same terms and conditions as Offer 413, and such subsequent sale having closed before the intervening notary, being registered on title without adverse entry, and proceeds of sale being received by Seller from the intervening notary;
- ii) If no sale of Unit 413 intervenes pursuant to section 2.7 i) of the present agreement within twelve (12) months following the signature of the present agreement, the Seller agrees to reimburse Deposit 413 to CL.

[Soulignements et emphases ajoutés]

500-22-284048-249

[14] Tenant compte des termes de cette disposition de la Transaction, il convient de préciser les faits suivants :

- i) L'offre d'achat signée par CZ le 4 septembre 2019 relativement au condominium 413 prévoyait un prix de 315 667,82 \$⁶;
- ii) La Transaction a été signée le 19 juin 2023⁷;
- iii) Le condominium 413 a été vendu dans les 12 mois de la Transaction, soit le 25 septembre 2023;
- iv) Il a été vendu non pas au prix prévu dans l'offre d'achat signée par CZ, mais bien moyennant un prix moindre, soit 290 000 \$⁸.

[15] Interprétant l'article 2.7 ii) de la Transaction, UVC argue que puisque le condominium a été vendu à un prix inférieur au prix prévu à l'offre d'achat signée par CZ en 2019, il n'a pas été vendu « conformément à ce qui est prévu à l'article 2.7 i) ». Partant UVC ne devrait pas rembourser CZ.

[16] Selon UVC, en vertu de l'article 2.7 ii), CZ n'aurait droit au remboursement de son dépôt initial que si le condominium n'avait pas été vendu dans les 12 mois de la signature de la Transaction.

[17] Une vente à un prix moindre que celui de 2019 n'entraînerait aucun remboursement.

[18] Qu'en est-il ?

[19] Rappelons d'abord, les règles applicables en matière d'interprétation des contrats.

[20] Dans un récent arrêt de la Cour Suprême du Canada, soit *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et al.*⁹, il est expliqué que l'interprétation d'un contrat constitue une question mixte de droit et de fait et qu'elle doit se faire en deux temps.

[21] Dans un premier temps, il s'agit donc de déterminer si les termes du contrat visé sont clairs ou non.

⁶ P-1.

⁷ P-2.

⁸ P-3.

⁹ 2017 CSC 43.

500-22-284048-249

[22] Bien que l'on puisse penser un tel exercice simple, il n'en est rien.

[23] Comme la Cour Suprême l'enseigne, la détermination de la clarté d'un texte comporte son lot de défis puisque les communications entre les personnes sont rarement sans nuance.

[24] Ainsi, dans un premier temps, il s'agit de tenir compte du choix des mots, de la syntaxe et de l'accord des mots et au besoin, de considérer le contexte et le comportement des parties.

[25] En effet, ce qui peut paraître à première vue ambigu peut ne pas l'être en tenant compte du contexte ou du comportement des parties.

[26] À la suite de cette première étape, si le contrat s'avère clair, le Tribunal doit cesser ses efforts d'interprétation et respecter le principe de l'autonomie de la volonté des parties.

[27] À ce sujet, la Cour Suprême écrit ceci :

[35] Si cette étape se fonde d'abord et avant tout sur l'étude des termes eux-mêmes, elle ne s'y limite pas nécessairement dans tous les cas puisque le texte d'un contrat peut parfois ne pas être fidèle à l'intention commune des parties. En effet, « [r]eplacés dans le contexte des autres stipulations de la convention ou celui des circonstances de sa conclusion, les termes apparemment limpides d'une stipulation peuvent [parfois] se révéler ambigus et contredire l'économie du contrat, la véritable intention des parties ». De même, une stipulation qui pourrait être perçue comme ambiguë peut être parfaitement claire lorsque considérée dans son contexte.

[36] Si les termes du contrat sont clairs, le rôle du tribunal se limite à les appliquer à la situation factuelle qui lui est soumise. À l'inverse, si le tribunal décèle une ambiguïté, il doit la résoudre en procédant à la seconde étape de l'interprétation du contrat [...].

[Soulignements ajoutés, références omises]

[28] Si les termes d'un contrat s'avèrent ambigus à la suite de la première étape d'analyse, il s'agit de passer à une seconde étape qui consiste à rechercher l'intention commune et réelle des parties au-delà du sens littéral des mots utilisés, c'est-à-dire en recherchant l'interprétation la plus vraisemblablement raisonnable.

500-22-284048-249

[29] Quant à cette seconde étape, la Cour suprême écrit ceci :

[37] Le principe cardinal qui guide la seconde étape de l'exercice d'interprétation consiste à « rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés » (art. 1425 C.c.Q.). [...]

[38] [...] D'autre part, l'interprétation vise plutôt à découvrir « quel sens les parties ont vraisemblablement voulu donner à telle partie du texte de la convention ».

[Soulignements ajoutés]

[30] Soulignons l'arrêt *Édifices St-Joseph Gatineau inc. c. Marengère*¹⁰, rendu par la Cour d'appel récemment, qui, réitérant les enseignements de la Cour Suprême, souligne que la deuxième étape de la démarche d'interprétation consiste à rechercher le sens le plus raisonnable.

[31] Par ailleurs, bien sûr, le Code civil du Québec (C.c.Q.) comporte des principes utiles en matière d'interprétation des contrats¹¹.

[32] En l'espèce, de prime abord, la simple lecture de l'article 2.7 de la Transaction, sans aucune mise en contexte, suscite des questionnements et laisse songeur.

[33] Toutefois, à la lumière des témoignages rendus lors de l'instruction, du comportement des parties et en tenant compte de l'ensemble de la Transaction, le texte de l'article 2.7 n'est pas ambigu.

[34] L'article 2.7 constitue une concession de CZ pour permettre à UVC de gagner un peu de temps avant de devoir la rembourser du dépôt payé lors de l'offre d'achat de l'unité 413.

[35] Rappelons que la Transaction obligeait UVC à payer presque 300 000 \$ à CZ dans les jours suivant sa signature et qu'au moment d'en convenir, l'unité 413 n'était pas encore vendue.

¹⁰ 2024 QCCA 148, par. 34.

¹¹ Articles 1425 et suivants du *Code civil du Québec*.

500-22-284048-249

[36] Il était évidemment avantageux pour UVC de vendre le condominium avant d'être tenu de rembourser CZ.

[37] CZ a donc consenti à UVC un délai pouvant aller jusqu'à douze mois pour vendre le condominium.

[38] À défaut de vente dans ce délai, UVC devait payer CZ.

[39] Le Tribunal retient en particulier ceci :

- i) La Transaction traite de tous les dépôts payés par CZ aux termes des différentes offres d'achat de condominiums;
- ii) Tous les dépôts payés par CZ à la suite d'une offre d'achat sont remboursables par UVC sur signature de la Transaction¹² sauf celui relatif à l'unité 413 qui n'est pas encore vendue qui est soumis à un délai de remboursement différent;
- iii) Quant à l'unité 413, la Transaction prévoit la possibilité d'une commission de courtier immobilier advenant que CZ vende le condominium aux conditions prévues à l'offre d'achat de septembre 2019. En cas de vente par UVC ou un autre courtier immobilier, aucune commission n'est payable à CZ¹³;
- iv) La Transaction ne prévoit nulle part une possibilité que CZ ne soit pas remboursée du dépôt associé à l'unité 413; elle le reporte dans le temps. Si l'on avait envisagé une situation autorisant UVC à ne pas rembourser CZ, le Tribunal est convaincu que cela aurait été expressément exprimé (comme c'est le cas pour la commission à titre de courtier immobilier à l'article 2.11 de la Transaction);

¹² Mentionnons qu'en marge du texte de la Transaction des annotations indiquent un délai de paiement pouvant s'étendre jusqu'au 3 juillet 2023.

¹³ Articles 2.11 de la Transaction.

500-22-284048-249

- v) L'unité 413 est mentionnée à l'annexe A de la Transaction qui s'intitule « Summary of amounts payables. ». L'on y mentionne que le dépôt est payable à CZ sujet aux termes et conditions de la Transaction. Encore une fois, il n'y est nullement question de la possibilité d'un non paiement;
- vi) De l'aveu d'UVC, si aucune vente n'était survenue dans les douze mois de la Transaction, CZ aurait eu droit au remboursement de son dépôt;
- vii) Aucun des remboursements prévus n'a été payé au moment convenu dans la Transaction;
- viii) Ce n'est qu'à la suite de l'institution d'un recours devant la Cour Supérieure pour réclamer les dépôts qui étaient payables par UVC au plus tard le 3 juillet 2023 que CZ a été informé de la vente de l'unité 413¹⁴;

[40] L'interprétation proposée par UVC, voulant que CZ n'ait droit à aucun remboursement de son dépôt à cause d'une vente en 2023 à un prix moins élevé que celui prévu dans l'offre d'achat de 2019, est, dans les circonstances, déraisonnable.

[41] En effet, UVC propose que CZ aurait eu droit au remboursement de son dépôt aux termes de 2,7 ii) seulement en l'absence de toute vente.

[42] C'est donc dire qu'UVC avait tout intérêt à vendre 47 350,17 \$ moins cher que le prix convenu dans l'offre de septembre 2019.

[43] Même si le Tribunal avait conclu à l'ambiguïté de l'article 2.7 de la Transaction, ses efforts d'interprétation l'auraient donc conduit à la même conclusion. Les prétentions d'UVC mènent à un résultat déraisonnable et sont insoutenables.

¹⁴ Témoignage non contredit de M. Yiran Yu, conjoint de Mme Zhu et employé de CZ.

500-22-284048-249
POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE la défenderesse, Un Viger Condominiums Inc., à payer à la demanderesse, Claire Zhu inc., 47 350,17 \$ avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 11 juillet 2024;

LE TOUT, AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.

NATHALIE CHALIFOUR, J.C.Q.

Me Daniel Handelman
HHS AVOCATS
Avocat de la demanderesse

Me Jordan Bertacchini
NIKOPOULOS BERTACCHINI S.E.N.C./L.L.P.
Avocat de la défenderesse

Date(s) d'audience : **21 novembre 2025**