

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-133753-254

DATE : 3 MARS 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID E. ROBERGE, J.C.S

VILLA MARIA
Demanderesse

c.

LES SŒURS DE LA CONGRÉGATION DE NOTRE-DAME
Défenderesse

JUGEMENT (OBJECTIONS)

APERÇU

[1] Les parties sont engagées dans une joute judiciaire, impliquant l'avenir du collège privé Villa Maria, qui loue des locaux situés sur un terrain appartenant aux Sœurs de la Congrégation de Notre-Dame (CND).

[2] Depuis l'introduction de la demande en injonction en 2025, les parties multiplient les démarches judiciaires. Le litige intéresse principalement l'interprétation d'une clause de premier refus contenue au bail venant à échéance en 2030 et bénéficiant à Villa Maria, en cas de vente du terrain par la CND. Après que la CND ait annoncé en 2025 reporter la vente à 2031, Villa Maria demande à la Cour d'ordonner l'acceptation de son offre d'achat unilatérale ou, subsidiairement, de forcer la mise en vente du terrain.

[3] Bien que les enjeux soient importants pour les parties, il semble qu'elles abordent le dossier selon une approche peu proportionnée et difficilement compatible avec leur objectif d'obtenir une résolution dans les meilleurs délais.

[4] À telle enseigne, le Tribunal est saisi d'un débat relatif à 75 objections¹ formulées lors des interrogatoires de quatre représentants des parties.

[5] Le présent jugement dispose uniquement des objections, dans le cadre d'un échéancier visant la mise en état d'ici la fin mai 2026 de la demande d'injonction permanente. Il y a lieu d'espérer que les parties chemineront dorénavant vers l'avant, en veillant à « limiter l'affaire à ce qui est nécessaire pour résoudre le litige » (art. 19 C.p.c.), tel que les principes directeurs de la procédure civile le commandent.

RÉSUMÉ FACTUEL ET PROCÉDURAL

[6] Afin d'analyser les objections soumises au Tribunal, il convient d'exposer à grands traits la chronologie ayant mené à la demande d'injonction de Villa Maria envers la CND, ainsi que les allégations au soutien de la théorie de la cause en demande et les moyens de défense invoqués par la partie adverse.

[7] Pendant plus de cent ans, la CND a géré et opéré le Collège Villa Maria (Collège), situé sur le Domaine Villa Maria (Domaine). La CND est propriétaire du Domaine sur lequel se trouvent le terrain et l'immeuble dans lesquels le Collège poursuit ses activités d'enseignement. Lors des dernières années, la CND entreprend un processus visant la « relève institutionnelle », en demandant à Villa Maria et d'autres établissements d'enseignement sous sa gouverne, de s'autonomiser progressivement.

[8] Dans ce contexte, les parties signent en 2011² un bail commercial relativement à l'occupation des lieux, bail renouvelé en 2020³.

[9] La clause au cœur du litige entre les parties se trouve à l'Article 18, intitulé « Droit de premier refus », et permet à Villa Maria d'acquérir la propriété sur laquelle elle opère. Les parties ne s'entendent pas sur l'interprétation de cette stipulation. Selon la CND, cette clause n'est rien d'autre qu'un simple droit de premier refus, tel qu'on en trouve dans certains baux commerciaux. Pour Villa Maria, l'Article 18 et l'historique entre les parties impliquent davantage, dont l'obligation de la CND d'offrir à Villa Maria de lui vendre le Collège dès qu'elle désire l'aliéner.

[10] En 2016 et 2019, la CND organise des consultations internes avec les collèges sous son égide, dont Villa Maria, et leur demande d'élaborer un plan stratégique visant

¹ Un tableau conjoint des objections est fourni par les parties, la veille de l'audience (reproduit en Annexe). Trois objections ont été retirées en cours d'audience : O-MB-23, O-SP-49 et O-SP-52.

² Pièce P-12. Le Bail est signé en 2011, pour valoir rétroactivement depuis 2010.

³ Pièce P-13.

la relève de la CND qui souhaite leur vendre les bâtiments et terrains en lien avec leurs activités, dans la mesure où les collèges en ont la capacité financière.

[11] En parallèle, à compter de 2018, la CND entreprend des démarches auprès des autorités municipales pour lotir le Domaine afin, notamment, qu'un CHSLD privé puisse être construit sur le site au bénéfice des sœurs, en moyenne des personnes très âgées avec un besoin accru de soins.

[12] En juillet 2020, les parties reconduisent le bail jusqu'en juillet 2030, sans toutefois y inclure une clause de renouvellement, contrairement au bail précédent. L'Article 18 continue cependant de s'appliquer. Par ailleurs, le bail de 2020 contient une « option de retrait » pour la CND, permettant de soustraire des lieux loués certains espaces de terrain « qu'elle envisage affecter à d'autres fins ».

[13] Dans les deux années qui suivent le renouvellement du bail, Villa Maria poursuit ses efforts pour pérenniser le Collège, en présentant ses plans d'investissement auprès de la CND. Or, en mars 2022, Villa Maria allègue que la CND fait « volte-face » face à l'objectif commun et affirme ne plus pouvoir soutenir le Collège, malgré des représentations antérieures, invoquant sa propre capacité financière limitée. La CND réclame de Villa Maria des informations relatives à la capacité d'acquérir le Collège.

[14] À l'automne 2022, suivant une présentation de Villa Maria, assistée du cabinet Deloitte, il appert que celle-ci n'aurait pas les moyens d'acquérir les édifices et terrains qu'elle occupe, qui sont désuets et requièrent des investissements significatifs.

[15] Pendant la même période, la CND est informée que les autorités municipales refusent le projet de développement du Domaine ou toute autre option nécessitant un morcellement du site. Entre 2023 et 2025, la CND entreprend donc des recherches pour identifier un CHSLD privé à l'extérieur du Domaine et pouvant répondre aux besoins de ses membres, en vain.

[16] En juin 2023, après un bref préavis à Villa Maria, la CND annonce publiquement souhaiter vendre l'intégralité du Domaine d'ici la fin 2030⁴. Selon Villa Maria, cette annonce a pour effet de « cristalliser » le droit de premier refus contenu au bail. À ce moment, Villa Maria cherche des options, y compris avec des partenaires financiers externes, pour acquérir l'ensemble du Domaine. En août 2023, la CND confirme par écrit à Villa Maria qu'elle ne prolongera pas le bail au-delà de l'échéance en 2030 et reprendra alors possession des lieux⁵.

[17] Par la suite, les communications entre les parties ne sont pas fluides, chacune ayant sa vision des choses sur les motifs expliquant ceci.

⁴ Pièce P-30.

⁵ Pièce P-31.

[18] En mars 2024, la CND confirme la vente des immeubles qui abritent une autre œuvre d'enseignement qu'elle a fondée, soit le Collège Marianopolis. Peu après, la CND publie un deuxième communiqué de presse quant au Domaine, indiquant qu'elle mandate la firme Colliers International pour gérer le processus et lancer la mise en vente du Domaine⁶.

[19] Or, en février 2025, dans une 3^e annonce publique, la CND indique que la mise en marché du Domaine se fera en 2031⁷, soit après la fin du bail avec Villa Maria. À cet égard, la CND allègue les besoins de ses membres et son incapacité de pouvoir se relocaliser avant 2030, donc la nécessité de continuer d'utiliser le Domaine dans l'attente d'une solution à long terme, soit l'identification d'un CHSLD privé hors de l'enceinte. Par ailleurs, la CND avise Villa Maria qu'elle respectera le bail en vigueur.

[20] Après avoir mis en demeure la CND, Villa Maria lui fait parvenir en mars 2025 une lettre d'intention, contenant une offre pour acheter une partie du Domaine correspondant à son campus, au montant de 5M\$⁸. Cette offre est rejetée par la CND, qui réitère ne pas avoir l'intention de vendre le Domaine avant 2031.

[21] Dans sa demande en injonction datée d'avril 2025, comptant 243 paragraphes, Villa Maria reproche à la CND d'avoir agi de façon contraire aux obligations contractuelles entre les parties, selon le bail en vigueur et son interprétation de l'Article 18, en refusant sans motif valable son offre et en suspendant le processus de vente jusqu'en 2031. Elle allègue un abus de droit et une conduite de mauvaise foi de la CND, à la lumière de l'historique entre les parties. Villa Maria plaide que sa survie est en péril, vu l'annonce de la vente du Domaine et l'incertitude quant au futur du Collège, affectant les inscriptions d'élèves et par conséquent les revenus de l'institution.

[22] Par conséquent, Villa Maria demande de faire respecter la clause de premier refus, aux termes du bail. Elle souhaite forcer l'acceptation par la CND de son offre d'achat de mars 2025, pour les lieux loués. De plus, Villa Maria réclame de faire cesser toute entrave à la jouissance des lieux. Enfin, elle demande à réserver ses droits de réclamer des dommages-intérêts.

[23] Dans son exposé de défense daté de novembre 2025, la CND plaide qu'à titre de propriétaire du Domaine, elle est libre d'en disposer et que la seule exception est le droit de premier refus contenu au bail, lequel n'est pas déclenché, en l'absence d'avoir reçu une offre recevable d'un acheteur potentiel. Elle allègue que l'offre d'achat non-sollicitée de Villa Maria en mars 2025 ne constitue pas une source de droit envers la CND. Elle soutient que la poursuite est une tentative de Villa Maria d'exercer de la pression afin d'amener la CND à conclure une transaction qui ne répond pas à ses exigences.

⁶ Pièce P-35.

⁷ Pièce P-39.

⁸ Pièce P-41 (sous scellés).

[24] La CND ajoute que dès l'été 2023, elle a avisé Villa Maria de son intention de vendre la propriété en litige, soit sept ans avant l'échéance du bail, pour lui permettre de planifier sa relocalisation. Elle plaide que sa conduite ne peut constituer une atteinte à la libre jouissance des lieux.

[25] Dans le cadre du dossier, les parties ont produit des déclarations assermentées et procédé à des interrogatoires, qui ont généré un nombre substantiel d'objections, dont certaines sont tranchées par le présent jugement.

[26] Soulignons que Villa Maria avait formulé une demande afin que l'audience de la demande en injonction interlocutoire soit fixée par préférence. Cette demande fut rejetée par cette Cour en septembre 2025⁹. À l'invitation du juge Ian Demers qui leur suggère de procéder rapidement sur le fond, les parties ont convenu d'un échéancier afin de mettre en état la demande d'injonction permanente d'ici la fin mai 2026.

PRINCIPES JURIDIQUES

[27] Les principes juridiques applicables aux objections soulevées ne sont pas véritablement contestés par les parties et il suffit de les résumer brièvement, puisque c'est davantage leur application qui divise ici.

[28] Les art. 221 à 230 C.p.c. prévoient les modalités et limites de l'interrogatoire préalable, devant porter sur les faits pertinents se rapportant au litige et les éléments de preuve qui les soutiennent. Plus particulièrement, l'art. 228 C.p.c. énumère les motifs d'objection justifiant un témoin de refuser de répondre ou de communiquer des documents, ceci s'interprétant de concert avec les autres exceptions jurisprudentielles reconnues¹⁰. Hormis ces cas, les autres objections n'empêchent pas la poursuite de l'interrogatoire, le témoin étant alors tenu de répondre.

[29] La **pertinence** s'apprécie largement, au regard de l'objet en litige, afin d'offrir à chaque partie l'occasion d'avancer sa preuve, dans la mesure où la question permet de faire progresser le débat, sans devenir une « recherche à l'aveuglette ». Règle générale, les objections portant sur la pertinence sont notées, répondues et tranchées par le juge saisi du fond de l'affaire. Il peut être fait exception à ceci si la question est à ce point non-pertinente au litige, onéreuse ou dilatoire, qu'elle s'apparente à un abus de droit¹¹.

[30] À cet égard, le Tribunal doit trouver un équilibre entre deux objectifs : d'une part, soutenir la recherche de vérité par la divulgation de la preuve et, d'autre part, assurer l'efficacité et la proportionnalité du débat judiciaire. Dans le doute, il est préférable de déférer l'objection au juge du fond.

⁹ *Villa Maria c. Soeurs de la Congrégation de Notre-Dame*, 2025 QCCS 3475.

¹⁰ *9150-2732 Québec inc. (Groupe TMD) c. Ville de Montréal*, 2025 QCCS 849, paragr. 23 (permission d'appel rejetée : 2025 QCCA 749).

¹¹ *Procureur général du Canada c. Signature on the Saint-Laurent Group*, 2024 QCCA 538, paragr. 10-11.

[31] En ce sens, un témoin pourrait devoir répondre à des questions hypothétiques ou d'ordre juridique, si elles présentent une pertinence apparente avec le litige, alors que le juge du fond décidera sur la recevabilité et la valeur probante¹².

[32] Sauf certains cas impliquant un droit fondamental ou des privilèges reconnus, comme le secret professionnel de l'avocat ou le privilège relatif au règlement, le caractère **confidentiel** d'une information n'empêche généralement pas sa communication, si elle est pertinente¹³. Au besoin, des mesures de protection peuvent s'ajouter pour prévenir la publicité et la diffusion.

[33] L'**intérêt légitime important** comme motif d'objection s'interprète restrictivement. Il peut s'agir de secrets d'affaires, ou de données financières confidentielles, à moins que ces renseignements ne se retrouvent au cœur du litige. L'expression de l'« intérêt important » doit s'évaluer en termes d'intérêt public à la confidentialité, et non se rapporter uniquement à une partie¹⁴. Il ne s'agit ni d'une règle d'irrecevabilité, ni d'une forme d'immunité, mais cela permet à la partie qui l'invoque de faire apprécier par le tribunal le poids de l'intérêt légitime par rapport au degré de pertinence de l'information recherchée, afin d'éviter la diffusion inutile d'informations sensibles¹⁵.

[34] En ce qui concerne le **privilège relatif au litige**, il vise à assurer l'efficacité du processus contradictoire, en créant une immunité de divulgation à l'égard des communications et documents dont l'objet principal est la préparation d'un litige anticipé ou existant¹⁶. Il couvre tant les documents confidentiels que ceux qui ne le sont pas.

[35] Le **secret professionnel** de l'avocat constitue un droit fondamental. Il protège les communications entre un client et son conseiller juridique, dont le but est d'obtenir ou de rendre un avis juridique, et que les parties considèrent confidentielles¹⁷.

[36] Cela dit, le secret professionnel concernant les non-juristes s'apprécie plus restrictivement. En ces cas, l'exception de divulgation s'appliquera aux informations confidentielles « révélées » par le client dans le cadre de la relation professionnelle, mais non aux faits publics observés par le professionnel dans l'exécution de son mandat, ni aux rapports découlant de telles observations¹⁸.

¹² 9121-6788 *Québec inc. c. Groupe Financier Chok inc.*, 2024 QCCS 4732, paragr. 26-27 et 39; 9329-6564 *Québec inc. c. SkiBromont.com*, 2024 QCCS 1634, paragr. 43.

¹³ *Procureur général du Québec c. Beaulieu*, 2021 QCCA 1305, paragr. 111.

¹⁴ *Sierra Club du Canada c. Canada (Ministre des Finances)*, 2002 CSC 41, paragr. 55.

¹⁵ 9313-3544 *Québec inc. c. Communauté métropolitaine de Montréal*, 2024 QCCS 4971, paragr. 79-80, 85-86 et 92.

¹⁶ *Lizotte c. Aviva, Compagnie d'assurance du Canada*, 2016 CSC 52, paragr. 19, 23-24 et 33; *Procureur général du Québec c. Centre d'amitié autochtone de Val-d'Or*, 2024 QCCA 403, paragr. 30.

¹⁷ *R. c. Fox*, 2026 CSC 4, paragr. 31.

¹⁸ *Béton Laurentide inc. c. Lafarge Canada inc.*, 2018 QCCA 2100, paragr. 27-28; *Ville de Terrebonne c. Cour du Québec*, 2019 QCCS 3611, paragr. 46, 50-51 et 56.

ANALYSE**A) OBJECTIONS SOULEVÉES PAR VILLA MARIA, LORS DES INTERROGATOIRES DE MME MARIE ANNA BACCHI (MB) ET DE MME CATHERINE MAHEU (CM)****1. Catégorie 1 : « Jouissance paisible des lieux loués »**

[37] La question de la CND a pour but de clarifier auprès du témoin de Villa Maria ce qui constitue une entrave à la jouissance libre et paisible des lieux loués. Villa Maria estime qu'il s'agit d'une question de droit.

[38] **L'objection O-MB-6 est rejetée.** La question fait référence aux allégations de la demande en justice et vise à comprendre la théorie de la cause de Villa Maria, qui allègue une atteinte à la jouissance des lieux loués en lien avec la conduite de la CND. Évidemment, la réponse ne constituera pas une opinion juridique sur la notion d'atteinte à l'art. 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, mais la question est permise pour circonscrire les prétentions factuelles de la demanderesse.

2. Catégorie 2 : « Droit de premier refus et ses conditions »

[39] Les deux premières questions sous objection cherchent à préciser ce que Villa Maria considère comme la « cristallisation du droit de premier refus »¹⁹, et le moment où ceci est survenu. Villa Maria est d'avis que cela constitue une question de droit.

[40] **Les objections O-MB-7 et O-MB-8 sont rejetées.** Les questions visent à identifier les faits qui soutiennent la thèse de Villa Maria que le droit de premier refus s'est cristallisé en sa faveur, et quand de tels faits seraient survenus. Il s'agit d'un thème central aux allégations en demande. Certes, il reviendra au juge du fond de déterminer si les conditions juridiques associées à l'Article 18 du bail étaient réunies ou non. Les questions cherchent toutefois à comprendre les éléments factuels ayant mis en œuvre le droit de premier refus, selon Villa Maria.

[41] Deuxièmement, les questions suivantes visent à connaître les circonstances des parties lors de la signature du premier bail, en lien avec l'Article 18 :

- 41.1. Le degré de certitude de Villa Maria quant à la réception par la CND d'une « offre acceptable d'un tiers », avant l'année 2030 (O-CM-20);
- 41.2. La connaissance par Villa Maria, lors de la signature du premier bail, qu'une offre d'un tiers permette de déclencher l'Article 18 (O-CM-30), ou que Villa Maria puisse évaluer une telle offre (O-CM-33); et

¹⁹ Demande introductive d'instance (DII), datée du 10 avril 2025, paragr. 3, 116, 164 et 190.

41.3. La possibilité pour Villa Maria de demeurer sur le Domaine, en cas de sa vente à un tiers (O-CM-31).

[42] Selon Villa Maria, ces questions sont hypothétiques, car on demande au témoin de confirmer des scénarios qui ne se sont pas matérialisés. Or, la demanderesse avance que le droit de premier refus au bail lui assurait de pouvoir rester sur le Domaine. Les questions visent à cerner en quoi Villa Maria prétend qu'il s'agissait de l'intention des parties lors de la signature du bail en 2010. **Les objections O-CM-20, O-CM-30, O-CM-31 et O-CM-33 sont rejetées.** Le juge du fond décidera de la valeur probante des réponses fournies.

[43] Par contre, **les objections O-CM-29 et O-CM-32 sont maintenues.** La première demande n'est pas vraiment une question, mais relève de l'argumentation, car il ne revient pas au témoin factuel d'opiner si, selon certains scénarios, le droit de premier refus « n'était d'aucun secours » pour assurer la pérennité des activités de Villa Maria sur le campus. La formulation de la seconde question est ambiguë et ne fera pas progresser le débat.

3. Catégorie 3 : « Le bail et sa négociation »

[44] La question vise à clarifier auprès du témoin de Villa Maria l'allégation que le loyer du bail n'est pas établi en fonction de la « juste valeur marchande » des lieux loués²⁰. **L'objection O-MB-38 est rejetée.** Il ne s'agit pas d'une question de droit, ni de fournir une opinion juridique sur la clause du bail ou la juste valeur marchande en question. La question est permise pour clarifier la compréhension factuelle de l'affirmation.

4. Catégorie 4 : « Zonage et lotissement du Domaine »

[45] L'objection O-MB-23 fut retirée en cours d'audience, car un autre témoin a fourni la réponse à cette question.

5. Catégorie 5 : « L'annonce par la CND de son intention de ne pas renouveler le bail et ses conséquences »

[46] Les questions sous objection tentent de comprendre les répercussions, pour Villa Maria, d'une annonce de mise en vente plus hâtive quant au Domaine (O-MB-46), ou d'un avis de non-renouvellement du bail plus tardif (O-MB-48 et O-MB-49).

[47] D'une part, Villa Maria allègue que les annonces effectuées par la CND, relativement à la vente du Domaine et le non-renouvellement du bail, affectent sa jouissance paisible des lieux²¹, entraînant une baisse des inscriptions d'élèves. D'autre

²⁰ DII, paragr. 50.

²¹ DII, paragr. 195.

part, Villa Maria déplore que le délai pour lui permettre de se relocaliser est trop court. Face à ces différents enjeux, les questions sont utiles pour clarifier la mise en balance des intérêts de Villa Maria quant au préjudice dont elle se réclame. **Les objections O-MB-46, O-MB-48 et O-MB-49 sont donc rejetées.**

[48] Par contre, **l'objection O-MB-50 est maintenue.** Demander au témoin d'identifier « le bon moment » pour l'annonce du non-renouvellement du bail interpelle clairement une question d'opinion.

6. Catégorie 6 : « Les discussions de Villa Maria avec des partenaires potentiels en vue de l'acquisition de la propriété »

[49] Après l'annonce de la vente du Domaine en juin 2023, Villa Maria a évalué différentes options, dont la possibilité d'acheter tout le site à l'aide d'un montage financier de partenaires divers (dont les firmes Pomerleau et Prével). La CND demande que l'entente de confidentialité entre Villa Maria et ces partenaires lui soit communiquée (O-CM-3), ainsi que le contenu des discussions entre eux (O-CM-4).

[50] Villa Maria s'oppose à la divulgation de ces informations, en invoquant un intérêt légitime important.

[51] **Les objections O-CM-3 et O-CM-4 sont maintenues.** Il existe un intérêt public à respecter les ententes de confidentialité entre des partenaires financiers²². Il n'apparaît pas justifié de permettre la divulgation des informations recherchées en lien avec l'achat du Domaine, pour éviter que des données stratégiques confidentielles de Villa Maria ou d'un partenaire (i.e. un acheteur potentiel) soient révélées au vendeur (i.e. la CND), avant que la mise en marché ne débute. Les renseignements visés n'apparaissent pas pertinents, car dans le cadre de ses procédures, Villa Maria souhaite uniquement acquérir la partie correspondant à son campus.

[52] Par contre, sont pertinentes les questions cherchant à établir quels sont les partenaires qui apporteront leur concours à Villa Maria (le cas échéant), au soutien de sa lettre d'intention de mars 2025 visant l'achat des lieux loués (O-MB(ii)-4 à O-MB(ii)-9). Les questions à ce sujet découlent d'un communiqué de Villa Maria contemporain à sa lettre d'intention (pièce MAB-2). En effet, Villa Maria réclamant en conclusion de sa demande en justice d'ordonner l'acceptation de son offre d'achat, la Cour et la CND devront nécessairement connaître ses paramètres pour en évaluer le sérieux.

[53] En ce sens, **les objections O-MB(ii)-4, O-MB(ii)-5, O-MB(ii)-6, O-MB(ii)-7, O-MB(ii)-8 et O-MB(ii)-9 sont rejetées.** Cela dit, puisque la mise en marché du Domaine n'a pas encore débuté, il convient d'ordonner des mesures pour protéger l'information confidentielle d'une diffusion inopinée, susceptible d'altérer le processus de vente. Par conséquent, en marge de l'obligation implicite de confidentialité reconnue par l'arrêt

²² Le Tribunal a eu l'occasion d'examiner en privé les ententes entre Villa Maria et ses partenaires, incluant effectivement une clause de confidentialité et de non-divulgation.

Lac d'Amiante, et sous réserve de la décision du juge saisi du fond de l'affaire, le Tribunal ordonnera que les réponses et documents en lien avec les questions susmentionnées ne soient accessibles qu'aux avocats des parties pour leurs yeux seulement/ou aux parties sur une base « need to know » suivant un engagement par écrit de conserver l'information confidentielle.

[54] Enfin, en ce qui concerne la demande pour obtenir les extraits des procès-verbaux de Villa Maria faisant état des rapports de l'urbaniste Fahey (O-MB-28), consulté pour évaluer les possibilités de développement du site, l'existence d'un intérêt légitime important n'est pas démontrée. Villa Maria ne convainc pas que ce volet, d'une pertinence apparente, contient des informations à ce point sensibles qu'elles ne devraient pas être divulguées. Par conséquent, **l'objection O-MB-28 est rejetée.**

7. Catégorie 7 : « Démarches de relocalisation de Villa Maria »

[55] La question de la CND vise à savoir si Villa Maria explore d'autres options afin de relocaliser son établissement hors du Domaine.

[56] **L'objection O-MB(ii)-1 est rejetée.** Il ne s'agit pas d'un sujet couvert par le privilège relatif au litige, offrant aux parties la possibilité de préparer leurs arguments en privé, sans ingérence de l'adversaire. L'existence de démarches de relocalisation correspond à des faits indépendants du litige, dont l'objectif pour Villa Maria est de demeurer sur une partie du Domaine. De plus, l'obligation de Villa Maria de minimiser son préjudice pour éviter la cessation des activités qu'elle allègue, décrite comme son « arrêt de mort »²³, justifie qu'elle réponde aux questions sur ses démarches en lien avec une potentielle relocalisation.

8. Catégorie 8 : « Capacité financière de Villa Maria »

[57] Tel que mentionné, à l'automne 2022, Villa Maria présente à la CND un résumé des analyses financières préparées par Deloitte, qui mentionne les contraintes pour la demanderesse d'acquérir la propriété en litige²⁴.

[58] Dans ce contexte, la CND demande la lettre-mandat de Deloitte (O-CM-22), les procès-verbaux de Villa Maria traitant de l'octroi de ce mandat (O-CM-23) et toute version antérieure du rapport (O-CM-27). Villa Maria s'oppose en invoquant un intérêt légitime important à la confidentialité et le peu de pertinence de ces informations, car il n'était selon elle question que d'acquérir l'ensemble du Domaine.

[59] **Les objections O-CM-22, O-CM-23, O-CM-26 et O-CM-27 sont rejetées.** Les échanges entre les parties, incluant Deloitte, sont antérieurs au litige et découlent du processus visant la « relève institutionnelle » des établissements sous la gouverne de la CND. Bien que la CND ait déposé le rapport de Deloitte (pièce SP-20), Villa Maria a

²³ DII, paragr. 213.

²⁴ DII, paragr. 101 à 104.

implicitement renoncé aux questions à ce sujet en alléguant elle-même les analyses financières de la firme comptable.

[60] Il appert que les parties ne s'accordent pas sur la portée du mandat de Deloitte, soit d'avoir calculé la capacité financière de Villa Maria en prenant pour hypothèse l'acquisition du Collège seulement, ou de l'ensemble du Domaine. Le fait que le témoin de Villa Maria ait fourni sa vision du mandat auprès du consultant n'empêche pas la partie adverse d'avoir accès à la documentation associée.

[61] Une autre série de questions intéresse les informations qui sous-tendent la santé financière actuelle de Villa Maria (O-CM-6, O-CM-7 et O-MB-13).

[62] Cette ligne de questions s'inscrit dans le contexte où Villa Maria demande à la Cour d'ordonner à la CND d'accepter son offre d'achat, formulée dans la lettre d'intention de mars 2025²⁵. Villa Maria estime que les questions à ce sujet se butent au privilège relatif au litige.

[63] Il est vrai que l'offre d'achat de Villa Maria fut formulée dans le cadre du différend entre les parties, eu égard à la portée de l'Article 18 du bail. Or, il s'agit également de l'objet du litige et de la conclusion principale de la demande en justice de la demanderesse. En ce sens, si tant est que le juge du fond concluait que cette offre d'achat visait à parfaire au défaut de la CND de faire une proposition de vente à Villa Maria, il devrait en évaluer la faisabilité²⁶. Autrement dit, il ne s'agit pas pour Villa Maria de révéler une stratégie mais de soutenir la conclusion qu'elle recherche. Par conséquent, **les objections O-CM-6, O-CM-7 et O-MB-13 sont rejetées.**

[64] Par contre, dans la même veine où la lettre d'intention contenant l'offre de Villa Maria a été produite sous scellés, les réponses à fournir ici devront être traitées confidentiellement et, si la CND entendait produire cette preuve, elle devra en aviser la partie adverse au préalable afin qu'une ordonnance de confidentialité appropriée puisse être émise.

9. Catégorie 9 : « Lettre d'intention du 14 mars 2025 visant l'achat des lieux loués »

[65] Tel que mentionné, Villa Maria réclame que la Cour ordonne à la CND d'accepter l'offre d'achat non-sollicitée de 5M\$ formulée dans sa lettre d'intention du 14 mars 2025 ou, subsidiairement, de formuler une contre-offre. Dans sa défense, la CND indique que les modalités et conditions de cette offre ne sont pas acceptables²⁷.

²⁵ Pièce P-41 (sous scellés).

²⁶ Ceci apparaît d'autant plus vrai, à la lumière des réserves de Deloitte sur la capacité financière de Villa Maria, dont la portée demeure à clarifier.

²⁷ Exposé sommaire des moyens de défense (Défense), daté du 17 novembre 2025, paragr. 61.

[66] Les principales questions sous objection à cet égard visent à comprendre les motifs au soutien de certaines clauses de la lettre d'intention, notamment :

- 66.1. La clause d'absence de renonciation aux effets de l'Article 18 du bail (O-CM-10);
- 66.2. La clause de vérification diligente (O-CM-12, O-CM-13, O-CM-14);
- 66.3. La clause d'exclusivité visant à limiter la possibilité pour la CND de participer à des offres d'achat non seulement pour les lieux loués, mais aussi pour le Domaine (O-CM-18);
- 66.4. La clause relative au caractère non-contraignant de la lettre d'intention (O-MB-54 et O-MB-55); et
- 66.5. La clause de paiement et la façon dont le montant de 5M\$ a été évalué (O-CM-24), de même que la clause relative aux modalités de paiement en versements échelonnés (O-MB(ii)-2, O-MB(ii)-3).

[67] **Les objections O-CM-10, O-CM-12, O-CM-13, O-CM-14, O-CM-18, O-CM-24, O-MB(ii)-2 et O-MB(ii)-3 sont rejetées.** Ces questions ne portent pas sur une interprétation contractuelle, mais plutôt sur les considérants au soutien d'un document créé unilatéralement par Villa Maria et dont elle tente de forcer l'acceptation par la CND. Si le juge du fond concluait que l'Article 18 donnait ouverture à ce genre d'offre d'achat, la Cour et la CND devront nécessairement en connaître les paramètres pour l'évaluer, comprendre et répondre à la position de Villa Maria à ce sujet.

[68] En ce sens, Villa Maria ne saurait non plus valablement invoquer le privilège relatif au litige pour refuser de répondre aux questions sur l'évaluation du prix de son offre d'achat, visée par une conclusion au cœur de sa demande judiciaire, ou quant au fondement des modalités de paiement.

[69] Toutefois, **les objections O-MB-54 et O-MB-55 sont maintenues**, car elles portent sur une clause de nature purement juridique dont la portée pourra être argumentée par les parties.

[70] Finalement, **l'objection O-CM-16 doit être rejetée.** La question vise à déterminer si le témoin de Villa Maria savait que les démarches de la CND pour « morceler les lots » du Domaine avaient été infructueuses. Il ne s'agit pas d'une hypothèse, mais uniquement de recueillir la connaissance du témoin sur l'allégation de la CND que le projet de développement du Domaine fut refusé par les autorités municipales en 2022²⁸.

²⁸ Défense, paragr. 45 à 48.

B) OBJECTIONS SOULEVÉES PAR LA CND, LORS DES INTERROGATOIRES DE MME SUZIE PRINCE (SP) ET DE SŒUR ONA BESSETTE (SOB)

10. Catégorie 10 : « La vision stratégique de la CND à l'égard de Villa Maria »

[71] Pour sa part, Villa Maria souhaite obtenir des informations additionnelles sur la vision de la CND à l'égard de son établissement, dans le cadre du processus de « relève institutionnelle », auquel la défenderesse aurait fait défaut.

[72] Dans sa demande, Villa Maria soutient la thèse qu'après avoir été encouragée à s'autonomiser, la CND fait volte-face en 2022 et juge de façon péremptoire que Villa Maria ne sera jamais pérenne, envisageant sa fermeture. Selon la demanderesse, les actions subséquentes de la CND soutiennent un abus de droit face à l'historique et les engagements entre les parties.

[73] Afin de comprendre l'évolution de la vision stratégique de la CND, Villa Maria demande d'avoir accès à la version décaviardée de la section d'un compte-rendu d'une réunion de la CND tenue en février 2023, contenant un calendrier des ventes des propriétés, où on semble envisager la vente du Domaine et du Collège distinctement (pièce E-4k). Villa Maria formule une demande similaire pour un tableau du même type dans un document de janvier 2024 (pièce E-4m). La CND s'oppose au motif qu'il s'agit d'une « partie de pêche ».

[74] À ce sujet, **l'objection O-SP-4 est rejetée**. Sans avoir le bénéfice de la version complète des documents, que la CND n'a pas jugé utile de fournir au Tribunal, la demande revêt une pertinence apparente et aucun privilège ou intérêt légitime n'est invoqué. L'information additionnelle à fournir sera toutefois limitée aux deux lignes des tableaux visant le « Collège Villa Maria » et le « Domaine Villa Maria ». Le juge du fond pourra évaluer la valeur probante de cette information, dans le contexte global.

[75] Deuxièmement, Villa Maria demande d'avoir accès au détail des investissements effectués par la CND auprès de différentes écoles, situées au Canada, aux États-Unis et au Cameroun entre 2020 et 2024, résumés dans un tableau (pièce SP-33), de même que les pièces justificatives à ce sujet.

[76] Ici, **les objections O-SP-27 et O-SP-38 sont maintenues**. Le détail des investissements octroyés à Villa Maria est certainement connu par la demanderesse. Obtenir la ventilation des dépenses pour les autres écoles au Canada, à l'évidence bien moindres que pour Villa Maria, ne fera pas progresser le débat entre les parties et exigerait que la CND crée un nouveau document afin de répondre à l'engagement (ce que la jurisprudence est peu encline à admettre²⁹), et qu'elle collige un nombre substantiel de documents. La question des investissements pour les écoles ailleurs qu'au Canada est à ce point éloignée du litige que cette demande est abusive.

²⁹ *Mihoubi c. Priceline.com*, 2024 QCCS 1126, paragr. 8.5.

[77] Enfin, Villa Maria souhaiterait obtenir une copie décaviardée du procès-verbal de la CND daté du 5 février 2025, lors de laquelle la décision est prise de reporter la vente du Domaine en 2031. À ce jour, la CND a donné accès à la section pertinente du document, soit celle intitulée « 4.2 Vente du Domaine Villa Maria ». La CND s'objecte à fournir davantage, estimant qu'il s'agit d'une recherche à l'aveuglette.

[78] **L'objection USOB-21 est maintenue.** En effet, il ne suffit pas d'invoquer la date-charnière de la rencontre de la CND dans le cadre de la théorie de la cause de Villa Maria, pour justifier de lui donner accès à l'ensemble des « Décisions et orientations » de la défenderesse. Ayant eu le bénéfice d'examiner en privé la version complète du document, il ne contient aucune autre information pertinente au litige que la section particulière déjà fournie par la CND.

11. Catégorie 11 : « La décision de la CND de vendre le Domaine et de mettre fin au bail »

[79] L'objection O-SP-49 fut retirée en cours d'audience, sur la foi de la déclaration des avocats de la CND que tous les éléments du procès-verbal de la réunion du 8 mars 2023 portant sur Villa Maria ont été rendus accessibles³⁰.

12. Catégorie 12 : « Les offres d'achat présentées par Villa Maria et/ou par un tiers »

[80] Villa Maria voudrait avoir accès à deux extraits caviardés d'une offre d'achat adressée à la CND en avril 2024, eu égard au Domaine (pièce SP-46).

[81] La CND s'oppose à révéler l'identité de l'acheteur et des informations relatives à son projet de développement du Domaine, en soulignant que l'offre a été rejetée. **L'objection O-SP-58 est maintenue.** Dans le contexte de l'éventuelle mise en marché du Domaine, il y a un intérêt légitime à protéger l'identité du tiers et sa stratégie d'affaires, des éléments qui ne feront pas progresser le débat entre les parties.

[82] Par ailleurs, Villa Maria demande à obtenir toute les notes, échanges internes et minutes de rencontres de la CND eu égard à la mise en demeure de Villa Maria datée du 28 février 2025 et sa lettre d'intention du 14 mars 2025 (pièces P-40 et P-41). La CND refuse en invoquant le privilège relatif au litige.

[83] **L'objection USOB-46 est maintenue.** En effet, à compter de la mise en demeure où Villa Maria annonce des procédures judiciaires à défaut d'entente avec la CND, le privilège relatif au litige est déclenché et crée une zone de confidentialité pour les discussions et documents internes de la CND, en lien avec l'offre d'achat de mars 2025. Dès ce moment, le litige n'est plus une simple possibilité mais il devient raisonnablement appréhendé. Les communications sur l'offre d'achat de Villa Maria visent l'objet principal

³⁰ Le Tribunal, ayant eu accès à la version intégrale du procès-verbal en question, peut confirmer cette affirmation.

du litige : on ne se retrouve plus « dans le cours normal des affaires ». Le privilège relatif au litige s'applique donc au bénéfice de la défenderesse.

[84] À cet égard, il faut distinguer la position de la CND de celle de Villa Maria, qui se réclame elle aussi du privilège relatif au litige, que le Tribunal a cependant écarté dans son analyse de certaines objections ci-dessus³¹. Tel qu'expliqué précédemment, c'est Villa Maria qui a placé la lettre d'intention contenant son offre d'achat au cœur du litige, permettant les questions afin de comprendre la conclusion qu'elle recherche.

[85] Soulignons que dans son argumentaire, Villa Maria semble aussi demander accès aux documents liés à l'offre d'achat d'avril 2024³². Toutefois, le libellé de la question sous objection ne mentionne pas ce volet.

13. Catégorie 13 : « Informations financières et affaires internes de la CND »

[86] Villa Maria pointe qu'une des raisons invoquées par la CND pour s'écarter de ses engagements relativement à la « relève institutionnelle » à son endroit, est la « situation financière limitée de la Congrégation » (pièce P-19). En ce sens, Villa Maria demande une copie des états financiers de la CND (USOB-3), de même que la valeur des investissements, actions, obligations et autres formes de placement qu'elle détient (O-OB-4), ainsi que la valeur de ses actifs « tangibles et intangibles » (O-OB-2).

[87] La CND s'oppose en plaçant un intérêt légitime important à protéger ses affaires internes et que les demandes de Villa Maria sont étrangères à l'objet du litige au point de constituer un abus.

[88] *A priori*, les informations recherchées par Villa Maria pourraient avoir une certaine pertinence, quoique leur libellé est largement formulé et parfois imprécis.

[89] En effet, Villa Maria plaide que, depuis mars 2022, la CND ne se conduit plus de bonne foi et met en échec les droits de la demanderesse dans les lieux loués, agissant même de façon inéquitable face à d'autres institutions du groupe (tel le Collège Marianopolis, qui a pu racheter son immeuble). Les renseignements financiers demandés, bien qu'ils soient sensibles pour la CND, ne soulèvent pas un intérêt public qui transcende celui de la défenderesse. Par ailleurs, ils recourent la justification invoquée par la CND pour reporter la vente du Domaine à 2031, soit sa capacité financière limitée vu les besoins de ses membres.

[90] Dans le doute, il est préférable de favoriser la divulgation d'une preuve proportionnée face aux enjeux en litige, de concert avec des mesures de confidentialité, afin de permettre au juge saisi du fond de l'affaire de déterminer l'admissibilité et la valeur probante des informations fournies.

³¹ Voir les objections O-CM-6, O-CM07, O-MB-13, O-CM-24, O-MB(ii)-2 et O-MB(ii)-3.

³² Plan d'argumentation de Villa Maria, paragr. 124-125.

[91] Selon le Tribunal, l'accès aux états financiers de la CND, à compter de 2022 jusqu'à 2025, se justifie ici, étant entendu qu'une telle information devra être traitée confidentiellement et faire l'objet d'un avis au préalable par Villa Maria, avant d'être produite au dossier de la Cour. Ainsi, **l'objection USOB-3 est rejetée.**

[92] Par contre, **les objections O-OB-4 et O-OB-2 sont maintenues.** Vu l'accès ordonné aux états financiers de la CND, le Tribunal estime que les autres demandes, largement formulées, sans limite temporelle, et pouvant parfois prêter à interprétation (e.g. actifs « intangibles »), débordent ce qui peut être raisonnablement exigé vu les questions au cœur du litige et à la lumière du principe de proportionnalité.

14. Catégorie 14 : « Communications avec le Vatican »

[93] Il est acquis que l'aliénation du Domaine et son prix de vente sont assujettis à l'autorisation du Vatican, dont relève la CND. La demanderesse souhaiterait obtenir une copie de tous les échanges écrits entre la CND et le Vatican, concernant le Domaine et/ou Villa Maria entre 2009 et aujourd'hui.

[94] **L'objection O-SP-15 est maintenue.** La CND a un intérêt légitime important de s'opposer à la divulgation d'échanges stratégiques et confidentiels, de nature à compromettre l'intégrité du processus de vente éventuel du Domaine, en fournissant à Villa Maria (et ses partenaires potentiels) un avantage sur les autres acheteurs, au détriment de la meilleure offre possible. Par ailleurs, la prétention de Villa Maria que ces documents « sont *susceptibles* de révéler le processus décisionnel relatif à l'avenir de Villa Maria »³³ trahit une recherche à l'aveuglette.

15. Catégorie 15 : « Questions portant sur d'autres écoles de la CND »

[95] Selon Villa Maria, elle subit un traitement défavorable de la CND vis-à-vis d'autres collègues sous l'égide de la défenderesse, en dépit du cadre contractuel général.

[96] Dans sa demande judiciaire, Villa Maria allègue expressément le cas du Collège Marianopolis, lequel acquiert son immeuble dans le cadre d'une transaction avec la CND, annoncée en mars 2024, au prix de 8M\$³⁴. En plaidoiries, Villa Maria ajoute que tous les autres établissements associés à la CND en-dehors du Domaine ont également été vendus à l'organisation gestionnaire (incluant Regina Assumpta, Mont Notre-Dame et Les Mélèzes), alors qu'elle seule voit son avenir menacé.

[97] Villa Maria prend appui sur le compte-rendu préparé par la CND en 2019, dans le cadre de ses consultations internes, où la défenderesse se déclare ouverte à la possibilité de vendre les collègues « en-dessous de la valeur marchande, mais seulement si les

³³ Plan d'argumentation de Villa Maria, paragr. 135 (italiques ajoutés).

³⁴ DII, paragr. 130-131.

institutions démontrent leur capacité à assurer leur pérennité » (pièce E-SP-4f). La CND note que le cas de Regina Assumpta servira de balise pour les ententes futures.

[98] Par conséquent, alléguant qu'elle aurait subi un traitement différentiel, eu égard aux obligations entre les parties, Villa Maria réclame une quinzaine d'engagements pour obtenir :

- 98.1. En lien avec la vente de Marianopolis et de Regina Assumpta, les contrats préliminaires, résolutions et procès-verbaux de la CND, échanges écrits internes et ceux entre la CND et les collèges concernés (O-SP-35/USOB-40 et O-SP-40);
- 98.2. Le bail et l'offre d'achat faite par Mont Notre-Dame (USOB-11) et le montant du loyer (O-OB-10);
- 98.3. Le bail et l'offre d'achat faite par Marianopolis (USOB-12) et le montant du loyer (O-OB-12);
- 98.4. L'offre d'achat faite par Les Mélèzes (USOB-26);
- 98.5. Le calendrier de paiement dans l'acte de vente de Marianopolis (USOB-10), si ces montants ont été payés (O-OB-9) et pourquoi le paiement du prix de vente n'a pas été fait en une seule fois (O-OB-11); et
- 98.6. Le nom des écoles ayant fourni à la CND une évaluation financière sur 20 ans (USOB-6) et si Marianopolis a fourni une telle information (O-OB-5).

[99] La CND s'oppose à l'ensemble des demandes de Villa Maria, essentiellement pour un motif d'intérêt légitime important, soit de préserver la confidentialité de renseignements juridiques relatifs à d'autres de ses œuvres, qui n'ont pas de pertinence directe avec les enjeux en litige.

[100] Il est vrai que puisque la plupart des immeubles des autres collèges sont vendus et leurs contrats antérieurs résiliés, il n'y a pas de secret commercial immédiat à protéger, ni de conséquence apparente sur la vente du Domaine. Or, à l'aune du principe de proportionnalité, le Tribunal ne saurait permettre que le dossier devienne une enquête tous azimuts sur les affaires de la CND et impliquant des tiers.

[101] En effet, les transactions entre la CND et les autres établissements ne feront pas naître de droits envers Villa Maria, qui est régie par le bail la concernant et les circonstances propres à sa situation. Chacune des ventes repose sur les faits particuliers de chaque dossier, dont la capacité des collèges de devenir autonomes, à la lumière notamment des investissements requis pour chacun des sites. D'ailleurs, remarquons que le document de 2019 que cite Villa Maria évoquait déjà un « degré de confiance » beaucoup plus faible que Villa Maria puisse assurer sa viabilité financière, en comparaison avec Marianopolis (évaluation de 3,8 sur 10 vs 7,75 sur 10).

[102] La pertinence des informations requises par Villa Maria apparaît donc tenue, vu la multitude de facteurs pouvant expliquer une conclusion différente face à l'avenir de chaque collège. Ceci est d'autant plus évident pour les établissements en-dehors du Domaine, alors que la CND a encore un intérêt personnel au sujet de ce site vu les besoins de ses membres qui y demeurent encore, dans l'attente d'identifier un CHSLD ailleurs.

[103] Cela dit, vu la thèse avancée par Villa Maria et puisque sa demande en justice allègue expressément le cas du Collège Marianopolis, incidemment la seule institution située sur le Domaine, le Tribunal permettra l'obtention des renseignements recherchés en ce qui concerne cette école. **En ce sens, les objections O-SP-40, USOB-12, O-OB-12, USOB-10, O-OB-9, O-OB-11 et O-OB-5 sont rejetées.** L'information fournie sera sujette à l'obligation implicite de confidentialité reconnue par l'arrêt *Lac d'Amiante* et Villa Maria devra aussi donner un avis préalable au tiers concerné, si elle entend déposer ces documents en preuve.

[104] Par contre, **les objections O-SP-35/USOB-40, USOB-11, O-OB-10 et USOB-26 sont maintenues.** S'agissant de documents en lien avec des transactions visant des écoles en-dehors du Domaine, il s'agit de circonstances à ce point étrangères au litige entre les parties, axé sur l'interprétation de l'Article 18 du bail, que le Tribunal ne saurait justifier la divulgation demandée. Une telle divulgation deviendrait vexatoire tant par sa nature que sa portée, participant à causer une pression indue sur la CND et impliquant au surplus les intérêts de tiers absents au débat.

[105] Cependant, puisque la CND mentionne dans une lettre de mars 2022 à Villa Maria que chaque école sous sa gouverne devra faire une évaluation financière sur 20 ans (pièce P-19), il appert pertinent de savoir, vu l'allégation de traitement différentiel, si cette information a effectivement été fournie par les autres établissements. **L'objection USOB-6 est donc rejetée.**

[106] Enfin, Villa Maria voudrait que le témoin de la CND lui indique si la demanderesse peut bénéficier du même type de transaction, suivant les mêmes termes et conditions que les ventes convenues avec les autres institutions relevant de la CND (O-OB-14), y compris si le Collège se trouvait sur un lot distinct du Domaine (O-OB-15).

[107] À ce sujet, **les objections O-OB-14 et O-OB-15 sont maintenues.** La première question relève de l'argumentation, car il ne revient pas à un témoin de fait de déterminer les droits de Villa Maria en comparaison avec les autres ventes. Quant à la seconde question, elle est purement hypothétique, car Villa Maria se trouve intimement liée au Domaine dont la vente est envisagée et il serait inutile de spéculer sur un sujet n'ayant aucun ancrage dans les faits.

16. Catégorie 16 : « Le mandat de Colliers et l'évaluation du Domaine par la CND »

[108] Villa Maria prend appui sur le rejet de son offre d'achat de 2025 par la CND, laquelle allègue que la valeur des immeubles visés est substantiellement supérieure, pour demander des explications sur l'évaluation effectuée par la partie adverse.

[109] La demanderesse pointe notamment vers la déclaration sous serment de Mme Prince, qui affirme que la CND ne souhaite pas vendre le Domaine « en pièces détachées », en soulignant que la valeur municipale de l'ensemble du site est de 112M\$ et que son prix de vente a été établi à 180M\$³⁵. Villa Maria plaide que la CND crée de la confusion entre les lieux loués et l'intégralité du Domaine, alors que l'offre d'achat de 5M\$ vise uniquement le campus du Collège.

[110] Dans ces circonstances, Villa Maria demande à la CND :

110.1. Les évaluations établissant le prix de vente du Domaine à 180M\$, par la firme de courtage Colliers et d'autres firmes en 2024 (O-SP-43 et USOB-4), et si le prix annoncé est conforme à l'évaluation (O-SP-56);

110.2. Les évaluations précédant celle de Colliers (O-SP-55);

110.3. Parmi ces évaluations préalables, une étude datant de 2020 et mentionnée dans un procès-verbal du 23 septembre 2020, intitulée « Étude préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial du Domaine Villa Maria » (USOB-47);

110.4. Les mandats et rapports des professionnels engagés pour évaluer le projet de développement du Domaine (USOB-48); et

110.5. Tous les échanges écrits entre la CND et Colliers (O-SP-57).

[111] Il faut replacer le fardeau de chaque partie dans le contexte des procédures. C'est à Villa Maria qu'il revient de démontrer un manquement de la CND ouvrant la voie aux conclusions qu'elle recherche, dont l'acceptation de son offre d'achat pour le Collège. La CND n'a pas à établir avec précision le montant de la valeur du Domaine en vue de sa vente en 2031, un élément secondaire que Mme Prince évoque dans un affidavit pour soutenir que ce n'est pas de façon déraisonnable que la CND a omis de donner suite à l'offre de Villa Maria. Cela dit, la question principale au cœur du litige, tel que circonscrit par les procédures, n'est pas la valeur des immeubles mais l'interprétation du droit de premier refus contenu à l'Article 18 du bail, et s'il fut déclenché en l'espèce.

[112] Par conséquent, le Tribunal est d'avis que c'est à bon droit que la CND invoque le secret professionnel³⁶, impliquant ici les évaluateurs agréés, de même que l'intérêt

³⁵ Déclaration sous serment de Suzie Prince, datée du 9 mai 2025, paragr. 117-118 et 127.

³⁶ Art. 60.4 du *Code des professions*, RLRQ, c. 26.

légitime important à la confidentialité dans le contexte du processus de vente du Domaine. **En ce sens, les objections O-SP-43, O-SP-55, O-SP-56, O-SP-57, USOB-4, USOB-47 et USOB-48 sont maintenues.**

[113] En effet, fournir les informations recherchées est de nature à compromettre l'intégrité du processus de mise en marché du Domaine en 2031, en donnant à Villa Maria (et ses partenaires potentiels) un avantage sur les autres acheteurs, affectant l'objectif d'obtenir la meilleure offre possible pour la CND. Les communications récentes entre la CND et Colliers, ou d'autres firmes chargées d'estimer la valeur des immeubles, vont au cœur de la stratégie de vente afin d'en tirer le meilleur prix.

[114] Rappelons que l'objet du litige est le droit de Villa Maria d'acquérir les lieux loués, à la lumière du bail et de l'historique entre les parties. La valeur du Domaine est un enjeu distinct. Bien que le secret professionnel des non-juristes soit interprété plus restrictivement que celui de l'avocat, le contexte de la vente annoncée en ce qui concerne le Domaine justifie la non-divulgence de renseignements sensibles pouvant altérer le processus au préjudice de la CND (en l'absence d'une autre mesure de protection efficace). De plus, les évaluations précédant 2024 apparaissent peu pertinentes pour comprendre la valeur actuelle des immeubles en jeu et leur communication risque plutôt, ici encore, de nuire à la stratégie de vente de la CND.

[115] Autrement dit, Villa Maria peut plaider que la vente a été reportée par la CND pour des motifs obliques, en marge de ses obligations, mais cela ne l'autorise pas à s'immiscer dans l'évaluation de la valeur marchande du Domaine, vu la transaction envisagée.

[116] Enfin, à l'audience, Villa Maria renonce à obtenir la lettre-mandat de Colliers non-caviardée (O-SP-52), où ont été masqués les renseignements liés à la rémunération du courtier. Toutefois, elle maintient sa question pour avoir accès aux documents et résolutions de la CND relatifs à la prolongation de ce mandat de courtage (O-SP-53).

[117] La CND s'oppose à cette demande. **L'objection O-SP-53 est maintenue.** En effet, bien que la lettre-mandat initiale de Colliers datée d'avril 2024, valide pour douze mois, fut fournie par la CND, cela couvrait une période où le litige entre les parties n'était pas encore engagé. Depuis l'introduction des procédures de Villa Maria en avril 2025, la situation a changé.

[118] Dans la perspective de la mise en vente du Domaine en 2031, la CND a un intérêt légitime important à ne pas divulguer à un acheteur potentiel les détails relatifs au mandat de courtage ultérieur à celui de Colliers, d'autant que cette information ne fera pas progresser le litige, centré sur la portée de l'Article 18 du bail.

CONCLUSION

[119] Pour les motifs énoncés précédemment, le Tribunal maintient certaines objections et en rejette d'autres.

[120] Vu que les témoins ont déjà fait l'objet de longs interrogatoires et vu la tournure qu'a prise cette affaire, il convient, afin de viser la mise en état du dossier dans le délai imparti d'ici la fin mai 2026, d'ordonner que les réponses aux objections rejetées par le Tribunal soient fournies par écrit, et ce, dans un délai de vingt (20) jours à compter du présent jugement.

[121] En effet, la poursuite d'interrogatoires oraux comporte un risque de dérapage, à la lumière de l'historique procédural. Au contraire, des réponses écrites se réconcilieront mieux avec le principe de proportionnalité.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[122] **MAINTIENT** les objections O-CM-29, O-CM-32, O-MB-50, O-CM-3, O-CM-4, O-MB-54, O-MB-55, O-SP-27, O-SP-38, USOB-21, O-SP-58, USOB-46, O-OB-4, O-OB-2, O-SP-15, O-SP-35/USOB-40, USOB-11, O-OB-10, USOB-26, O-OB-14, O-OB-15, O-SP-43, O-SP-55, O-SP-56, O-SP-57, USOB-4, USOB-47, USOB-48, O-SP-53;

[123] **REJETTE** les objections O-MB-6, O-MB-7, O-MB-8, O-CM-20, O-CM-30, O-CM-31, O-CM-33, O-MB-38, O-MB-46, O-MB-48, O-MB-49, O-MB(ii)-4, O-MB(ii)-5, O-MB(ii)-6, O-MB(ii)-7, O-MB(ii)-8, O-MB(ii)-9, O-MB-28, O-MB(ii)-1, O-CM-22, O-CM-23, O-CM-26, O-CM-27, O-CM-6, O-CM-7, O-MB-13, O-CM-10, O-CM-12, O-CM-13, O-CM-14, O-CM-18, O-CM-24, O-MB(ii)-2, O-MB(ii)-3, O-CM-16, O-SP-4 (selon les termes du paragr. [74] du jugement), USOB-3 (selon les termes du paragr. [91] du jugement), O-SP-40, USOB-12, O-OB-12, USOB-10, O-OB-9, O-OB-11, O-OB-5, USOB-6;

[124] **PREND ACTE** que les objections O-MB-23, O-SP-49 et O-SP-52 ont été retirées;

[125] **ORDONNE** que les témoins visés par les objections rejetées par le Tribunal fournissent réponse aux questions les concernant, par voie de déclaration écrite assermentée incluant les documents associés, le cas échéant, dans un délai de vingt (20) jours du présent jugement;

[126] **ORDONNE** que les réponses et documents en lien avec les objections O-MB(ii)-4, O-MB(ii)-5, O-MB(ii)-6, O-MB(ii)-7, O-MB(ii)-8 et O-MB(ii)-9 ne soient accessibles qu'aux avocats des parties pour leurs yeux seulement/ou aux parties sur une base « need to know » suivant un engagement par écrit de conserver l'information confidentielle, le tout sous réserve de la décision du juge saisi du fond de l'affaire;

[127] **ORDONNE** aux parties de garder confidentiels les documents en lien avec les objections O-CM-6, O-CM-7, O-MB-13, USOB-3, O-SP-40, USOB-12, O-OB-12, USOB-10, O-OB-9, O-OB-11 et O-OB-5 et, le cas échéant, de donner un préavis de cinq (5)

jours à la partie adverse et au tiers concerné avant de produire ces documents au dossier de la Cour, pour que le tribunal puisse émettre une ordonnance visant à protéger leur confidentialité, au besoin;

[128] **LE TOUT**, avec frais de justice à suivre.

DAVID E. ROBERGE, J.C.S.

Me Pierre Lantoin
Me Nathalie-Anne Béliveau
Me Jeremy Lieberman
Fasken Martineau DuMoulin SENCRL, s.r.l.
Avocats de la demanderesse

Me Jonathan Warin
Me Alexandra Yazbeck
Lavery, De Billy s.e.n.c.r.l.
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 5 février 2026

ANNEXE**CANADA****PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL****COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)**

N°: 500-17-133753-254

VILLA MARIA

Demanderesse

c.

**LES SŒURS DE LA CONGRÉGATION DE
NOTRE-DAME**

Défenderesse

TABLEAU CONJOINT DES OBJECTIONS**SECTION I : LES OBJECTIONS SOULEVÉES PAR VILLA MARIA LORS DES
INTERROGATOIRES DE MME MARIE-ANNA BACCHI ET DE MME CATHERINE MAHEU****I. Jouissance paisible des Lieux Loués****A. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025**

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
6. Q. [29] P. 45	O.K. Donc, si je comprends bien, l'entrave à l'exercice de la jouissance libre et paisible par Villa Maria des Lieux loués, c'est l'annonce de la vente, de la volonté des Sœurs de vendre en juin 2023, est-ce qu'il y a autre chose?	Question de droit

II. Droit de premier refus et ses conditions de non-ouverture

A. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
7. Q. [147] P. 79	C'est complet. Je retourne à la procédure Mme Bacchi, au paragraphe 3, je lis, vous faites référence à la cristallisation du droit de premier refus à la fin de la première ligne. À quoi vous faites référence?	Question de droit
8. Q. [162] P. 83	Donc, est-ce que je comprends de votre réponse que le droit de premier refus s'est cristallisé en 2011?	Question de droit

B. Interrogatoire de Catherine Maheu le 23 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
20. Q. [383] P. 138	Qui est dans votre bail, lequel venait à échéance en 2030, je dis ça, ce n'est pas une question, c'est juste un préambule, je ne pense pas qu'il y ait de controverse là-dessus. Ma question c'est est-ce que vous aviez, à part le fait que vous pouviez vous-même soumettre une offre, je comprends ça, mais est-ce que vous aviez une certitude que, forcément, que les Sœurs allaient recevoir une offre qui leur est acceptable avant 2030?	Question hypothétique
29. Q. [483] P. 174	Je prends cette réponse-là, moi je vous suggère que ce n'est pas vrai, parce qu'il y a plusieurs scénarios selon lesquels le droit de premier refus n'était d'aucun secours pour le Collège Villa Maria pour assurer sa pérennité des opérations sur le campus.	Question hypothétique et argumentative
30. Q. [508] P. 181	Donc c'est... oui, mais vous êtes d'accord avec moi qu'au moment où on octroie le droit de premier refus en 2010, peut-être que vous ne serez pas capable de l'exercer, vous ne le savez pas, c'est on verra, s'il y a une offre d'un tiers, peut-être que vous pourrez exercer	

	<p>votre droit, vous ne pouvez pas le savoir à l'avance lors de la signature du bail, on est d'accord là-dessus?</p>	
<p>31. Q. [516] P. 183</p>	<p>Ma question c'est au moment de la signature du bail et de l'octroi du droit de premier refus, comment vous faites pour savoir que la vente du Domaine, qui est à la fin de la phrase du paragraphe 170, se ferait pas à un tiers? Parce qu'on s'entend que si le Domaine est vendu à un tiers, vous n'avez pas de certitude que vous allez pouvoir rester sur le Domaine, on est d'accord?</p>	<p>Question hypothétique et argumentative</p>
<p>32. Q. [520] P. 185</p>	<p>Q. [517] Mais pourquoi, en quoi, pourquoi la vente du Domaine ça vous aide, maître Maheu, pourquoi ça vous aide à rester sur le Domaine?</p> <p>R. Oh, je la comprends encore moins votre question. Répétez qu'est-ce que vous venez de dire.</p> <p>Q. [518] Pourquoi la vente du Domaine.</p> <p>R. Pourquoi la vente du domaine.</p> <p>Q. [519] À laquelle il est fait référence à la fin du paragraphe 170.</p> <p>R. Hum, hum.</p> <p>Q. [520] Vous permet, et je comprends que c'est lié au droit de premier refus, vous permet de poursuivre vos activités?</p>	
<p>33. Q. [522] P. 186</p>	<p>Alors, je fais la citation, « ça nous assurait de rester ». Vous nous dites, si j'ai bien compris, qu'en 2010, lorsque le droit vous est octroyé, il vous assurait de rester sur les Lieux loués, et c'est là ma question. Ce que je vous suggère, maître Maheu, ce n'est pas si compliqué que ça, c'est qu'il y avait des possibilités que vous puissiez effectivement égaler une offre reçue d'un tiers, mais en 2010, il était également possible soit qu'il n'y ait jamais d'offre qui soit reçue, soit qu'il y ait une offre d'un tiers qui soit reçue et que vous ne soyez pas en mesure d'égaliser, c'était également une possibilité?</p>	

III. Le Bail et sa négociation

A. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
38. Q. [659] P. 216	Je retourne à votre demande introductive d'instance au paragraphe 50. Vous parlez de la juste valeur marchande des Lieux loués et en disant que le loyer n'est pas établi en fonction de cette juste valeur marchande. Est-ce que je comprends que le prix du loyer est très bas par rapport à la juste valeur marchande, est-ce que c'est ça que vous voulez dire par ce paragraphe-là ou vous voulez dire autre chose?	Question de droit

2026 QCCS 733 (CanLI)

IV. Zonage et lotissement du Domaine

A. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
23. Q. [543] P. 181	Voici le préambule de ma question, madame Bacchi. Je vous suggère que la véritable intention du Collège par rapport aux questions de zonage, c'est de voir qu'est-ce qui pourrait être fait sur l'ensemble du Domaine dans un contexte de partenariat avec des tiers, notamment Prével et Pomerleau, afin de redévelopper l'ensemble du Domaine, c'était ça à l'époque, notamment en 2023, 2024, qui était, que Villa Maria avait à l'esprit, est-ce que j'ai raison de dire ça?	Question de droit

V. L'annonce par la CND de son intention de ne pas renouveler le bail et ses conséquences

A. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
----------------	------------	----------------------

46. Q. [772] P. 253	O.K. Donc, encore une fois si j'ai bien compris, ç'aurait été un moins gros problème si l'annonce de Colliers avait été faite à l'été 2023, par exemple, un an plus tôt, ç'aurait été moins grave parce qu'il y aurait eu moins de délais, est-ce que c'est ça votre point?	Questions hypothétiques
48. Q. [852] P. 268	Est-ce que vous êtes d'accord avec moi, madame Bacchi, que peut-être qu'au niveau de la perception du public et des parents d'élèves, des élèves, et tout ça, il y aurait eu un avantage, mais que par ailleurs, si les Sœurs avaient attendu par exemple seulement un an avant la fin du bail pour vous dire il n'y aura pas de renouvellement du bail, ç'aurait été pire pour Villa Maria?	
49. Q. [854] P. 269	Mais si elles ne veulent pas renouveler, elles sont propriétaires, elles ne veulent pas renouveler, si elles ne veulent pas renouveler, vous auriez préféré qu'elles attendent un an avant ou six mois avant?	
50. Q. [856] P. 270	Alors j'essaie de comprendre, si sept ans ce n'est pas assez pour se trouver un autre endroit, mais par ailleurs, le fait que ce soit annoncé sept avant, ça vous crée un problème, j'essaie de comprendre c'est quand le bon moment pour vous annoncer que le bail ne sera pas renouvelé?	Opinion

VI. Les discussions de Villa Maria avec des partenaires potentiels en vue de l'acquisition de la propriété

A. Interrogatoire de Catherine Maheu le 23 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
3. [E4] P. 65	Bon, alors de toute façon, et oui je vais répéter peut-être des choses d'hier, maître Béliveau, vous m'excuserez, je vais prendre comme engagement, je demande comme engagement l'entente de confidentialité et toute autre entente avec des partenaires divers par rapport à l'acquisition du Domaine.	Intérêt légitime important, confidentialité

4. Q. [162] P. 72	D'accord. C'était quoi les idées ou les projets d'accord que vous aviez avec Prével, comment ça se serait organisé?	
-------------------------	---	--

B. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 28 novembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
4. Q. [329] P. 91	C'est le deuxième paragraphe qui m'intéresse et la fin du deuxième paragraphe. En fait, on va le lire au complet: « Depuis l'annonce de la vente par la Congrégation de Notre-Dame, nous avons travaillé de façon déterminée avec des partenaires clés pour assurer la pérennité de Villa Maria sur son site historique au-delà de deux mille trente (2030). Nous avons des solutions viables pour y parvenir et bénéficions du soutien de partenaires solides pour les mettre en oeuvre. » C'est qui, les partenaires solides?	Confidentialité, intérêt légitime
5. Q. [330] P. 92	Je veux être sûr de comprendre. Est-ce que vous avez besoin... pour que votre solution soit viable - je cite ce que vous mentionnez... en fait, c'est quoi votre solution viable? Allons-y comme ça. À quelles solutions viables - c'est au pluriel, là - vous faites référence?	
6. Q. [332] P. 93-94	Bon. Parfait. Est-ce que c'est eux, Prével et Pomerleau, les partenaires auxquels vous faites référence dans votre avis du quatorze (14) mars deux mille vingt-cinq (2025)?	
7. Q. [334] P. 94	Est-ce que les partenaires solides, c'est par rapport à l'achat du Collège ou par rapport au développement du domaine au complet?	
8. Q. [335] P. 94-95	Et je veux juste être sûr de comprendre, quand on fait référence à la phrase précédente à des partenaires clés pour assurer la pérennité de Villa Maria, est-ce que les partenaires clés, c'est les mêmes que les partenaires solides ou est-ce qu'on parle de d'autres personnes?	

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
9. Q. [336] P. 95-96	Je vais vous suggérer, madame Bacchi, que dans la mesure où vous acquérez seulement... vous faites l'acquisition seulement des lieux loués, vous n'avez pas de partenaires pour les lieux loués et que c'est seulement si vous faisiez l'acquisition de l'ensemble du domaine qu'à ce moment-là, vous avez des partenaires, peu importe c'est quoi votre entente avec eux?	
28. [E10] P. 169	Alors je vais vous demander de vérifier et, le cas échéant, donner les extraits du conseil, des PV du conseil, pardon, qui traitent des rapports que monsieur Fahey fait verbalement.	Intérêt légitime important et confidentialité

2026 QCCS 733 (CanLI)

VII. Démarches de relocalisation de Villa Maria

Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 28 novembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
1. Q. [214] P. 55	Parfait. Est-ce qu'il y a encore des démarches aujourd'hui de recherche d'options, d'autres options pour relocaliser Villa Maria?	Privilège relatif au litige

VIII. Capacité financière de Villa Maria

A. Interrogatoire de Catherine Maheu le 23 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
6. Q. [212] P. 84	Qu'est-ce que vous avez comme analyse financière pour supporter ce que vous venez de dire?	Privilège relatif au litige

7. Q. [213] P. 85	Est-ce qu'il y a des analyses qui existent qui vous permettent de conclure que vous avez la capacité financière?	Privilège relatif au litige
22. [E6] P. 147	O.K. Alors je vais vous demander de prendre l'engagement qui va répondre à la question, nous communiquer une copie de la lettre mandat qui a été donnée à Deloitte...	Intérêt légitime important et confidentialité
23. [E7] P. 150	Alors je vais vous demander de prendre comme engagement les procès-verbaux qui traitent de l'octroi par le Collège du mandat à Deloitte, et donc, qui a résulté dans le rapport SP-20.	
26. [E8] P. 164	Alors je vais formuler un nouvel engagement dans ce cas-là, pour être sûr qu'il n'y ait pas d'ambiguïté. Que je veux obtenir toute modification ou évaluation du mandat, description de l'évolution du mandat au fur et à mesure que ç'a était fait.	
27. [E9] P. 167	Alors, donc dans la même demande d'engagement, tous les échanges qu'il y a eus incluant d'autres versions du rapport qui auraient été échangés, qui auraient été communiqués par Deloitte à Villa Maria, que ce soit avant ou après le 10 juin 2022.	Partie de pêche

B. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
13. [E7] P. 137	Est-ce qu'il y a des PV des réunions du conseil dans lesquels ces sujets-là, les projections de comment on paie pour ci, comment on paie pour ça si on devient propriétaire des immeubles, est-ce que c'est des choses qui ont fait l'objet de, je suppose que ça a fait l'objet de discussions au conseil?	Privilège relatif au litige

IX. Lettre d'intention du 14 mars 2025 visant l'achat des lieux loués

A. Interrogatoire de Catherine Maheu le 23 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
10. Q. [290] P. 107	Je vous amène à la clause 16 de votre lettre d'intention, je vous laisse la lire. Pourquoi vous dites que cette lettre d'intention, et là, je cite: « N'affecte en rien l'existence, l'application et l'interprétation du droit de premier refus. »	Un témoin de faits ne peut pas être invité à interpréter des dispositions contractuelles et le document parle par lui-même
12. Q. [293] P. 110	Pourquoi vous aviez besoin de faire une vérification diligente sur un immeuble que vous connaissez aussi bien?	
13. Q. [294] P. 110	Alors je vais être plus spécifique. Je suis dans l'énumération qui est au début de la clause 11, « y compris quant aux aspects physiques », je m'arrête là. Quelles évaluations ou vérifications vous avez besoin de faire quant aux aspects physiques de la propriété?	
14. Q. [295] P. 111	J'essaie de comprendre, je vais aller au prochain point, deux points plus loin, il y a la vérification diligente au niveau des aspects financiers, est-ce que ce n'est pas déjà complété par toutes les évaluations que vous avez, notamment les évaluations de Deloitte, les aspects financiers de tout ça, et pourquoi vous avez besoin de plus de temps pour vérifier votre capacité de pouvoir acheter pour les aspects financiers?	Un témoin de faits ne peut pas être invité à interpréter des dispositions contractuelles, Privilège relatif au litige et le document parle par lui-même
16. Q. [299] P. 115	Est-ce que vous aviez conscience ou connaissance au moment de signer la lettre d'intention que les démarches des Sœurs pour faire une opération cadastrale pour morceler les lots avaient été infructueuses, vous le saviez, ça, au moment de signer la lettre d'intention?	La question présuppose des faits non établis et manque de fondement. Une question ne peut être posée sur la base d'hypothèses qui ne sont pas en preuve
18. Q. [332] P. 125	Je comprends. La clause 15, qui est la clause d'exclusivité, je vous laisse la lire. Vous voulez limiter la possibilité du vendeur, donc les Sœurs, de discuter, solliciter, c'est énuméré, pour des offres d'achat pas seulement pour les actes visés, mais également du	Le document parle de lui-même

	Domaine. Pourquoi du Domaine?	
24. Q. [429] P. 157	O.K. Comment vous avez évalué le 5 millions?	Privilège relatif au litige

B. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 22 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
54. Q. [870] P. 276	D'accord. Mais pourtant, la lettre d'intention que vous soumettez, et que vous soumettez à la Cour pour que la Cour force les Sœurs à l'approuver prévoit elle-même qu'il n'y a aucune obligation de négocier qui résulte de cette lettre?	Document parle de lui-même
55. Q. [871] P. 277	Alors ma question c'est comment est-ce que vous pouvez réconcilier les deux? C'est ça ma question	

C. Interrogatoire de Marie Anna Bacchi du 28 novembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
2. Q. [305-306] P. 81	D'accord. Si vous avez vingt et un millions (21 000 000), je pense, d'encaisses, vous m'avez dit, puis vous avez la capacité financière, pourquoi est-ce que dans la lettre d'intention qui est prévue, ce que vous demandez à la cour d'approuver, vous n'offrez pas de payer l'entièreté du montant de la transaction à la clôture et que vous demandez des paiements échelonnés dans le temps?	Privilège relatif au litige
3. Q. [307] P. 83	Est-ce que le fait de demander des paiements échelonnés dans le temps du prix de vente, c'est un... c'est une nécessité pour Villa Maria ou c'est un choix de Villa Maria de le présenter comme ça?	

SECTION II : LES OBJECTIONS SOULEVÉES PAR LA CND LORS DES INTERROGATOIRES DE MME SUZIE PRINCE ET DE SOEUR ONA BESSETTE

X. La vision stratégique de la CND à l'égard de Villa Maria

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
4. P. 48	Fournir une copie de tous les fichiers, documents, résolutions qui font état de ce plan stratégique. <i>RÉVISÉ : Fournir une copie des documents E-4k et E-4m décaviardée.</i>	Partie de pêche
27. P. 197	Fournir le détail des chiffres qui apparaissent au tableau de SP-33 dans la colonne Villa Maria.	Partie de pêche, le témoin n'a pas à créer de nouveaux documents pour répondre à un engagement.
28. P. 199	Fournir les documents au soutien de chacun des chiffres qui appartient dans ce tableau, y compris pour les écoles des États-Unis, les écoles du Canada, les écoles du Japon, les écoutes [sic] du Cameroun.	

B. Interrogatoire de Ona Bessette du 1 décembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
USOB-21 P. 263	USOB-21: (UNDER OBJECTION) Provide an unredacted copy of the meeting minutes quoted as E-91.	Pertinence

XI. La décision de la CND de vendre le domaine et d'y mettre fin au bail

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
49. P. 299	Fournir une copie du procès-verbal complet de la réunion du Conseil des consultants tenue le 8 mars 2023.	Partie de pêche et pertinence

XII. Les offres d'achat présentées par Villa Maria et par un tiers

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
58. P. 325	Fournir une copie non caviardée de l'offre d'achat offerte non sollicitée.	Intérêt légitime

B. Interrogatoire de Ona Bessette le 1 décembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
USOB-46 P. 345	USOB-46: (UNDER OBJECTION) Provide copy of all notes, internal written exchanges, meeting minutes and resolutions regarding Exhibits P-40 and P-41.	Privilège relatif au litige

XIII. Informations financières et affaires internes de la CND

A. Interrogatoire de Ona Bessette le 1 décembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
4. P-45	Objection to the question: "[...] what is the value of the investments, stocks, bonds, and other forms of investment that CND has?"	Intérêt légitime
USOB-3 P. 45	USOB-3: (UNDER OBJECTION) Provide copy of the financial audited statements of the CND.	Intérêt légitime
2. P. 41	Objection to the question: "What would be the value of the assets, tangible and intangible, of the CND?"	Intérêt légitime

XIV. Communications avec le Vatican

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
15. P. 106	Fournir une copie de tous les échanges écrits entre la congrégation et le Vatican qui concernent le domaine et/ou Villa Maria entre 2009 et aujourd'hui.	Privilège relatif au litige, partie de pêche et pertinence

XV. Questions portant sur d'autres écoles de la CND

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
35. P. 259	Fournir les contrats préliminaires et les évaluations agréées pour la vente à Regina Assumpta, les résolutions des Conseils de la congrégation, les procès-verbaux des Conseils de la congrégation, les échanges écrits internes, les échanges entre la congrégation et les représentants de Regina Assumpta concernant cette vente.	Partie de pêche et pertinence
40. P. 268	Fournir les contrats préliminaires et les évaluations agréées pour la vente à Marianopolis, les résolutions des Conseils de la congrégation, les procès-verbaux des Conseils, les échanges écrits internes, les échanges entre la congrégation et les représentants de Marianopolis concernant cette vente.	Partie de pêche, secret professionnel, pertinence et intérêt économique légitime
USOB-6 P. 59	USOB-6: (UNDER OBJECTION) Provide the names of the schools that provided the CND with financial information analysis for 20 years, from 2022 to 2042.	Intérêt légitime
USOB-10 P. 111	USOB-10: (UNDER OBJECTION) Provide a copy of the payment schedule that is mentioned at 11.2 of page 11 of the deed of sale (SO-2).	
USOB-11 P. 114	USOB-11: (UNDER OBJECTION) Provide copy of the lease between Collège Mont Notre-Dame and CND, as well as copy of the offer to purchase.	
USOB-12 P. 119	USOB-12: (UNDER OBJECTION) Provide copy of the lease between Marianopolis and CND, as well as copy of the offer to purchase that was signed on February 21,	

	2024.	
USOB-26 P. 289	USOB-26: (UNDER OBJECTION) Provide a copy of the offer to purchase received by the CND from Collège Les Mélèzes.	
USOB-40 P. 341	USOB-40: (UNDER OBJECTION) Provide copy of the preliminary contracts and appraisals, resolutions of the CND Councils, minutes of Council meetings, internal written exchanges and the written exchanges between the CND and representatives of Regina Assumpta regarding its sale.	

B. Interrogatoire de Ona Bessette le 1 décembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
5. P. 60	Objection to the question: "[...] did Marianopolis provide you this information?"	Intérêt légitime
9. P. 111	Objection to the question: "Have these amounts been paid to the CND?"	
10. P. 114	Objection to question: "Do you know what was the amount payable on a yearly basis as lease?"	
11. P. 117	Objection to the question: "And why did you not ask for a lump sum payment of \$8 million?"	Le document parle de lui-même / Intérêt légitime
12. P. 118	Objection to the question: "What was the amount of the lease paid by Marianopolis prior to the sale?"	Intérêt légitime
14. P. 134	Objection to the question: "So, it's false? Does Villa Maria have the same possibility of doing the same type of transaction under the same terms and conditions as the other schools that you agreed to sell to?"	Argumentatif
15.	Objection to the question: "So, are you saying that if the school was on a distinct lot, they would have had the	Hypothétique

P. 141	same treatment as the other school [...] that you agreed to sell?"	
--------	--	--

XVI. Le mandat de Colliers et l'évaluation du domaine par la CND

A. Interrogatoire de Suzie Prince du 29 mai 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
43. P. 272	Fournir les rapports des évaluateurs auxquels vous venez de faire référence qui ont établi le prix de 180 000 000\$.	Secret professionnel et intérêt légitime
52. P. 317	Fournir copie de la lettre-mandat avec Colliers.	Intérêt légitime
53. P. 317	Fournir copie de toute prolongation du mandat de Colliers ainsi que de toute résolution faisant état de la prolongation de ce mandat.	
55. P. 321	Fournir une copie des évaluations qui ont été faites de façon contemporaine au mandat qui a été confié à Colliers de même que les évaluations antérieures.	Secret professionnel et intérêt légitime
56. P. 322	Est-ce que le prix de vente de 180 000 000 est exact avec l'évaluation qui a été...	
57. P. 323	Fournir copie de tout échange écrit entre les Sœurs et Colliers.	Intérêt légitime

B. Interrogatoire de Ona Bessette le 1 décembre 2025

No d'objection	Objections	Motif(s) d'objection
USOB-4 P. 48	USOB-4: (UNDER OBJECTION) Provide a copy of the evaluation of the value of the property at \$180 million.	Secret professionnel
USOB-47	USOB-47: (SOUS OBJECTION) Provide copy of all evaluations and/or reports prepared or related to the	

P. 348	elaboration of the development plan and a copy of the document "Étude préalable à l'évaluation de l'intérêt patrimonial du Domaine Villa Maria".	
USOB-48 P. 349	(UNDER OBJECTION) Provide copy of all mandates and results of mandate executed by professionals hired to prepare evaluations and/or reports related to the elaboration of the development plan.	