

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 460-17-003598-240

DATE : Le 10 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.

GESTION OPP INC.,

Demanderesse

c.

9166-9929 QUÉBEC INC.,

Défenderesse

JUGEMENT¹

[1] N'étant que partiellement payée pour des travaux de construction réalisés à la réquisition de la Défenderesse, incluant la fourniture de matériaux, la Demanderesse dépose, le 6 novembre 2024, une *Demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice*, par laquelle elle réclame à la Défenderesse la somme de 230 779,35 \$ ainsi que l'autorisation de vendre en justice l'immeuble ayant bénéficié des travaux ;

[2] La Défenderesse conteste la demande judiciaire, la Demanderesse interroge hors cour le représentant de la Défenderesse, quelques séances de gestion sont nécessaires pour permettre l'avancement du dossier, notamment en raison des difficultés de la Demanderesse d'obtenir la communication des engagements souscrits par le représentant de la Défenderesse lors de l'interrogatoire ci-devant ;

¹ Sur la Demande de la Demanderesse en prolongation du délai pour dépôt de l'inscription pour instruction et jugement et en déclaration d'abus et en manquements graves (articles 51 et suivants, 169, 173 et 342 C.p.c.) modifiée en date du 19 février 2026, séquence 21;

[3] En cours de route, les parties entreprennent des négociations visant à régler l'ensemble de leurs différents, lesquelles les amèneront à la signature d'une transaction-quittance intervenue les 1^{er} et 12 décembre 2025 ;

[4] Pour faire court, la Défenderesse s'engage à verser à la Demanderesse la somme de 110 000,00 \$ en capital, intérêts et frais à titre de règlement complet, final et définitif du litige, et ce, dans les dix (10) jours de la signature de la transaction. De son côté, la Demanderesse s'engage à radier, à ses entiers frais, tous les droits hypothécaires qu'elle a publiés sur l'immeuble en cause, et ce, dans les dix (10) jours du paiement par la Défenderesse ;

[5] À ce jour, la Défenderesse n'a versé aucune somme à la Demanderesse, contrairement à l'entente intervenue entre les parties. Aussi et pour permettre l'exécution de la transaction, les parties conviennent que celle-ci soit homologuée par le Tribunal, ce qu'il fait séance tenante le 4 mars 2026 ;

[6] Entre temps, le 8 janvier 2026, étant toujours dans l'attente du versement de la somme de 110 000,00 \$, la Demanderesse entreprend la présente demande par laquelle elle réclame, entre-autres, à la Défenderesse, le paiement de la somme de 5 000,00\$ à titre de compensation pour les honoraires et les déboursés engendrés par les comportements de cette dernière. Cette demande sera modifiée le 19 février 2026 ;

[7] Plus particulièrement, la Demanderesse soutient que les comportements suivants de la Défenderesse constitueraient des manquements graves à ses obligations procédurales et à l'exigence de bonne foi dans le déroulement de l'instance :

- Son défaut persistant de respecter les délais procéduraux et son omission de produire les engagements souscrits lors de l'interrogatoire du 28 mai 2025 ;
- Son non-respect d'une transaction-quittance dûment signée ;

[8] Voyons de quoi il retourne ;

L'ANALYSE ET LA DISCUSSION

La remarque liminaire

[9] Aux termes de la présente demande judiciaire, la réclamation de la Demanderesse en remboursement d'une partie de ses honoraires professionnelles est fondée tant sur les articles 51 C.p.c. et suivants (abus de droit), que sur l'article 342 C.p.c. (manquements importants dans le déroulement de l'instance) ;

[10] Or et en cours d'audition, à la suite de commentaires du Tribunal, la procureure de la Demanderesse indique fonder finalement la demande de remboursement des honoraires professionnels que sur l'article 342 C.p.c. ;

[11] Ainsi, le Tribunal abordera la présente réclamation de la Demanderesse que sous cet angle ;

Le défaut persistant de respecter les délais procéduraux et l'omission de produire les engagements souscrits lors de l'interrogatoire du 28 mai 2025

[12] La Défenderesse, sans pour autant admettre avoir agi ou s'être comportée de manière à embêter la Demanderesse, à entraver le cours du processus judiciaire ou à faire perdre le temps des parties et du Tribunal — comportements constituant des manquements importants dans le déroulement de l'instance — ne nie pas qu'elle ait tardé à fournir les informations requises par la Demanderesse et pourtant souscrites dans le cadre de son interrogatoire au préalable ;

[13] Tout comme la Défenderesse concède que de tels agissements de sa part aient eu pour effet de retarder la progression du dossier, de multiplier les procédures et d'obliger la Demanderesse à engager des démarches additionnelles, incluant la production d'avis de gestion et de demandes en prolongation de délai ;

[14] Elle est toutefois d'opinion que la Demanderesse ne peut lui réclamer quelque montant que ce soit à cet égard puisque les parties, aux termes d'une transaction-quittance, ont réglé entre elles toutes les conséquences légales et juridiques de leur litige, incluant toute réclamation découlant d'un ou de quelconques manquements dans le déroulement de l'instance, et ce, dans le but d'éviter les inconvénients d'un procès ;

[15] Elle ajoute que la transaction intervenue et par laquelle elle s'engage à payer à la Défenderesse la somme de 110 000,00 \$ en capital, intérêts et frais à titre de règlement complet, final et définitif du litige, constitue une transaction au sens des articles 2631 et ss. du *Code civil du Québec*, et par conséquent, celle-ci, entre les parties, bénéficie de l'autorité de la chose jugée² ;

[16] Ainsi, elle est d'opinion que la Demanderesse ne peut unilatéralement ajouter à l'entente des parties. Dans la mesure où celle-ci estime que la Défenderesse est en défaut de se conformer à la transaction, il lui appartient de la faire homologuer par le Tribunal pour ainsi la rendre exécutoire et faire valoir tout moyen pour ainsi percevoir son dû ;

[17] La Défenderesse a raison ;

[18] Les agissements « discutables » de la Défenderesse sont non seulement tous survenus avant la transaction de décembre 2025, mais ceux-ci ont également été spécifiquement abordés par les parties et le Tribunal, notamment lors de la séance du 1^{er} octobre 2025. À cette occasion, la juge Claude Dallaire, J.C.S., dans les motifs de sa décision de prolonger le délai pour inscrire le dossier au 9 janvier 2026, vu le défaut par la Défenderesse de communiquer l'entièreté des engagements souscrits lors de l'interrogatoire de son représentant, énonce que le défaut par cette dernière de

² « La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée. La transaction n'est susceptible d'exécution forcée qu'après avoir été homologuée. », article 2633 du *Code civil du Québec*;

s'exécuter l'expose à une sanction pour manquements graves au déroulement de l'instance, sanction susceptible de mener à une condamnation à des dommages et intérêts ;

[19] Ainsi, lorsqu'elles déclarent, aux termes de leur entente intitulée *Transaction-quitte*, vouloir régler entre elles toutes les conséquences légales et juridiques visant l'ensemble des faits allégués dans les procédures judiciaires ainsi que de mettre fin au présent litige à l'amiable afin d'éviter les inconvénients d'un procès, force est de constater que le paiement par la Défenderesse à la Demanderesse de la somme de 110 000,00 \$ en capital, intérêts et frais à titre de règlement complet, final et définitif du litige, incluait, d'une certaine manière, toute réclamation relative aux agissements et/ou comportements discutables de la Défenderesse, tels son défaut persistant de respecter les délais procéduraux ainsi que son omission de produire les engagements souscrits ;

[20] Aussi et puisque cette entente constitue une transaction au sens des articles 2631 et ss. du *Code civil du Québec*³ — ce que les parties admettent d'emblée — force est de conclure à l'instar de la Défenderesse, que cette transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée⁴ ;

[21] Par conséquent, la Demanderesse, qui n'a malheureusement rien reçu aux termes de la transaction, ne peut faire répudier l'entente afin de poursuivre subséquemment la Défenderesse pour obtenir le plein paiement de ses créances originales, incluant ici tout montant visant à la compenser pour les dommages qu'elle aurait subis en raison de manquements importants de la Défenderesse dans le déroulement de l'instance, à moins que les parties l'aient spécifiquement prévu dans la transaction, ce qui n'est pas le cas en l'espèce⁵ ;

[22] Pas plus d'ailleurs qu'elle est en droit de rouvrir unilatéralement l'entente ou en requérir l'annulation ou la résiliation pour cause d'inexécution⁶. Elle doit plutôt recourir aux Tribunaux pour en forcer l'exécution⁷.

[23] Les parties l'ont d'ailleurs prévu aux termes de leur quitte et transaction :

« [8] Les parties acceptent d'avance que la transaction soit homologuée par le Tribunal afin de rendre celle-ci exécutoire dans l'éventualité où l'une des parties ferait défaut de s'y conformer ; »

[24] Enfin, le fait que la quitte mutuelle que se donnent les parties « quant à tout recours, droits ou réclamations qu'elles avaient, ont ou pourraient avoir directement ou indirectement contre eux et découlant directement ou indirectement des faits mentionnés au dossier de la cour portant le numéro 460-17-003598-240 et/ou

³ « La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques. Elle est indivisible quant à son objet. », article 2631 C.c.Q.;

⁴ Article 2633 du *Code civil du Québec* précité en note de bas de page 2;

⁵ *Saia c. Entreprises de construction du Versant inc.*, REJB 2004-53324;

⁶ *Attial c. Immeubles Esther Enr.*, SOQUIJ AZ-93033227;

⁷ *Tata Consultancy Services Limited c. Lagassé Communications & Industries inc.*, 2011 QCCS 6036; *Betanzos c. Premium Sound 'N' Picture Inc.*, 2007 QCCA 1629;

concernant l'immeuble⁸ » soit tributaire de la réalisation, par chacune d'elles, des engagements souscrits — dont le paiement par la Défenderesse de la somme de 110 000,00 \$ — n'autorise pas davantage la Demanderesse à formuler la présente réclamation ;

[25] D'abord et bien que la Défenderesse n'ait toujours pas effectué son paiement, il demeure que la transaction n'est pas éteinte⁹ et que la Demanderesse n'est pas admise à la modifier unilatéralement ;

[26] Aussi et de l'avis du Tribunal, l'assujettissement de la prise d'effet de la quittance mutuelle, à l'exécution par les parties de leurs engagements respectifs, ne saurait, en l'absence d'indications spécifiques contraires, permettre à l'une ou l'autre des parties de modifier les modalités de l'entente et de donner lieu, par conséquent, à la reprise des hostilités ;

[27] Comme tout contrat, l'interprétation d'une transaction repose sur la recherche de l'intention des parties¹⁰. En l'espèce, l'analyse des clauses de la transaction dans son ensemble laisse peu de doutes, pour ne pas dire aucun, que les parties ont voulu régler l'ensemble de leurs différents par le paiement, par le Défendeur, d'une somme de 110 000,00 \$ représentant le capital, les intérêts et les frais ainsi que par la radiation, par la Demanderesse, de tous les droits hypothécaires qu'elle a publiés sur l'immeuble concerné et, dans la mesure où l'une d'elles ferait défaut d'exécuter sa prestation, elles convenaient que la transaction soit homologuée afin de la rendre exécutoire pour permettre à la partie victime du défaut d'en assurer l'exécution forcée ;

[28] Enfin et comme la Demanderesse, loin de s'y opposer, accepte que la transaction soit homologuée par le Tribunal — probablement pour lui permettre d'exécuter sur les biens de la Défenderesse — force est de conclure que celle-ci reconnaît que la responsabilité financière de la Défenderesse se limite désormais à la somme de 110 000,00 \$, à laquelle pourraient s'ajouter des intérêts à compter de la date d'exigibilité de la somme en question¹¹ ;

Les frais en raison du non-respect d'une transaction-quittance dûment signée

[29] La Demanderesse soutient être en droit de réclamer, en conformité avec l'article 342 C.p.c., les honoraires professionnels engagés postérieurement à la signature de la transaction-quittance, et ce, compte tenu du refus de la Défenderesse de lui remettre la somme convenue ;

⁸ *Transaction-quittance* datée des 1^{er} et 12 décembre 2025, article 5;

⁹ *Betanzos c. Premium Sound 'N' Picture Inc.* précitée en note de bas de page 7;

¹⁰ *Presse Café Franchise Restaurants inc. c. 9192-6287 Québec inc.*, 2016 QCCA 151, paragraphe 33;

¹¹ Article 1617 du *Code civil du Québec* : « Les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal. Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice. Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier. »;

[30] Avec égard et compte tenu des circonstances propres de l'affaire, le Tribunal est d'avis que la demande doit échouer ;

[31] Tel que l'enseigne la Cour d'appel¹², « [85] (...) l'article 342 C.p.c. « vise à décourager les parties de faire un mauvais usage de la procédure⁷⁰ ». Il s'agit d'évaluer « le comportement d'une partie dans le cadre des procédures judiciaires (...) et non pas la position adoptée par elle sur le fond de l'affaire⁷¹. » ;

[Références omises]

[32] Ici, outre que d'établir ne pas avoir été payée selon les modalités convenues aux termes de la transaction-quittance, la Demanderesse n'avance, ni ne démontre, un ou des comportements ou une manœuvre quelconque de la partie Défenderesse pouvant se qualifier de « manquements importants dans le déroulement de l'instance ». Bref, la preuve étant muette à cet égard, il est difficile de conclure que la Défenderesse fait un mauvais usage de la procédure ;

[33] La décision de la Cour supérieure dans *Anglo Galleon International Shipping*¹³, que porte la Demanderesse à l'attention du Tribunal, est une belle illustration de ce que le Tribunal tente d'exprimer ;

[34] Dans cette affaire et contrairement à la nôtre, le Tribunal disposait d'une preuve soutenant le comportement dilatoire adopté par la partie en défaut de payer les sommes convenues aux termes d'une transaction dont des manœuvres pour retarder, sinon éviter, de payer les sommes convenues, ce que, au risque de se répéter, le Tribunal ne dispose pas en l'espèce :

« [27] Dans le cadre de l'instance, les parties ont transigé, pour régler le litige qui les opposait et dont l'audition était prévue le 22 octobre 2025. Elles ont annoncé ce règlement au Tribunal et malgré la transaction intervenue, la défenderesse a cessé de collaborer pour y donner effet, ne donnant plus de nouvelles malgré plusieurs relances, obligeant la demanderesse à présenter une demande pour faire homologuer la transaction intervenue. Et la défenderesse ne s'est pas présentée à l'audition.

[28] Ici, le comportement de la défenderesse démontre qu'elle a fait preuve de manquements importants. La preuve amène le Tribunal à conclure qu'elle a adopté un comportement dilatoire dans le cadre de l'instance, manœuvrant pour retarder, sinon éviter de payer les sommes convenues dans le cadre de la transaction intervenue la veille de l'audition. Il s'agit d'un comportement sanctionnable.¹⁴ » ;

[35] Ainsi, il est difficile, voire impossible, pour le Tribunal d'évaluer le comportement de la Défenderesse dans le cadre des procédures judiciaires et de conclure, sur le seul

¹² 9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc., 2025 QCCA 1030, paragraphe 85;

¹³ *Anglo Galleon International Shipping c. 11644157 Canada inc.*, 2026 QCCS 17;

¹⁴ *Anglo Galleon International Shipping c. 11644157 Canada inc.* précitée en note de bas de page 13;

fait démontré — le non-paiement du montant du règlement — que la Défenderesse a commis des manquements importants dans le déroulement de l'instance ;

[36] Autrement dit et puisque l'article 342 C.p.c. vise d'abord et avant tout à sanctionner les manquements, et non à réparer le préjudice subi par une partie, le Tribunal, pour ainsi imposer une sanction proportionnelle à la gravité des manquements, doit disposer d'une preuve lui permettant d'évaluer le comportement d'une partie dans le cadre des procédures judiciaires¹⁵ ;

[37] Avec égard, le Tribunal n'en dispose d'aucune ici. De plus, il ne peut conclure que la Défenderesse a adopté un comportement dilatoire et/ou manœuvré pour retarder ou même éviter de payer la somme convenue simplement sur la base du fait prouvé, soit le non-paiement du montant de la transaction ;

[38] Il est d'autant difficile d'en conclure ainsi puisque, contrairement aux faits de l'affaire *Anglo Galleon International Shipping*, la Défenderesse en l'espèce s'est elle-même occupée de préparer et de présenter la *Demande en homologation de la transaction* ;

[39] Ainsi, la demande en remboursement des honoraires professionnels pour les démarches réalisées postérieurement à la transaction signée en décembre 2025 sera rejetée ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] REJETTE la *Demande en dommages et intérêts* modifiée le 19 février 2026, représentant le remboursement des honoraires professionnels extrajudiciaires encourus par la Demanderesse en raison de prétendus manquements graves de la Défenderesse dans le déroulement de l'instance ;

[41] LE TOUT sans frais de justice.

SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.

Me Marie-Laurence-Roy
Normandin Gravel Rhéaume avocats inc.
Avocate de la Demanderesse

Me Bernard Alix
Bernard Alix, avocat inc.
Avocat de la Défenderesse

¹⁵ 9401-0428 *Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.* précitée en note de bas de page 12, paragraphes 81 à 87; *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, paragraphes 97 à 101 et 111 à 123;