

# COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-062834-235

DATE : 12 mars 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTAL CORRIVEAU, J.C.S.**

---

**SOPHIE NOREAU**

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

**MARIE-CLAUDE LAPOINTE**

et

**9350-7408 QUÉBEC INC.**

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

et

**CHAMBRES CHEZ LISE INC.**

et

**LISETTE LAVALLÉE**

Mises en cause

---

**JUGEMENT**

---

[1] Les parties sont en litige depuis septembre 2023 alors qu'une ordonnance de sauvegarde a été prononcée par la soussignée afin de départager les rôles des deux administratrices de la mise en cause, Chambre chez Lise inc. (« **CCL** »)<sup>1</sup>.

[2] CCL détient huit immeubles contenant une centaine de chambres louées à une clientèle vulnérable qui est logée et nourrie.

[3] La demande avait été initiée par Sophie Noreau (« **Madame Noreau** ») qui estimait que la défenderesse Marie-Claude Lapointe (« **Madame Lapointe** »)<sup>2</sup>, responsable de l'administration financière, souhaitait son exclusion de la conduite des affaires de CCL et en coupant sa rémunération.

[4] Madame Noreau demandait à la cour d'être désignée administratrice unique de CCL vu qu'elle s'était toujours chargée de la gestion des opérations de l'entreprise, étant infirmière.

[5] Le Tribunal a refusé la demande de Madame Noreau et a décidé que cette dernière s'occuperait de la gestion des opérations de CCL et que Madame Lapointe continuerait de s'occuper des finances, mais en télétravail comme elle le faisait auparavant.

[6] En avril 2024, après plusieurs prolongations de l'ordonnance de sauvegarde initiale, les parties se présentent à nouveau devant le Tribunal et le juge Immer, alors à la Cour supérieure, module l'ordonnance de sauvegarde.

[7] En plus des ordonnances rendues initialement, il est désormais prévu que Madame Lapointe peut se présenter sur le lieu de travail les mercredis pour accomplir ses tâches.

[8] De plus, il est prévu que les deux administratrices doivent s'entendre quant aux congédiements et à l'embauche d'employés, alors qu'auparavant Madame Noreau agissait seule.

[9] L'ordonnance du juge Immer du 26 avril 2024 est prononcée pour valoir jusqu'à l'audition fixée au mérite du 8 au 12 mars 2027.

[10] Plusieurs autres demandes sont formulées par les parties.

[11] Des demandes d'ordonnances d'outrage au Tribunal sont présentées par chacune des parties. La juge Karen Rogers acquitte, par son jugement du 17 février 2025, la demande d'outrage au Tribunal visant Madame Noreau. Selon la

---

<sup>1</sup> L'ordonnance de sauvegarde est rendue le 20 septembre 2023 pour une durée de 60 jours. Elle fut renouvelée par la suite.

<sup>2</sup> Le Tribunal réfère à Madame Lapointe et sa compagnie de gestion, la co-défenderesse 9350-7408 Québec inc. comme une seule partie.

compréhension du Tribunal, la demande d'outrage au tribunal visant Madame Lapointe est toujours pendante et n'a pas progressé.

[12] De plus, Madame Noreau tente sans succès de faire renverser la décision de Madame Lapointe de congédier une employée Josée Saint-Jean qui est une intervenante expérimentée auprès de la clientèle vulnérable desservie CCL.

[13] Madame Lapointe s'oppose, car elle est d'avis que le personnel sur place peut remplacer Madame Saint-Jean dans toutes ses tâches. La juge Céline Legendre rejette la demande en date du 17 juin 2025.

[14] En date du 21 avril 2025, mesdames Noreau et Lapointe mandatent un courtier afin de vendre les huit immeubles de CCL et les actifs lui appartenant.

[15] Une offre d'achat est présentée par Mission Old Brewery (« **MOB** »)<sup>3</sup> qui est acceptée par les deux administratrices au nom de CCL.<sup>4</sup> Une vérification diligente est en cours, et MOB a jusqu'au 17 avril 2026, suivant des extensions continues consenties, pour lever les deux dernières conditions<sup>5</sup>. Ces conditions concernent :1) la vérification environnementale quant à la qualité du sol sur lesquels repose les huit immeubles et, 2) quant à la situation financière de CCL.

[16] À cet égard, MOB a demandé que des états financiers sous la forme de mission d'examen soient effectués plutôt que de simples avis au lecteur. L'état financier au 30 novembre 2025 de CCL vient d'être transmis<sup>6</sup>. Ce dernier révèle la bonne santé financière de CCL. Par ailleurs, la clôture de la transaction de vente acceptée avec MOB est prévue pour le mois d'octobre 2026.

[17] Madame Lapointe présente maintenant une demande en nomination d'un séquestre, dont le Tribunal doit disposer. Elle estime que Madame Noreau est débordée de son propre aveu, qu'elle n'a pas la capacité de gérer adéquatement les opérations de CCL et qu'il manque des employés, dont du personnel compétent.

[18] Un rapport de la CNESST<sup>7</sup> fait état de difficultés liées à des employés surmenés par une clientèle difficile.

[19] Selon Madame Lapointe, la transaction avantageuse avec MOB risque d'avorter, à moins de mettre fin au chaos généralisé par la mise en place d'un séquestre qui permettra de remédier à la situation.

---

<sup>3</sup> Pièce SN-8.

<sup>4</sup> Pièce SN-14.

<sup>5</sup> Pièce SN-1.

<sup>6</sup> Pièce SN-10.

<sup>7</sup> Pièce R-9, daté du 10 décembre 2025.

[20] Précisons qu'un second rapport du même organisme a été produit en réponse par Madame Noreau qui indique que la situation est revenue à la normale<sup>8</sup>.

### **Principes juridiques applicables**

[21] Le Tribunal procède maintenant à réviser les critères à soupeser lors de l'évaluation d'une ordonnance de séquestre.

[22] Selon la doctrine et la jurisprudence, ce n'est que de façon tout à fait exceptionnelle lorsque des conditions particulières sont rencontrées qu'une telle ordonnance sera accordée. Le Tribunal jouit d'une grande discrétion afin de décider s'il s'agit du recours approprié.

[23] Par ailleurs, il conviendra d'examiner les critères traditionnels à l'émission d'une telle ordonnance, à savoir s'il y a présence d'un droit, un préjudice irréparable, une évaluation de la balance des inconvénients et l'urgence.

[24] Les extraits suivants de décisions résument bien la méthodologie à suivre.

[25] L'honorable Michel Pinsonnault, dans sa décision *Scotti c. John Scotti Automotive Itée*<sup>9</sup>, résume ainsi la nomination d'un séquestre :

[53] La mise sous séquestre d'une société durant l'instance est également une mesure exceptionnelle qui doit être exercée avec parcimonie et qui est réservée aux situations les plus graves, lesquelles requièrent une raison sérieuse et une intervention urgente. Il doit être démontré de façon convaincante que, sans cette intervention immédiate, les droits des parties seront mis en péril par la mauvaise administration ou l'insolvabilité imminente de la société, de sorte qu'il est urgent d'agir. Comme mentionné précédemment, la mise sous séquestre comme mesure de sauvegarde vise à préserver le statu quo pendant l'instance.

[54] En exerçant sa discrétion judiciaire de nommer un séquestre, le Tribunal peut considérer, entre autres, les éléments suivants qui peuvent influencer sa décision :

- i) la capacité actuelle des propriétaires ou dirigeants actuels à gérer l'entreprise ;
- ii) l'impact que pourrait avoir la nomination d'un séquestre sur l'achalandage et la valeur de la compagnie ;
- iii) l'intérêt des parties qui demandent le séquestre dans les conclusions recherchées et la motivation qui sous-tend leur démarche.

[55] L'auteur Paul Martel s'est exprimé ainsi à ce sujet :

---

<sup>8</sup> Pièce SN-13, daté du 10 février 2026.

<sup>9</sup> 2024 QCCS 4556.

*31-93 Les tribunaux sont réticents à mettre une société sous séquestre, car ce geste équivaut à proclamer à tous que les propriétaires de l'entreprise sont incapables de la gérer, et affecte considérablement l'achalandage et la valeur de la société. De plus, le séquestre, si diplômé et compétent soit-il, peut fort bien ne pas être familier avec le type particulier d'entreprise de la société, et être incapable de la gérer aussi efficacement que les gens en place. Sans compter que les honoraires d'un séquestre professionnel peuvent grever sérieusement le budget d'une société modeste.*

[56] Enfin, pour obtenir gain de cause, les Frères Scotti doivent réunir tous les critères relatifs à l'injonction interlocutoire provisoire, soit l'urgence, l'apparence de droit, le préjudice sérieux et irréparable et la prépondérance des inconvénients.

[57] Par ailleurs, le Tribunal constate qu'en l'espèce, la nature des pouvoirs du séquestre qui sont demandés constitue une injonction de type mandatoire, de sorte que les critères de la forte apparence de droit et du préjudice irréparable (et non seulement sérieux) s'appliquent.

[26] Également, le Tribunal rappelle un passage dans la décision *Desjardins c. Desjardins*<sup>10</sup> de l'honorable Clément Gascon, alors à la Cour supérieure, qui se lit comme suit :

[45] Cela dit, il est acquis en doctrine et en jurisprudence que la nomination d'un séquestre judiciaire sous l'autorité de l'article 742 *C.p.c.* est sujette à des critères stricts. On peut les résumer comme suit:

- a) La mise sous séquestre d'un bien, voire d'une compagnie, revêt un caractère exceptionnel et ne peut être ordonnée que pour une raison sérieuse;
- b) La nomination d'un séquestre nécessite une preuve convaincante que les droits des parties sont mis en péril par la mauvaise administration de la compagnie ou les autres motifs allégués;
- c) La partie qui demande le séquestre doit démontrer qu'il y a nécessité urgente;
- d) Le juge chargé d'entendre une demande de séquestre jouit d'une vaste discrétion pour déterminer s'il s'agit d'un cas où il est de mise de l'accorder.

Toute discrétion devant être exercée judiciairement, les éléments suivants, sans être exhaustifs, peuvent notamment en influencer l'exercice:

- i) la capacité actuelle des propriétaires à gérer l'entreprise;

---

<sup>10</sup> 2006 QCCS 6292.

ii) l'impact que pourrait avoir la nomination d'un séquestre sur l'achalandage et la valeur de la compagnie;

iii) l'intérêt des parties qui demandent le séquestre dans les conclusions recherchées et la motivation qui sous-tend leur démarche.

**ANALYSE****Y a-t-il un droit apparent à la nomination d'un séquestre?**

[27] Afin que le Tribunal accorde la demande de nomination de séquestre, Madame Lapointe doit démontrer que le prononcé d'une telle ordonnance est fondé. Elle demande de nommer et confier à un tiers la gestion de CCL jusqu'à la vente des actifs en octobre 2026 ou, si cela ne devait pas se matérialiser, jusqu'au prononcé du jugement au mérite.

[28] La demande repose sur une panoplie de reproches dirigés à l'endroit de Madame Noreau. Ainsi, on rapporte ses paroles lorsqu'elle se déclare débordée<sup>11</sup>, et qu'elle demande à Mme Lapointe d'en faire plus pour permettre la continuation des opérations (par exemple pour collecter les loyers des résidents ou pour effectuer les dépôts à la banque).

[29] La demande de nomination de séquestre mentionne également les appels à l'aide de Mme Noreau qui déplore le congédiement d'employés difficilement remplaçable.

[30] Lors de l'évaluation de candidatures par les deux administratrices, il apparaît que toute gestion effectuée par ces deux dernières est extrêmement difficile. Elles ne s'entendent pas sur les critères recherchés quant aux candidats souhaités, ce qui fait perdurer le manque criant d'employés à certains moments dans l'exploitation de CCL.

[31] Le second rapport de CNESST précité confirme que la situation problématique qui prévalait en fin d'année 2025 semble être nettement améliorée<sup>12</sup>.

[32] Le Tribunal ne peut conclure au manque de capacité de la part de Mme Noreau d'exercer la tâche, mais plutôt un contexte difficile vu le conflit important qui perdure entre les parties. Il s'agit ici de déterminer si un séquestre est une solution exceptionnelle devant être mise en œuvre dans les circonstances particulières du présent dossier.

[33] À la suite de la revue de la preuve déposée, le Tribunal n'est pas convaincu que la nomination d'un séquestre soit le remède approprié aux nombreux reproches formulés par la défenderesse Lapointe à la demanderesse Noreau.

[34] En l'espèce, il y a une ordonnance de sauvegarde en vigueur qui délimite les activités de chacune sauf en ce qui concerne l'embauche et le congédiement des employés, tâches qu'elles doivent exercer ensemble.

---

<sup>11</sup> Pièces R-2 et R-7.

<sup>12</sup> Pièce SN-13.

[35] D'ailleurs, s'appuyant sur les pouvoirs généraux dévolus au tribunal en vertu de l'article 49 C.p.C., Madame Noreau demande au Tribunal de réviser l'ordonnance de sauvegarde en vigueur pour revenir aux termes de l'ordonnance de sauvegarde initialement prononcée en début de dossier par la soussignée.

[36] En vertu de l'ordonnance de sauvegarde initiale, Madame Noreau pouvait seule embaucher le personnel. C'est l'ordonnance ultérieure du juge Immer qui a ajouté cet élément, soit l'obligation que les deux administratrices donnent leur accord.

[37] Clairement, ce volet rend les relations très difficiles à l'exercice de la gestion de CCL. Il semble bien que ce soit une source intarissable de conflits. Toutefois, vu la vente imminente de CCL à MOB, les parties doivent coopérer dans la gestion des affaires. Elles ont toutes deux intérêts à agir en collaboration afin que la pérennité de CCL soit assurée du moins jusqu'à la vente.

[38] Le Tribunal ne peut se convaincre qu'imposer un séquestre et forcer la venue sur place d'un administrateur professionnel externe puisse être la solution favorable à l'objectif ci-haut énoncé.

[39] Également, retirer à Madame Lapointe, à ce stade, son droit de regard sur l'embauche et le congédiement des employés alors qu'elle est copropriétaire de CCL n'est pas non plus souhaitable à sept mois de la vente des actifs.

[40] Les deux administratrices doivent collaborer afin d'assurer la continuité de l'entreprise jusqu'à ladite vente.

### **Y a-t-il un préjudice irréparable?**

[41] Le Tribunal doit maintenant évaluer si la nomination d'un séquestre peut entraîner un préjudice irréparable.

[42] L'entreprise des parties concerne des personnes extrêmement vulnérables dont l'instabilité est à la source même de la clientèle. Une telle instabilité ne favorise pas l'introduction d'un tiers inconnu du personnel alors que cette personne n'a peut-être pas des compétences particularisées dans le domaine de la gestion de ce type de résidence. Le Tribunal éprouve une crainte à cet effet.

[43] Par ailleurs, l'entente avec MOB pourrait-elle être mise en péril? Le Tribunal ne dispose pas d'une telle preuve, mais on pourrait l'imaginer. Tout ce que l'on sait, est que MOB cherche actuellement des partenaires financiers. Pourrait-on imaginer que ces partenaires seraient effrayés à la vue de la nomination d'un séquestre pour administrer les lieux? Cela est possible. Les critères du préjudice irréparable ne favorisent pas l'émission de la nomination du séquestre demandé.

**En faveur de qui penche la balance des inconvénients?**

[44] La demande de nomination d'un séquestre semble reposer sur une volonté d'exclure et écarter Madame Noreau de la gestion des opérations de l'entreprise CCL.

[45] Madame Noreau connaît l'entreprise et ne veut pas être exclue des opérations de CCL. Cette dernière a sans doute également beaucoup à perdre d'un tel changement vu la connaissance profonde de Madame Noreau de l'entreprise.

[46] Selon les conclusions recherchées, le salaire de Madame Noreau, advenant que le Tribunal donne droit à la demande de nomination de séquestre, prendrait fin et ces fonds serviraient à payer les honoraires du séquestre à être désigné.

[47] Toujours selon la même demande, Madame Lapointe, quant à elle, continuera d'assister le séquestre sur les questions financières et conservera sa pleine rémunération.

[48] Cela semble curieux alors que les personnes habituellement habilitées à agir comme séquestre sont souvent issues du milieu de la comptabilité.

[49] Il est clair que la balance des inconvénients favorise Madame Noreau.

[50] Avec cette demande, on peut soulever un doute quant au dessein recherché par Mme Lapointe par la procédure. Le Tribunal pourrait conclure qu'il s'agit ultimement non pas de protéger son actif, mais bien davantage d'exclure Madame Noreau de toute implication ultérieure.

[51] Mentionnons, par ailleurs, que Madame Noreau a été approchée par MOB pour possiblement les assister à l'avenir dans l'exploitation de CCL une fois la transaction accomplie. Cela ne plaît peut-être pas à Madame Lapointe, mais ne justifie pas pour autant l'émission d'une ordonnance de séquestre.

**L'urgence est-elle démontrée?**

[52] Le Tribunal évalue si le critère de l'urgence est rencontré.

[53] En l'espèce, le recours a été déposé fin décembre, est présenté pour la première fois en janvier, d'où la présentation de la requête en mars. Certains faits allégués dans la demande remontent à juin 2025, d'autres à l'automne de la même année. L'urgence ici ne semble pas être clairement démontrée.

[54] Malgré cela, ce qui compte, c'est la question du moment de sa présentation dans un contexte où les actifs ont été vendus et la vérification diligente est en cours. Il semble que ce soit une bien mauvaise période pour demander la nomination d'un séquestre alors que CCL est dans une phase des plus délicates.

**La discrétion**

[55] Le Tribunal doit exercer sa discrétion avant de conclure à la demande de nomination d'un séquestre.

[56] À la suite de la présente analyse, le Tribunal ne peut conclure qu'il serait favorable ni pour les parties ni pour la pérennité de l'entreprise de nommer un séquestre puisque cela semble évident qu'une telle désignation emporterait une grande incertitude au sein de l'exploitation de l'entreprise des parties.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[57] **REJETTE** la demande en nomination d'un séquestre;

[58] **REJETTE** la demande orale de modifier les termes de l'ordonnance de sauvegarde en vigueur du 20 septembre 2023, telle que modifiée le 26 avril 2024;

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

---

CHANTAL CORRIVEAU, J.C.S.

Me Valérie Dupont Ferlatte  
DUPONT LEMAIRE  
Avocats de la Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

Me Karim Renno  
Me Frédérique Boulanger  
RENNO VATHILAKIS  
Avocats de la Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

Me Karine Chênevert  
Me Jean-Olivier Savoie  
BORDEN LADNER GERVAIS  
Avocats des mises en cause (absents)

Audience : 11 mars 2026