

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-123338-223

DATE : 12 décembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GABRIELLE BROCHU, J.C.S.

JOHNNY DAOU

et

FIDUCIE FAMILIALE DAOU

Demandeurs et défendeurs reconventionnels

c.

3523462 CANADA INC.

Défenderesse et demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

(Demande de paiement de la balance du prix de vente et demande reconventionnelle
en réduction du prix de vente)

[1] Les demandeurs et défendeurs reconventionnels Johnny Daou et Fiducie familiale Daou (Daou) demandent au Tribunal de prononcer la déchéance du terme de paiement et d'ordonner à la défenderesse et demanderesse reconventionnelle 3523462 Canada

inc. (Canada inc.) de leur verser le solde du prix de vente de 500 000 \$ à la suite de l'acquisition de la totalité des actions de la société Dima Import-Export inc. (Dima).

[2] Canada inc. reconnaît l'existence d'un solde du prix de vente mais conteste y être tenue, estimant que c'est plutôt Daou qui lui doit de l'argent pour les pertes financières qu'elle a subies et qui lui donne droit à une réduction du prix de vente en raison de ses défauts contractuels dans le contexte de la transaction.

FAITS PERTINENTS

LES PARTIES

[3] Johnny Daou et Éric Fortin sont deux hommes d'affaires qui œuvrent dans la vente de produits alimentaires depuis plusieurs années.

[4] En 1993, Johnny Daou fonde Dima, une personne morale connue et exerçant ses principales activités sous le nom de *Les Aliments Merci*. Il s'agit d'une entreprise qui offre des produits d'épicerie et des produits en vrac biologiques et naturels à des clients particuliers et à des clients commerciaux. Au moment de la vente d'entreprise en cause, Dima possède six places d'affaires : un magasin au marché Jean-Talon (magasin Jean-Talon), un magasin sur Ontario (magasin Ontario), un magasin sur Maisonneuve (magasin Maisonneuve), un magasin sur Masson (magasin Masson), un établissement sur Albert-Hudon qui comprend un magasin, un entrepôt et le bureau-chef et enfin, un magasin nommé AlfaAlfa (AlfaAlfa).

[5] Éric Fortin est à la tête de Canada inc. qui œuvre dans le commerce de gros de produits alimentaires. L'entreprise est également connue sous le nom de *Délices de la Forêt* ayant débuté ses activités avec la vente de sirop d'érable. Depuis sa fondation, Canada inc. n'a cessé de grandir en accroissant son offre de produits alimentaires, en embauchant plus d'employés et en augmentant ses revenus. Lorsqu'elle acquiert Dima en 2021, 75 personnes travaillent pour elle et son chiffre d'affaires annuel dépasse les 45 millions.

[6] Au moment des événements, Éric Fortin et Johnny Daou se connaissent depuis plus d'une vingtaine d'années. Bon an, mal an, Canada Inc. fournit des produits d'une valeur se situant entre 300 000 \$ et 400 000 \$ à Dima qui les revend à sa clientèle. Au-delà des affaires qu'ils font, les deux hommes entretiennent un certain lien amical et échangent sur divers sujets de manière sporadique. C'est dans ce contexte qu'à quelques occasions, Éric Fortin signale à Johnny Daou son intérêt pour acquérir Dima, si jamais il est un jour vendeur. Il y voit l'occasion de compléter son offre alimentaire avec des produits naturels et biologiques que Délices de la Forêt ne distribue pas à ce moment.

[7] Vers la fin de l'année 2020, début de 2021, le sujet de l'achat de Dima par Canada inc. revient plus sérieusement : Johnny Daou pense de plus à plus à vendre dans le contexte où il approche de la retraite et de son fils qui n'est pas intéressé à reprendre les

rênes de l'entreprise familiale. Partant, ayant toujours un intérêt pour acheter Dima, Éric Fortin mentionne à Johnny Daou qu'il souhaite lui faire une offre.

[8] À cette époque, Johnny Daou ne sait pas comment déterminer la valeur de Dima. Il n'a aucune expérience dans la vente ou l'achat d'entreprises. Éric Fortin lui explique que lorsqu'il s'agit d'une société simple comme Dima, à savoir composée uniquement d'un inventaire et d'un achalandage, la pratique veut qu'on offre 3 à 5 fois les profits annuels. Ensuite, la multiplication par 3, 4 ou 5 fois est influencée par divers autres facteurs comme la réputation, la croissance, la simplicité de gestion, l'implantation de l'entreprise dans son milieu et sa synergie potentielle avec la ou les compagnies de l'acheteur.

LA VÉRIFICATION DILIGENTE DE CANADA INC. EN VUE DE L'ACHAT DE DIMA

[9] C'est dans le cadre de cet échange qu'Éric Fortin demande à Johnny Daou de lui faire parvenir les états financiers de Dima des cinq dernières années et de signer l'entente de confidentialité qu'il lui transmet. Johnny Daou complète le tout le 21 janvier 2021¹. Dès le lendemain, Éric Fortin requiert des informations additionnelles qui concernent notamment les salaires versés, les loyers et les états financiers de chacun des magasins². Tout lui est transmis.

[10] Éric Fortin étudie personnellement la documentation reçue. Ce faisant, il constate que Dima a généré des profits annuels moyens de 300 000 \$ depuis 2015, hormis pour l'année 2019 qui fut beaucoup moins profitable. Il questionne Johnny Daou à ce sujet qui lui explique que l'entreprise a eu des dépenses importantes non récurrentes cette année-là en raison du changement du système informatique de gestion. Éric Fortin est confortable avec ces précisions dans le contexte où les ventes totales de Dima se sont maintenues en 2019, démontrant que les affaires se portent bien.

[11] Le 3 février 2021, une offre d'achat de Dima pour fins de discussion est transmise³. Elle comprend 1 500 000 \$ pour l'achalandage⁴. Des échanges s'ensuivent entre les deux dirigeants.

[12] De manière concomitante au processus de vente de Dima, qui est désormais entamé, les relations de travail avec les employés du magasin Masson battent de l'aile : le 7 février 2021, le syndicat, qui y est accrédité depuis le 16 juillet 2020⁵, se munit d'un mandat de grève. Les négociations pour conclure une convention collective, en cours depuis le 19 novembre 2020, sont difficiles : les employés ont simulé un lock out le 24 décembre 2020, ils font des commentaires calomnieux sur internet et ils tentent de fédérer les employés des autres magasins contre la direction et pour qu'ils se syndiquent.

¹ Pièces D-6 et D-29.

² Pièce D-29.

³ Pièce D-28.

⁴ Pièce D-38.

⁵ Pièce D-14.

[13] Johnny Daou est préoccupé. Il n'a jamais eu affaire à des syndicats et n'a pas eu à gérer de grèves : le magasin Masson est syndiqué depuis peu de temps et il est le seul de ses magasins à l'être. Il discute de la situation avec Éric Fortin. Ce dernier n'est pas inquiet. Il a de l'expérience avec les syndicats. Il lui recommande de se faire accompagner par des consultants. À un certain moment, il lui suggère également de considérer la possibilité de fermer l'établissement.

[14] Les employés déclenchent finalement une grève générale le 18 mars 2021⁶. Le magasin Masson ferme complètement ses portes le temps du débrayage. Il ne génère plus de revenus à partir de ce moment.

[15] Dans l'intervalle, Johnny Daou reçoit une lettre d'intention, le 11 mars 2021, pour l'acquisition de la totalité des actions de Dima par Canada inc. À la suite des discussions, le montant offert pour l'achalandage passe à 1 600 000 \$⁷.

[16] À cette même date, Éric Fortin sollicite des informations supplémentaires « pour que la date de clôture du 1^{er} mai soit réalisable » ainsi qu'un accès à distance au système informatique de Dima. Il précise à ce moment que ce sont les états financiers 2020 qui sont les plus importants sans quoi « il ne peut pas faire de financement »⁸.

[17] Les documents demandés sont communiqués, incluant les états financiers de Dima du 1^{er} décembre 2019 au 30 novembre 2020⁹ qu'Éric Fortin reçoit en mars 2021. Johnny Daou fait également préparer un ordinateur par son équipe qui donne accès à l'entièreté de l'environnement informatique de Dima. Il est remis à Canada inc. le 24 mars 2021¹⁰.

[18] En parallèle, Johnny Daou demande à sa firme de consultants informatiques Genatec d'organiser une formation pour Canada inc. sur le système de gestion ACCPAC qui est en place chez Dima. Il en informe Éric Fortin et lui suggère de communiquer en avance une liste de questions auxquelles des réponses pourront être données lors de la formation.

[19] Le 28 mars 2021, la partenaire d'affaires d'Éric Fortin, Vanessa Allard-Fortin, qui complète la vérification diligente avec lui, transmet des matières qu'ils souhaitent explorer et qui incluent le visionnement « des transactions à l'inventaire » et « voir les transactions avec les ventes de magasin (en direct) »¹¹.

[20] En plus des documents qu'il révise, la formation sur ACCPAC qu'il suit avec Vanessa Allard-Fortin le 29 mars 2021 et l'accès au système informatique de Dima, Éric

⁶ Pièce D-14.

⁷ Pièce D-38.

⁸ Pièce D-27.

⁹ Pièce P-2, page 57.

¹⁰ Pièce D-26.

¹¹ Pièce D-25.

Fortin explore les magasins Les Aliments Merci. Il s'y présente en tant que client car Johnny Daou lui a demandé de ne rien dire à propos de la vente de l'entreprise aux employés.

[21] Le 21 avril 2021, les négociations avec le syndicat des employés du magasin Masson portent fruit. Les parties s'entendent sur les termes d'une convention collective. Un protocole qui règle les aspects du retour au travail et autres aspects litigieux qui existaient (mesures et sanctions disciplinaires, griefs, recours etc.) est signé¹². Le magasin rouvre ses portes le 20 mai 2021. Johnny Daou informe Éric Fortin de la fin du conflit, l'assurant que tout est en ordre et que des augmentations de salaire ont été accordées aux employés.

LA CONVENTION D'ACHAT DES ACTIONS DE DIMA

[22] Le 4 juillet 2021, Canada inc. achète toutes les actions de Dima au prix de 3 043 728 \$ au terme d'une convention d'achat-vente d'actions (Convention d'achat)¹³. Ce prix comprend toujours 1 600 000 \$ pour l'achalandage.

[23] L'entente prévoit que Canada inc. verse 2 393 728 \$ à Daou au moment de la vente. Il est également entendu qu'une retenue de 150 000 \$ est faite sur le prix de vente pour couvrir certains ajustements à venir ainsi que les frais de fermeture de AlfaAlfa, boutique pour laquelle Éric Fortin ne montre pas d'intérêt. Enfin, la balance du prix de vente de 500 000 \$ doit être payée en 60 versements mensuels de 8 333,33 \$ plus intérêts de 4%, à compter du 1^{er} août 2021¹⁴.

[24] Le 8 juillet 2021, les parties conviennent de modifier la Convention d'achat pour que la balance du prix de vente de 500 000 \$ soit payable par un premier versement de 100 000 \$ à la fin de la dernière année et 48 versements mensuels de 8 333,33 \$ plus intérêts de 4%, à compter du 1^{er} jour du premier mois de l'an deux¹⁵.

[25] Le 26 juillet 2021, apercevant une erreur dans la rédaction de cette modification à la Convention d'achat, Johnny Daou écrit au procureur de Canada inc. pour la lui signaler: le premier versement de 100 000 \$ n'est pas payable à la fin de la dernière année, mais bien à la fin de la première année¹⁶.

LA PRISE DE POSSESSION DE DIMA ET L'ANNONCE DE LA VENTE AUX EMPLOYÉS

[26] Rapidement après la signature de la Convention d'achat, on annonce aux employés le départ de Johnny Daou et l'arrivée d'Éric Fortin comme nouveau propriétaire. Une certaine incertitude s'installe mais les dirigeants rassurent les troupes.

¹² Pièce D-14.

¹³ Pièce P-2.

¹⁴ Pièce P-2, pages 10 et 11.

¹⁵ Pièce P-3.

¹⁶ Pièce P-4.

LA FERMETURE DE ALFAALFA ET DU MAGASIN MASSON

[27] À la suite de la vente et tel que discuté, le magasin AlfaAlfa est fermé aux frais de Daou.

[28] En parallèle, Éric Fortin s'interroge sur le magasin Masson. Malgré la fin de la grève, la signature d'une convention collective et la réouverture du magasin le 20 mai 2021, il estime que les ventes de juin et de juillet 2021 sont problématiques. De plus, il rapporte que les employés ne sont pas satisfaits et qu'ils sont résistants. Il conclut que tout effort de réhabilitation sera vain. Dans les circonstances, dès le début août 2021, il décide de fermer définitivement le magasin.

[29] En novembre 2021, Éric Fortin reçoit les états financiers de clôture de Dima du 30 novembre 2020 au 3 juillet 2021¹⁷. Il dit avoir alors une grosse surprise : selon sa lecture, les états financiers révèlent une sous-performance de Dima dans les derniers mois.

[30] Par la suite, afin de ramener l'année financière de Dima au 31 décembre, des états financiers sont également préparés pour la période du 4 juillet 2021 au 31 décembre 2021¹⁸.

[31] Les semaines passent et Éric Fortin continue d'être insatisfait du chiffre d'affaires de Dima et des profits qu'elle laisse. Il en attribue la responsabilité à Johnny Daou qui, de son point de vue, a mal géré la crise du magasin Masson au printemps de 2021, laquelle a affecté tous les autres magasins et ce qui, selon lui, explique la diminution générale des ventes des derniers mois.

LES MISES EN DEMEURE OU LA NAISSANCE DU LITIGE

[32] Le 7 avril 2022, Canada inc. transmet une mise en demeure à Johnny Daou¹⁹. Elle lui reproche d'avoir fait de fausses représentations au regard de la situation financière de Dima depuis les états financiers se terminant au 30 novembre 2020²⁰. Elle prétend que depuis cette date, les ventes de Dima ont nettement été inférieures, comme en font foi les états financiers au 3 juillet 2021²¹ et les rapports de ventes mensuels. Partant, considérant que l'écart entre le chiffre d'affaires de Dima de 2020 et celui de 2021 constitue un changement défavorable, elle demande à Daou de l'indemniser de toute perte conformément à la clause 9.2 de la Convention d'achat.

¹⁷ Pour l'exercice de 215 jours du 30 novembre 2020 au 3 juillet 2021, pièce D-9.

¹⁸ Pièce D-8.

¹⁹ Pièce P-15.

²⁰ Le tout en contravention de la clause 6.8.4 de la Convention d'achat, pièce P-2.

²¹ Pièce D-9.

[33] Le 28 septembre 2022, Daou transmet une mise en demeure à Canada inc. pour réclamer le premier versement de 100 000 \$ dû depuis le 31 juillet 2022 et les versements mensuels dus depuis le 1^{er} août 2022²² que Canada inc. a omis de faire.

[34] Le 29 novembre 2022, Canada inc. transmet une seconde mise en demeure dans laquelle elle reproche à Daou d'avoir dissimulé les tendances à la baisse des ventes dans les mois précédant la vente de Dima, baisse qui lui a causé des pertes financières qu'elle évalue à 500 000 \$ pour l'année 2022 et pour laquelle elle demande compensation²³.

PROCÉDURES ET PRÉTENTIONS DES PARTIES

[35] Le 16 décembre 2022, Daou signifie une demande introductive d'instance²⁴. Il demande au Tribunal de prononcer la déchéance du terme de la balance du prix de vente de 500 000 \$ en date du 2 août 2022 ou subsidiairement, à la date de la mise en demeure du 28 septembre 2022 et d'en ordonner le paiement en entier avec intérêts de 4%. Daou requiert également la libération de la retenue de 150 000 \$ après que les ajustements ont été faits et pour lesquels les parties s'entendent, à savoir 93 050,00 \$ pour des ajustements « post-closing » et 44 863,74 \$ pour les frais de fermeture de AflaAlfa en faveur de Canada inc.²⁵.

[36] En réponse, Canada inc. notifie le 28 février 2023 une défense et demanderresse reconventionnelle dans laquelle elle réclame à Daou 1 743 293,31 \$, qui comprend 1 600 000 \$ pour ses pertes financières, montant fondé sur la valeur du prix payé pour l'achalandage de Dima. De fait, Canada inc. soutient qu'elle n'aurait jamais payé ce montant n'eût été des changements défavorables survenus avant la vente et le défaut de Daou de préserver l'achalandage et la réputation de l'entreprise, de retenir ses employés et de maintenir de bonnes relations d'affaires avec les fournisseurs et les clients. La réclamation comprend également 17 911,30 \$ pour des produits périmés (fruits du Jacquier), qui lui seraient dus en vertu de la Convention de vente.

[37] Canada inc. convient en outre que les ajustements « post closing » sont de 93 050,00 \$ et les frais de fermeture de AlfaAlfa sont de 44 863,74 \$. Lors de ses représentations, elle précise que ces montants lui sont dus depuis le 22 juillet 2022 et qu'ils devraient par conséquent, porter intérêts à 4% depuis cette date.

[38] Enfin, Canada inc. demande de compenser le montant de sa réclamation sur la balance du prix de vente de 500 000 \$ et sur la retenue de 150 000 \$ détenue par ses avocats et de condamner Daou pour la différence.

²² Pièce P-7.

²³ Pièce P-16.

²⁴ Les conclusions ont été modifiées verbalement lors de l'audition au mérite pour préciser la date de la perte du bénéfice du terme et le point de départ des intérêts.

²⁵ Suivant ces faits et les calculs, 12 086,26 \$ revient à Daou et 137 913,74 \$ à Canada inc. : 150 000 \$ - (93 050 00 \$ + 44 863,74 \$).

QUESTIONS EN LITIGE

[39] Les demandes principale et reconventionnelle présentent les questions en litige suivantes :

- Canada inc. doit-elle la balance entière du prix de vente en raison de la perte du bénéfice du terme?
- Quels montants doivent être soustraits de la retenue de 150 000 \$ et des intérêts sont-ils payables?
- Canada inc. a-t-elle droit à la réduction du prix de vente de 1 600 000 \$?

ANALYSE**CANADA INC. DOIT-ELLE LA BALANCE ENTIÈRE DU PRIX DE VENTE EN RAISON DE LA PERTE DU BÉNÉFICE DU TERME?**

[40] Daou soutient que la balance entière du prix de vente de 500 000 \$ est due avec intérêts de 4% à compter du 2 août 2022 puisque Canada inc. a perdu le bénéfice du terme à cette date en raison de son défaut de payer le premier versement de 100 000 \$ exigible le 31 juillet 2022 et le versement mensuel de 8 333,33 \$ exigible le 1^e août 2022. Subsidiativement, Daou plaide que la perte du bénéfice du terme est survenue à la date de la mise en demeure le 28 septembre 2022²⁶.

RÈGLES APPLICABLES

[41] Le terme est un privilège accordé au débiteur pour accomplir son obligation qui est ici celle de payer. Partant, tant que le terme n'est pas arrivé, le créancier ne peut pas demander le paiement. Cela dit, « Dans certains cas, le créancier peut exiger l'exécution immédiate de l'obligation à terme parce que le débiteur, par son acte ou par sa faute, change les conditions économiques du paiement à terme et met ainsi en péril la possibilité de l'acquittement de l'obligation à l'échéance. La déchéance du terme constitue une sanction, entendu au sens large, c'est-à-dire une conséquence destinée à protéger les droits du créancier affecté par un tel changement [...] »²⁷.

[42] Des causes de déchéance du terme peuvent avoir été prévues dans l'entente des parties. En parallèle, l'article 1514 C.c.Q. en énumère certaines en particulier :

1514. Le débiteur perd le bénéfice du terme s'il devient insolvable, est déclaré failli, ou diminue, par son fait et sans le consentement du créancier, les sûretés qu'il a consenties à ce dernier.

²⁶ Pièce P-7.

²⁷ BAUDOUIIN, J.-L., JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd., Éditions Yvon Blais, Montréal, 2013, no. 572.

Il perd aussi le bénéfice du terme s'il fait défaut de respecter les conditions en considération desquelles ce bénéfice lui avait été accordé.

[43] Le dernier alinéa de l'article 1514 C.c.Q. étend les motifs légaux qui, selon Jean-Louis Baudouin, peuvent soutenir une déchéance du terme pour « couvrir certaines conditions qui participent également à la protection des intérêts du créancier, par exemple l'obligation du débiteur d'obtenir une protection d'assurance de dommages, d'entretenir un immeuble ou d'exploiter convenablement une entreprise [...] »²⁸.

[44] À cet égard, l'auteur précise cependant que «La formulation large de cet alinéa ne va toutefois pas jusqu'à permettre de considérer que le simple défaut du débiteur d'exécuter un versement échu, en présence de paiements échelonnés, constitue un manquement à une condition en considération de laquelle le terme a été consenti et rend de même coup un versement à échoir immédiatement exigible; il ne peut y avoir déchéance du terme pour une simple inexécution même si le comportement du débiteur contrevient au devoir de bonne foi dans l'exécution de l'obligation.»²⁹.

[45] Le terme consenti à un débiteur fait ainsi partie des obligations contractuelles sur lesquelles les parties se sont entendues et auxquelles elles sont tenues. Il pourra être perdu dans l'hypothèse de la matérialisation d'un motif de déchéance prévu au contrat ou encore par la loi, ce qui inclut la mise en péril réelle du recouvrement entier par le créancier de sa créance.

APPLICATION AUX FAITS

[46] Après avoir analysé la preuve, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu de prononcer la déchéance du terme et de rendre exigible immédiatement les versements mensuels futurs de la balance du prix de vente.

[47] Premièrement, la Convention d'achat est muette sur la perte du bénéfice du terme pour certains motifs, incluant un retard dans le paiement d'une échéance. C'est dire que les parties n'avaient pas l'intention de prévoir des situations spécifiques qui provoqueraient la déchéance du terme accordé à Canada inc.

[48] Deuxièmement, le refus de Canada inc. de faire les versements prévus est fondé sur son droit contractuel à une réduction du prix de vente pour compenser ses pertes découlant de la fausseté des représentations faites par Daou et sur les garanties qu'il lui a données³⁰. Elle maintient ensuite son refus dans des procédures ayant pour but de déterminer s'il y a eu des manquements de Daou et des pertes financières justifiant une réduction du prix de vente. Le défaut de payer n'est ainsi pas lié à une incapacité financière de Canada inc. ou à un désengagement de sa part mais est plutôt tributaire du jugement à être rendu.

²⁸ BAUDOUIIN, J.-L., JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd., Éditions Yvon Blais, Montréal, 2013, no. 575.

²⁹ BAUDOUIIN, J.-L., JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd., Éditions Yvon Blais, Montréal, 2013, no. 575.

³⁰ Convention d'achat, clause 9.2, pièce P-2.

[49] Dans les circonstances et compte tenu de la preuve, le paiement des versements à venir à Daou n'est, en toutes probabilités, pas à risque et il n'est pas opportun de modifier l'entente des parties à ce sujet.

QUELS MONTANTS DOIVENT ÊTRE SOUSTRATS DE LA RETENUE DE 150 000 \$?

LES AJUSTEMENTS « POST CLOSING » ET LES FRAIS DE FERMETURE DE ALFAALFA

[50] Les parties conviennent que 93 050,00 \$ pour les ajustements « post-closing »³¹ et 44 863,74 \$ pour les frais de fermeture de AlfaAlfa³² sont dus à Canada inc. à même la retenue sur le prix de vente de 150 000 \$³³ détenue dans le compte en fidéicommiss des procureurs de Canada inc. Cela dit, Canada inc. soutient que ces montants sont exigibles depuis le 22 juillet 2022 et qu'ils devraient par conséquent porter intérêts à 4% à partir de cette date.

[51] La Convention d'achat prévoit que la retenue doit être libérée à la date la plus éloignée entre : la date de production des états financiers de clôture finaux approuvés par chacune des parties, incluant les ajustements, et la date à laquelle les dernières étapes relatives à la fermeture d'AlfaAlfa sont accomplies par Johnny Daou. Immédiatement après ce moment, le montant de la retenue, ou le solde dans l'éventualité ou des ajustements sont effectués, doit être remis à Daou³⁴.

[52] Ici, la preuve révèle que le magasin AlfaAlfa est fermé au moins d'août 2021. Les états financiers de clôture sont par ailleurs approuvés par Canada inc. seulement le 7 juillet 2022³⁵. S'ensuit une entente entre les parties sur les ajustements le 21 juillet 2022³⁶.

[53] Dans les circonstances, le Tribunal prend acte de la demande commune des parties de libérer la retenue ainsi que de leur entente sur la valeur des ajustements à être payés à même celle-ci et ordonnera sa libération en conséquence. Il n'y aura cependant pas l'ajout d'intérêts en faveur de Canada inc. : la Convention d'achat ne prévoit pas le versement de tels intérêts et il n'y a pas de preuve de contestation ou de défaut de la part de Daou au regard de la libération de la retenue depuis le 22 juillet 2022. Daou n'avait d'ailleurs aucun contrôle sur cette dernière comme elle est détenue par les avocats de Canada inc.

³¹ Clause 5.1 de la Convention d'achat, pièce P-2.

³² Clause 9.2.4 de la Convention d'achat, pièce P-2.

³³ Clause 3.2.2 de la Convention d'achat, pièce P-2.

³⁴ Clause 3.2.2 de la Convention d'achat, pièce P-2.

³⁵ Pièces D-9 et P-31.1.

³⁶ Feuille d'ajustements approuvés par les parties le 21 juillet 2022, pièce D-5.

LA RÉCLAMATION POUR LES PRODUITS PÉRIMÉS (FRUITS DU JACQUIER)

[54] Canada inc. réclame 17 911,30 \$ pour des caisses de fruits du Jacquier qu'elle estime être des « produits périmés » au sens de la Convention d'achat et qui lui sont remboursables³⁷.

[55] La preuve ne supporte pas ses prétentions.

[56] Au moment de la vente de Dima, il est admis qu'il y a 108 caisses de fruits du Jacquier à l'inventaire de Dima dont la date de péremption est en janvier 2023³⁸. En toutes probabilités, ces caisses peuvent s'écouler avant leur date de péremption puisque ce produit se vend à raison de 7 caisses par mois³⁹.

[57] Que Canada inc. se retrouve ultimement avec 857 caisses de fruits du Jacquier en surplus, qu'elle n'est pas capable de vendre avant qu'ils ne soient périmés, ne peut être reproché à Daou pour les motifs qui suivent.

[58] Il est vrai que le 3 juillet 2021, en plus des 108 caisses de fruits du Jacquier à l'inventaire, il y a 690 autres caisses dans l'entrepôt de Dima. Or, la preuve révèle que ces 690 caisses sont déjà vendues à Cook it et lui appartiennent. Dima a accepté de les conserver temporairement pour sa cliente qui n'avait pas l'espace dans ses locaux⁴⁰. Les caisses sont, du reste, ainsi identifiées.

[59] Par ailleurs, dans le cours de ses affaires, le 13 octobre 2021, Canada inc. achète 600 caisses additionnelles de fruits du Jacquier⁴¹, lesquelles s'ajoutent à l'inventaire des produits à vendre.

[60] Un peu plus tard, le 19 octobre 2021, Éric Fortin témoigne avoir accepté de créditer Cook it, qui le lui demandait, pour 270 caisses de fruits du Jacquier dont elle ne voulait plus et qui faisaient partie des caisses entreposées chez Dima pour elle⁴².

[61] Les deux décisions d'Éric Fortin d'acheter 600 caisses additionnelles de fruits du Jacquier et d'accepter de créditer Cook it expliquent les surplus avec lesquels Dima s'est retrouvée et son incapacité à les écouler dans les délais prévus. Partant, la situation lui est entièrement imputable.

³⁷ Clauses 1.1.34 de la Convention d'achat, pièce P-2.

³⁸ Admission de Canada inc., pièce P-9, page 2.

³⁹ Pièces D-4 et P-22. En toutes probabilités, écouler 108 caisses prendra environ 15 mois à partir du 4 juillet 2021 (108 ÷ par 7 = 15.4 mois)

⁴⁰ Pièces P-20 et P-21.

⁴¹ Pièce P-13.

⁴² Pièces D-17 et P-20.

[62] Cela dit, même si les caisses de fruits du Jacquier s'étaient qualifiées de « produits périmés », la réclamation de Canada inc. ne serait pas recevable puisqu'elle a été présentée à Daou hors des délais prévus pour ce faire dans la Convention d'achat, à savoir au plus tard un an après le 4 juillet 2021⁴³. De fait, une première demande de Canada inc. pour des caisses de fruits du Jacquier a été faite à Daou par courriel le 3 août 2022⁴⁴, puis un ajustement à la hausse a été fait le 31 octobre 2025 dans le cadre des procédures. Partant, les deux réclamations sont hors du délai prévu conventionnellement par les parties.

CANADA INC. A-T-ELLE DROIT À UNE RÉDUCTION DU PRIX DE VENTE DE 1 600 000 \$?

[63] Canada inc. soutient que depuis les états financiers se terminant au 30 novembre 2020, il y a eu des changements défavorables dans la situation de Dima que Daou a omis de lui divulguer, à savoir la diminution drastique des ventes de l'entreprise ainsi que les relations de travail et le climat malsains et contreproductifs du magasin Masson.

[64] Canada inc. reproche également à Daou de ne pas avoir veillé à la préservation de l'achalandage et à la réputation de Dima, d'avoir failli à conserver à son service les employés requis aux opérations et de ne pas avoir maintenu de bonnes relations d'affaires avec les fournisseurs et les clients.

[65] Partant, elle prétend avoir subi des pertes financières qui consistent en les profits que Dima n'a jamais faits après la vente, pertes qu'elle évalue au coût de l'achalandage de 1 600 000 \$ et que la Convention d'achat lui permet de réclamer à titre de diminution du prix de vente⁴⁵.

LES RÈGLES APPLICABLES

[66] Les obligations des parties sont prévues dans la Convention d'achat. À cet égard, Daou y « représente, garantie et réitère » qu'à la date de clôture :

-Il n'y a pas dans les états financiers au 30 novembre 2020, « d'obligation ou d'engagement » susceptible d'avoir un effet défavorable important pour Dima qui n'y a pas été dévoilé ou reflété ou qui aurait dû ou devrait y être⁴⁶;

-Il n'apparaîtra pas dans les états financiers de clôture de Dima « d'obligation ou d'engagement » ayant un effet défavorable important pour l'entreprise qui n'aurait pas été dévoilé dans les états financiers antérieurs ou autrement divulgué à Canada inc.⁴⁷;

⁴³ Clauses 5.3.2 et 1.1.34 de la Convention d'achat, pièce P-2.

⁴⁴ Pièces D-4 et P-22.

⁴⁵ Convention d'achat, clause 9.2, pièce P-2.

⁴⁶ Convention d'achat, clause 6.8.1, pièce P-2.

⁴⁷ Convention d'achat, clause 6.8.2, pièce P-2.

-Depuis les états financiers au 30 novembre 2020, il n'y a eu « aucun changement défavorable important » dans la situation financière de Dima par rapport à ce qui est reflété dans ces états financiers 2020 ou autrement divulgué à Canada inc. dans la Convention d'achat⁴⁸;

-Sauf tel qu'il pourrait apparaître aux livres et registres de Dima qui ont été remis à Canada inc. dans le cadre de sa vérification diligente, depuis les états financiers au 30 novembre 2020, Dima a veillé à la préservation de son achalandage et de sa réputation, a agi raisonnablement afin de conserver à son service les employés nécessaires à son opération, et a maintenu de bonnes relations d'affaires avec ses fournisseurs et ses clients⁴⁹;

-Daou n'a omis de mentionner aucun fait, autre que ceux qui sont du domaine public, qui serait susceptible d'affecter de façon défavorable la situation financière de Dima⁵⁰;

-Aucune des représentations, déclarations et garanties faites par Daou dans la Convention d'achat ne contient de fausse déclaration intentionnelle, ni n'omet de divulguer tout fait renseignement ou information, autre que celles qui sont du domaine public, dont la mention est utile ou nécessaire afin qu'une représentation, déclaration ou garantie contenues à la Convention d'achat ne soit pas incomplète, fausse ou trompeuse⁵¹.

[67] La Convention d'achat comporte également un « engagement d'indemnisation et à tenir à couvert » de Daou à l'endroit de Canada inc. à l'encontre de toute perte qu'elle pourrait subir en raison de l'inexactitude ou de la fausseté de toute représentation, garantie ou autre déclaration faite ou donnée par elle ou en raison de son défaut de respecter tout engagement pris par elle aux termes de la Convention d'achat. Tout montant dû à cet égard doit être considéré comme un ajustement à la baisse du prix de vente⁵².

[68] En outre, la Convention d'achat prévoit que « toute vérification diligente, notamment toute vérification de tout élément concernant l'entreprise », faite par Canada inc. avant la date de clôture « n'a pas pour effet de réduire ou d'amoindrir la portée des représentations, garanties et engagements » de Daou ni de limiter sa responsabilité envers Canada inc.⁵³.

⁴⁸ Convention d'achat, clause 6.8.4, pièce P-2.

⁴⁹ Convention d'achat, clause 6.10.10, pièce P-2.

⁵⁰ Convention d'achat, clause 6.19.1, pièce P-2.

⁵¹ Convention d'achat, clause 6.19.2, pièce P-2.

⁵² Convention d'achat, clause 9.2, pièce P-2.

⁵³ Convention d'achat, clause 9.9, pièce P-2.

[69] Enfin, il va de soi que les obligations des parties doivent être lues et appliquées de concert avec les règles de droit applicables à tous rapports contractuels, en l'occurrence l'obligation d'agir de bonne foi⁵⁴ et de se comporter de manière diligente⁵⁵.

APPLICATION AUX FAITS

[70] Après avoir analysé la preuve, le Tribunal conclut que Daou a rempli son obligation de renseignement et de collaboration à l'endroit de Canada inc. au moment de la vente. Il n'a pas fait de fausses représentations ou omis de divulguer des informations ou des changements défavorables quant au tableau financier de Dima ni quant à la situation du magasin Masson et aux relations avec les employés. En outre, Daou n'a pas fait défaut de préserver l'achalandage, la réputation, les employés et la clientèle de l'entreprise, comme il s'était engagé à le faire dans la Convention d'achat.

-Obligation de renseignement et de collaboration de Daou

[71] Daou a rempli son obligation de collaboration et son obligation de renseignement à l'endroit de Canada inc. au moment des investigations que cette dernière a menées en vue de l'achat de Dima.

[72] De fait, Éric Fortin et Vanessa Allard-Fortin admettent avoir reçu toutes les informations et tous les documents qu'ils ont demandés pour effectuer leur vérification diligente, notamment les états financiers de 2015 à 2019⁵⁶, « les salaires versés en 2018 et 2019, les états financiers de chacun des magasins, l'information sur une immobilisation corporelle, le détail des loyers des magasins et la façon dont sont comptabilisées les ventes des magasins et les dépôts »⁵⁷, « les états financiers finaux 2020, les états des résultats cumulatifs au 28 février 2021, une liste d'inventaire comprenant les quantités/descriptions/coûtant, une liste des comptes à recevoir au 28 février 2021, une liste des comptes à payer au 28 février 2021, la liste des tâches de tous les cadres, une liste de tous les fournisseurs »⁵⁸ et un état des résultats au 31 mars 2021⁵⁹.

[73] Éric Fortin et Vanessa Allard-Fortin ont, en outre, obtenu l'ordinateur qu'ils avaient requis pour accéder à distance au système informatique de Dima, en plus de bénéficier d'une formation organisée par Johnny Daou pour être en mesure de l'utiliser. Ils ont ainsi eu accès à toutes les données administratives et financières qui se trouvaient dans le système informatique de Dima, à compter de mars 2021 jusqu'à la signature de la Convention d'achat en juillet 2021, sans interruption ni restrictions et en temps réel.

⁵⁴ Articles 6, 7, 1375 et 1458 C.c.Q.

⁵⁵ Article 1458 C.c.Q.

⁵⁶ Pièce D-29.

⁵⁷ Pièce D-29.

⁵⁸ Pièce D-27.

⁵⁹ Pièce P-2, page 97.

[74] Enfin, Canada inc. ne fait pas la preuve d'inexactitudes ou de faussetés contenues dans la documentation papier et informatique ainsi mise à sa disposition. Il n'y a pas non plus de preuve qu'au-delà de la documentation fournie, Johnny Daou a personnellement fait quelque représentation que ce soit incorrecte ou trompeuse au regard des aspects financiers et administratifs de Dima.

-Obligation de divulguer des informations eu égard à des changements défavorables importants ou des faits susceptibles d'affecter de manière défavorable la situation financière de Dima.

[75] Canada inc. échoue à faire la preuve de changements défavorables survenus avant la vente de Dima dans sa situation financière par rapport à ce qui est reflété dans les états financiers de 2020 ou autrement divulgué dans la Convention d'achat. Elle ne convainc pas non plus de l'existence de faits susceptibles d'affecter de manière défavorable la situation financière de Dima.

[76] Les multiples documents financiers produits ne démontrent pas de manière probante une diminution importante des ventes de Dima durant la période de décembre 2020 à juillet 2021 de la nature d'un changement défavorable important qu'aurait omis de dévoiler Daou ou allant à l'encontre de ses représentations et garanties. Par ricochet, cette même documentation n'est pas plus annonciatrice d'une décroissance à venir du chiffre d'affaires de l'entreprise, comme Canada inc. s'en plaint, et qui aurait dû être portée à son attention.

[77] Les motifs au soutien de ces conclusions sont les suivants.

[78] Premièrement, le tableau des ventes préparé par Canada inc.⁶⁰ pour démontrer que Dima subissait une diminution significative de son chiffre d'affaires⁶¹ depuis décembre 2020 n'est pas concluant. Le tableau ne contient que les ventes des magasins Maisonneuve, Ontario, Jean-Talon et Albert-Hudon alors que la preuve révèle que le chiffre d'affaires de Dima comprend également des revenus non négligeables provenant de l'entrepôt Albert-Hudon et des ventes faites sur internet⁶². De plus, les ventes du magasin Masson, jusqu'à sa fermeture en août 2021, n'y sont pas comptabilisées. Partant, il est hasardeux de tirer des conclusions de la nature d'une baisse substantielle du chiffre d'affaires total de Dima à partir de données financières incomplètes.

⁶⁰ Pièces D-18 modifiée, D-18.1 et D-18.2.

⁶¹ Et en l'occurrence de 12.36% comme Canada inc. l'allègue dans ses procédures.

⁶² Selon l'État des résultats du 1^{er} décembre 2020 au 30 juin 2021, P-23 et l'État des résultats du 1^{er} décembre 2020 au 31 juillet 2021, P-33, les ventes de l'entrepôt Albert Hudon et les ventes Web fluctuent entre 123 090 \$ et 170 488 \$ par mois.

[79] Deuxièmement, en plus de ne pas être concluant sur la performance globale de Dima puisqu'il est incomplet, le tableau des ventes préparé par Canada inc.⁶³ ne démontre pas de sous-performance des quatre magasins qu'il contient⁶⁴ durant les mois d'avril à juin 2021 lorsqu'on compare ces mois aux mois de décembre 2020 à mars 2021 dont Éric Fortin était satisfait. De fait, durant ces deux périodes, les revenus mensuels fluctuent à la hausse ou à la baisse selon les mois et les magasins. Plus encore, les revenus sont tantôt plus élevés tantôt moins élevés que les comparables utilisés (année précédente ou année avant la Covid). Au vu de ces variations erratiques, le Tribunal n'est pas convaincu qu'il y a eu un changement défavorable dans les ventes de Dima s'étant produit dans les mois précédant la signature de la Convention d'achat le 4 juillet 2021.

[80] Troisièmement, la Convention d'achat contient les états financiers de 2020 et un État des résultats au 31 mars 2021⁶⁵. C'est dire qu'Éric Fortin était satisfait du tableau financier pour cette période puisqu'il a signé l'entente et a maintenu son prix sans dire mot. Si les chiffres jusqu'au 31 mars 2021 avaient révélé quelque difficulté ou changement défavorable que ce soit ou s'ils avaient été de nature à susciter des doutes sur la santé financière de Dima, en toute vraisemblance, Éric Fortin l'aurait soulevé, surtout dans le contexte où il se disait compétent pour évaluer la valeur de l'entreprise et qu'il a lui-même décidé du montant de son offre. Plus encore, lorsqu'il s'est questionné sur les profits de Dima de 2019 au vu de ses chiffres, il s'est retourné vers Johnny Daou à ce sujet et il a posé des questions pour comprendre.

[81] Quatrièmement, les ventes de Dima pour la période du 1^{er} décembre 2020 au 3 juillet 2021 (215 jours) ont été de 5 768 473 \$⁶⁶. Si on rapporte ces ventes sur 365 jours, on obtient 9 792 989 \$⁶⁷. Ce montant n'a ainsi rien d'alarmant lorsqu'on regarde les fluctuations du chiffre d'affaires des dernières années de l'entreprise⁶⁸. Ce constat est d'autant plus vrai qu'Éric Fortin a témoigné avoir été rassuré quant aux profits de Dima pour l'année 2019, qui étaient moindres que ceux des années précédentes, après avoir vu les ventes qu'avait faites l'entreprise pour cette même année, à savoir 9 875 079 \$ ce qu'il estimait tout à fait convenable. Or, ce chiffre d'affaires (9 875 079 \$) avoisine celui

⁶³ Pièces D-18 modifiée, D-18.1 et D-18.2, nonobstant le fait que ce tableau présente partiellement la situation financière de Dima comme il ne contient que les ventes de quatre magasins.

⁶⁴ C'est-à-dire une sous-performance des magasins Albert-Hudon, Maisonneuve, Jean-Talon et Ontario.

⁶⁵ État des résultats qui divulgue les ventes du 1^{er} décembre 2020 au 31 mars 2021, pièce P-2, pages 57 et 97.

⁶⁶ Tel qu'il apparaît aux états financiers au 3 juillet 2021, pièce D-9. Le tableau préparé par Canada inc. rapporte quant à lui un chiffre d'affaires légèrement différent pour cette même période, à savoir 5 768 470 \$, pièce D-45.

⁶⁷ Les états financiers au 3 juillet 2021 (pièce D-9), qui couvrent la période du 1^{er} décembre 2020 au 3 juillet 2021 soit 215 jours, font état de ventes totales de 5 768 473 \$. Si on fait une proportion de ce chiffre d'affaires pour le rapporter sur une période de 365 jours, on obtient 9 792 989 \$ (5 768 473 \$ X 365 jours ÷ par 215 jours)

⁶⁸ Selon les états financiers de Dima, le chiffre d'affaires a été de 8 898 554 \$ en 2015, pièce D-12, 9 798 552 \$ en 2016, pièce D-11, 10 223 565 \$ en 2017, pièce D-10, 10 069 352 \$ en 2018, pièce D-2, 9 875 079 \$ en 2019 et 10 677 133 \$ en 2020, pièce P-2, page 61.

du 1er décembre 2020 au 3 juillet 2021, une fois les ventes rapportées sur 365 jours (9 792 989 \$), plus particulièrement lorsqu'on tient compte de la fermeture du magasin Masson durant la grève de ses employés au printemps 2021⁶⁹ qui a privée Dima de deux mois de revenus d'un de ses établissements⁷⁰.

[82] Cinquièmement, la diminution d'environ 50% des ventes du magasin Masson au mois de juin 2021⁷¹ ne peut non plus être vue comme un changement défavorable important dans la situation financière de Dima. En effet, de multiples facteurs peuvent expliquer la moins bonne performance de l'établissement durant ce mois et la normaliser : une réouverture encore toute récente à la suite de la grève, la connaissance par la clientèle de la réouverture, un changement d'habitude de la clientèle ou encore le temps de transition requis pour retrouver le même achalandage et le même rythme de ventes après une fermeture de deux mois.

[83] En définitive, la preuve administrée ne démontre pas « une baisse substantielle des affaires » de Dima à partir du 1^{er} décembre 2020 jusqu'au 3 juillet 2021, comme Canada inc. l'allègue: les documents ne sont pas concluants. Par ricochet, les données comptables de Dima pour cette période ne sauraient être annonciatrices d'une décroissance à venir du chiffre d'affaires de l'entreprise qui aurait dû être portée à l'attention de Canada inc.

-Défaut de divulguer les informations eu égard au climat et aux relations de travail au magasin Masson qui auraient causé une perte de profitabilité de Dima

[84] Le Tribunal n'est pas non plus convaincu que la grève des employés, les relations de travail et le climat du magasin Masson ont percolé sur les autres établissements de Dima jusqu'à affecter leur profitabilité. La situation réelle du magasin Masson n'est pas aussi un fait que Daou aurait omis de divulguer et qui était pourtant susceptible d'affecter de manière défavorable la situation financière de l'entreprise.

[85] Premièrement, la preuve ne permet pas de mettre en lien le chiffre d'affaires de Dima depuis son acquisition par Canada inc., tel qu'elle le présente, et la situation du magasin Masson du moment où les employés se syndiquent le 16 juillet 2020 jusqu'à sa fermeture définitive en août 2021. Pour appliquer des présomptions, celles-ci doivent être graves, précises et concordantes⁷². Ici, rien ne permet d'induire des négociations difficiles, de la grève et des relations de travail du magasin Masson quelque conséquence probante que ce soit sur les performances des autres magasins.

[86] En outre, à partir de juillet 2021, Éric Fortin prend les rênes de Dima et procède à de nombreux changements : il introduit graduellement de nouveaux membres dans

⁶⁹ Pièce D-14.

⁷⁰ Or, le magasin Masson génère environ 100 000 \$ de ventes par mois, pièces D-18 modifiée, D-18.1 et D-18.2

⁷¹ Pièces D-34, D-34.1 et D-41.

⁷² Article 2849 C.c.Q.

l'administration, il transfère des comptes clients de Dima vers son entreprise Délices de la Forêt, il coupe des postes, il ferme le magasin Masson, il ferme l'entrepôt Albert-Hudon, il introduit de nouveaux produits sur les tablettes des boutiques et en abandonne d'autres. Toutes ces actions contribuent à modifier le visage et la dynamique de Dima, son modèle d'affaires et par ricochet, ses performances.

[87] Deuxièmement, Johnny Daou n'a rien caché au sujet du magasin Masson. Au contraire. Il a tout révélé à Éric Fortin dès les premières difficultés avec les employés lorsqu'ils ont simulé un lock out le 24 décembre 2020. Par la suite, il lui a demandé des conseils, admettant son inexpérience avec ce genre de situations et l'a tenu informé de l'évolution des discussions jusqu'à la signature d'une convention collective et la réouverture du magasin.

[88] En outre, le Tribunal ne dispose pas d'une preuve probante révélant que les relations avec les employés étaient toujours difficiles même après la signature de la convention collective. Rien ne permet d'ailleurs de dire que la façon dont Johnny Daou a mené les négociations avec le syndicat et qu'il a convenu d'une convention collective et d'un protocole de retour au travail n'était pas diligente.

-Obligation de préserver l'achalandage, la réputation, les employés et la clientèle de l'entreprise

[89] Enfin, rien dans la preuve ne suggère que Johnny Daou ou son équipe aient posé quelque geste que ce soit ayant pu compromettre les relations avec les employés, les fournisseurs ou la clientèle non plus que nuire aux bonnes affaires de Dima.

[90] Le Tribunal retient au contraire que Johnny Daou a participé avec diligence à la transition comme il s'était engagé à le faire. Il a informé ses employés, établissement après établissement, de la vente de Dima et de l'arrivée d'un nouveau propriétaire. Sa conjointe Marie-Claude Lavoie et lui, se sont rendus disponibles pour discuter avec les employés et les sécuriser. Il a également été présent au moment où Éric Fortin s'est introduit auprès des équipes. Johnny Daou est en outre demeuré un mois au sein de l'entreprise après la vente conformément à ce qui avait été convenu.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[91] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance;

[92] **ORDONNE** à 3523462 Canada inc. de payer à Johnny Daou et La Fiducie familiale Daou 518 703,06 \$, montant composé du premier versement de 100 000 \$, exigible depuis le 4 juillet 2022 avec intérêt de 4%, et des versements mensuels de 8 333,33 \$ exigibles depuis le 2 août 2022 avec intérêts de 4% (pièce P-28);

[93] **ORDONNE** à 3523462 Canada inc. de payer à Johnny Daou et La Fiducie familiale Daou le versement mensuel de 8 333,33 \$, exigible depuis le 1^{er} décembre 2025, en y

ajoutant les intérêts de 4%, le tout conformément à la Convention d'achat (pièces P-2 et P-28);

[94] **ORDONNE** à 3523462 Canada inc. de payer à Johnny Daou et La Fiducie familiale Daou les versements mensuels de 8 333,33 \$ plus intérêts de 4% qui demeurent à faire dans le futur, jusqu'au paiement complet de la balance du prix de vente prévu le 1^{er} juillet 2026, conformément à la Convention d'achat (pièce P-2);

[95] **PREND ACTE** du consentement des parties pour que la retenue de 150 000 \$, détenue par les procureurs de 3523462 Canada inc. dans leur compte en fidéicomis, soit libérée de telle sorte que 137 913,74 \$ (93 050 \$ + 44 863,74 \$) soient remis à 3523462 Canada inc. pour les ajustements « post-closing » et les frais de fermeture de AlfaAlfa et que la différence de 12 086,26 \$ soit remise à Johnny Daou et La Fiducie familiale Daou et leur **ORDONNE** de s'y conformer;

[96] **REJETTE** la demande reconventionnelle de 3523462 Canada inc., incluant sa demande pour que le montant de 137 913,74 \$ lui soit versé avec des intérêts à 4% depuis le 22 juillet 2022;

[97] **LE TOUT** avec frais contre 3523462 Canada inc.

GABRIELLE BROCHU, J.C.S.

Me Manon Dagenais
Me Alyson L'Heureux
MARCEAU & BOUDREAU AVOCATS.
Avocates des demandeurs et défendeurs reconventionnels

Me Marc Perron
Me Audrey Champoux
Sandrine Raymond, stagiaire en droit
THERRIEN COUTURE JOLICOEUR, S.E.N.C.R.L L.L.P.
Avocats de la défenderesse et demanderesse reconventionnelle

Dates d'audience : 3 au 7, 10 et 11 novembre 2025