

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS  
LOCALITÉ DE SHERBROOKE  
« Chambre civile »

N° : 450-32-702968-256

DATE : 26 février 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PATRICK THÉROUX, J.C.Q.**

---

**JEAN-CLAUDE GRENIER**

Demandeur

c.

**BLUCAP FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER**

et

**VALEURS MOBILIÈRES WHITEHAVEN INC.**

Défenderesses

---

## JUGEMENT

---

[1] Le demandeur M. Jean-Claude Grenier réclame aux défenderesses Blucap Fonds d'investissement Immobilier (Blucap) et Valeurs Mobilières Whitehaven Inc. (Whitehaven) représentée par M. Dimitri Kufedjian, la somme de 15 000,00 \$ (17 600,00 \$ réduit à 15 000,00 \$) en remboursement de sommes investies dans une fiducie immobilière en janvier 2017.

[2] Il allègue que Blucap a fait défaut de lui verser des intérêts au taux de 10 % l'an sur une période de 5 ans comme elle s'était engagée à le faire selon lui.

[3] Il allègue aussi que Whitehaven, à titre de courtier, l'a incité à réaliser ce mauvais placement pour lequel il subit des pertes de rendement.

[4] Telle que précisé lors de l'audition, sa réclamation vise le remboursement partiel du montant initial de 17 600,00 \$ qu'il a investi dans le Fonds Immobilier Blucap.

### **CONTEXTE**

[5] Blucap est une fiducie de placement immobilier. Whitehaven agit comme courtier en valeurs mobilières.

[6] Le 17 octobre 2014, le demandeur signe une convention d'ouverture de compte avec Whitehaven. Un addendum pour compte multiples intervient le 12 janvier 2017<sup>1</sup>.

[7] Le 12 janvier 2017, par l'intermédiaire de Whitehaven, le demandeur signe une convention de souscription dans le fonds immobilier Blucap. Il achète des parts de catégorie A pour un montant de 17 600,00 \$ à un prix de souscription de 10,00 \$ la part<sup>2</sup>. La souscription est assujettie aux conditions et stipulations de la notice d'offre de Fiducie Immobilière Blucap datée du 22 juin 2016<sup>3</sup>.

[8] Du 27 janvier 2017 au 18 novembre 2020 le demandeur reçoit régulièrement des sommes provenant de la distribution de l'encaisse disponible. Ces versements cessent le 18 novembre 2020. Ils ne seront jamais repris vu la situation financière précaire de la fiducie après cette date.

[9] Une correspondance adressée au demandeur par l'Autorité des marchés financiers le 29 janvier 2026 explique la situation du Fonds Immobilier Blucap à ce jour<sup>4</sup>.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

- **Le recours contre Blucap**

[10] Blucap n'a pas répondu à la demande qui lui a été notifiée le 27 janvier 2025.

[11] Le demandeur soutient que celle-ci a manqué à son obligation contractuelle de lui verser des intérêts au taux de 10 % l'an sur une période de 5 ans. Il demande le remboursement de ses parts jusqu'à concurrence de 15 000,00 \$.

[12] Contrairement à ce que le demandeur prétend, il n'a pas investi une somme d'argent devant lui rapporter des intérêts à taux fixe durant un terme précis.

---

<sup>1</sup> Pièce D-1.

<sup>2</sup> Pièce D-2.

<sup>3</sup> Pièce D-3.

<sup>4</sup> Pièce P-9.

[13] Une fiducie de placement immobilier possède et gère des immeubles qui génèrent des revenus. Elle distribue à ses détenteurs de parts une partie des bénéfices réalisés. Ces bénéfices et leur distribution ne sont pas garantis. Les distributions restent à la discrétion des dirigeants de la fiducie. Elles peuvent être suspendues ou réduites.

[14] Dans le cas présent, Blucap prévoyait un rendement cible, c'est-à-dire potentiel, de 10 % sur 5 ans. Ce rendement n'a pas été et ne sera pas atteint faute de bénéfices et par manque d'encaisse distribuable<sup>5</sup>.

[15] Selon la preuve, la fiducie existe toujours et le demandeur est toujours titulaire de ses parts. Blucap n'a aucune obligation contractuelle de lui verser des intérêts.

[16] En effet, les documents contractuels stipulent qu'un placement dans des parts n'est pas un investissement liquide. Le rendement est lié aux risques du marché<sup>6</sup>.

[17] Il est aussi mentionné qu'il n'y a aucune garantie d'atteindre des objectifs ni aucune garantie que la fiducie sera rentable. Tout placement dans des parts comporte le risque de perdre la totalité ou une partie du capital initial<sup>7</sup>.

[18] Quant aux parts, elles ne peuvent pas être négociées librement sur le marché. Les documents contractuels prévoient des modalités et des conditions de rachat par la fiducie<sup>8</sup>.

[19] N'ayant pas effectué de demande de rachat de ses parts selon les modalités prévues au contrat, le demandeur ne peut pas en demander le remboursement par une demande en justice.

[20] À cet égard, il ne démontre pas qu'il est titulaire d'un droit de créance liquide et exigible.

[21] Pour ces raisons, sa demande contre Blucap doit être rejetée.

- **La demande contre Whitehaven**

[22] Le demandeur reproche à son courtier de l'avoir incité à effectuer un placement très risqué et non rentable. Il s'agit d'une prétention d'ordre général qui n'est pas appuyée par une preuve prépondérante de l'existence d'une faute contractuelle<sup>9</sup>.

[23] Le profil d'investisseur et de tolérance au risque du demandeur est évalué comme étant élevé.

---

<sup>5</sup> Pièce D-3.

<sup>6</sup> Pièce P-4, p. 26.

<sup>7</sup> Pièce P-4, p. 28.

<sup>8</sup> Pièce D-3, annexe A, p. A -2.

<sup>9</sup> *Code civil du Québec*, art. 2803 et 2804.

[24] Il appert qu'il était bien informé de la nature de la transaction qu'il effectuait auprès de Blucap de même que des risques qui y étaient associés. Plus particulièrement, l'annexe 45-106A5 qu'il a signé le 12 janvier 2017 est explicite sur la portée des risques associés à la transaction. Il y est mentionné qu'il s'agit d'un placement risqué et qu'il est possible qu'il perde la totalité de l'argent investi. Il y est mentionné qu'il ne pourra vendre ses titres que dans des circonstances très précises et qu'il est possible qu'il ne puisse jamais les vendre<sup>10</sup>.

[25] Le même jour il a signé un document contenant des stipulations de reconnaissance de risque identiques pour un placement auprès de Invico « G ».

[26] Le Tribunal conclut que Whitehaven n'a commis aucune faute dans la prestation de ses services. La demande dirigée contre elle doit être rejetée.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[27] **REJETTE** la demande contre la défenderesse Blucap Fonds d'investissement Immobilier ;

[28] **SANS** frais de justice ;

[29] **REJETTE** la demande contre la défenderesse Valeurs Mobilières Whitehaven Inc. ;

[30] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE** de 374,00 \$ en faveur de la défenderesse Valeurs Mobilières Whitehaven Inc.

---

**PATRICK THÉROUX, J.C.Q.**

Date de l'audience : 9 février 2026.

---

<sup>10</sup> Pièce D-1.