

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-728399-256

DATE : 23 avril 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS J.C.Q.**

---

**PHARMACIE IAN-PHILIP PAUL-HUS INC.**

Demanderesse / défenderesse reconventionnelle

c.

**PHARMACIE BRUCE NOIVO ET ALEKSANDAR VULIC INC.**

Défenderesse / demanderesse reconventionnelle

---

### JUGEMENT

---

[1] Le 8 janvier 2024, Pharmacie Ian Philip Paul-Hus inc. vend son fonds de commerce à Pharmacie Bruce Noivo et Aleksandar Vulic inc. Le contrat de vente des actifs de la pharmacie sise au 102-303 de la Marine à Varennes (la Pharmacie) prévoit un solde de prix de vente payable le 8 janvier 2027.

[2] L'expression « Solde de prix de vente » est définie à la clause 1.29 du contrat de vente comme désignant « le solde de prix de vente dû sur le prix de vente des Actifs vendus prévu à l'article 4.3 du Contrat ».

[3] La clause 3.2.3 du contrat prévoit que le prix de vente de l'achalandage, établi à l'annexe 3.1 du contrat, sera ajusté à la baisse si les bénéfices bruts reliés à la partie professionnelle de la Pharmacie sont, pour la période du 8 janvier 2024 du 7 janvier 2025, inférieurs à 1 215 M\$. Il n'est pas utile, pour les fins du présent jugement, de donner le détail du calcul de l'ajustement.

[4] La clause 4.3 du contrat prévoit que le solde de prix de vente de 1 M\$ est payable sujet à l'ajustement prévu à la clause 3.2.3 du contrat et porte intérêts. La clause relative au paiement des intérêts sur le solde de prix de vente prévoit ceci :

Le Solde de prix de vente porte intérêt au taux de six pour cent (6,0 %) par an. Les intérêts sont payables annuellement, à la date d'anniversaire de la transaction, le premier paiement d'intérêts étant dû le 8 janvier 2025.

[5] Le quatrième paragraphe de la clause 3.2.3 prévoit que le calcul du solde de prix de vente ajusté doit être établi au plus tard le 30 avril 2025, « sera réputé final et liera les parties à moins que les Vendeurs ne transmettent un avis écrit d'objection dans les quinze jours [15] de la réception du Calcul d'ajustement [...] ». Les parties s'entendent dès le 24 janvier 2025 sur le solde de prix rajusté, qu'ils fixent à 583 391,44 \$ après avoir fait les vérifications requises relativement à l'achalandage, comme prévu au contrat.

[6] Selon Pharmacie Paul-Hus, le premier versement d'intérêts doit être calculé en date du 8 janvier 2025, sur la base du solde de prix de vente tel qu'établi au moment de la signature du contrat de vente. Il s'agit d'un montant que les parties connaissent, 6 % de 1 M\$, soit 60 000 \$. Pharmacie Noivo n'ayant versé que 35 004,49 \$ sur ce montant, Pharmacie Paul-Hus lui réclame la différence, 24 996,51 \$, qu'elle réduit à 15 000 \$ pour bénéficier des règles relatives au recouvrement d'une petite créance.

[7] Selon Pharmacie Noivo, le versement d'intérêts payable le 8 janvier 2025 doit être calculé sur le « solde de prix de vente ajusté » et, le 27 janvier 2025, elle transfère 35 004,49 \$ à Pharmacie Paul-Hus, soit l'équivalent de 6 % d'intérêts calculés sur le solde de prix de vente ajusté de 583 391,44 \$ sur lequel les parties se sont entendues.

[8] Pharmacie Paul-Hus est d'avis que l'interprétation de la clause de paiement des intérêts suggérée par Pharmacie Noivo n'est pas raisonnable. Elle soutient que le contrat doit recevoir une application chronologique. Or, puisque la clause relative au paiement des intérêts ne prévoit pas que le premier versement est calculé sur le solde de prix de vente rajusté, lequel doit être révisé après le 7 janvier et au plus tard le 30 avril 2025, il est payable le 8 janvier 2025 sur le solde de prix de vente prévu au contrat, soit 1 M\$.

[9] Pharmacie Paul-Hus ajoute qu'elle n'aurait pas renoncé à recevoir immédiatement la totalité du prix de vente si elle avait su que les intérêts ne seraient pas calculés sur le solde dû à la signature.

[10] À cet argument, Pharmacie Noivo répond qu'en vertu de l'interprétation de la clause relative au paiement des intérêts que fait Pharmacie Paul-Hus, puisque le solde de prix de vente a été ajusté à la baisse, la réclamation de celle-ci inclut un montant

d'intérêts sur un montant de 416 608,56 \$ qu'elle ne doit pas, à savoir la différence entre le solde de prix de vente indiqué au contrat et le solde de prix de vente ajusté en fonction de la baisse d'achalandage qui résulte d'un transfert de la clientèle de la Pharmacie vers la pharmacie que monsieur Paul-Hus exploite encore non loin. Si elle avait su que le premier montant d'intérêts était fixe, elle n'aurait pas accepté cette clause et n'aurait pas payé le prix indiqué au contrat de vente, puisque les parties anticipaient une baisse de l'achalandage au moment de la conclusion de la vente.

[11] D'avis que la demande est irrationnelle, Pharmacie Bruce Noivo réclame 1 874 \$ à Pharmacie Paul-Hus, à titre d'indemnité pour le temps consacré à la présente affaire. Elle détaille sa réclamation ainsi :

Je réclame la perte de ma journée pour aller en cours (8 h de travail) plus 2 h de travail pour préparer cette demande (10 h de perte de travail total). Mon taux horaire ainsi que celui pour un pharmacien remplaçant sont de 150\$/h (car je dois me faire remplacer). À ce 1500\$ j'ajoute le (sic) frais de 374\$ que ça me coûte contester. [...]

[12] La demande reconventionnelle de Pharmacie Noivo n'est appuyée d'aucun document.

\* \* \*

[13] Il appert de ce qui précède, que les parties ne s'étaient pas entendues sur l'interprétation à donner à la clause relative au paiement des intérêts, puisque, en réponse au courriel de Pharmacie Paul-Hus transmis du 15 janvier 2025 dans lequel elle réclame le premier versement d'intérêts de 60 000 \$, Pharmacie Noivo demande conseil à un avocat pour se faire confirmer l'interprétation qu'elle doit donner au contrat, et établit à 35 004,49 \$ la somme qu'elle verse à Pharmacie Paul-Hus à ce titre.

[14] Pour décider de la réclamation de Pharmacie Paul-Hus, le Tribunal doit déterminer si la clause qui traite du premier versement d'intérêts dus sur le solde de prix de vente est claire ou s'il faut interpréter la volonté des parties et, le cas échéant, établir laquelle des interprétations proposées par les parties retenir.

## CONTEXTE ET ANALYSE

[15] Dans l'arrêt *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*<sup>1</sup>, la Cour suprême du Canada relève les principes en matière d'interprétation des contrats :

---

<sup>1</sup> 2017 CSC 43. Voir au même effet, *177333 Canada inc. c. Autobus Citadelle inc.*, 2020 QCCA 765.

Si les termes du contrat sont clairs, le rôle du tribunal se limite à les appliquer à la situation factuelle qui lui est soumise. À l'inverse, si le tribunal décèle une ambiguïté, il doit la résoudre en procédant à la seconde étape de l'interprétation du contrat [...]. La distinction entre ces deux étapes est parfois difficile à cerner, mais elle demeure fondamentale. À la première étape, le juge peut par exemple considérer le contexte entourant la conclusion et l'exécution du contrat afin de confirmer la clarté de ses termes [...]. En principe, il ne doit toutefois pas recourir aux principes d'interprétation énoncés aux art. 1425 à 1432 du Code [...]. En ce sens, l'interprétation du contrat est plus superficielle à la première étape qu'à la seconde [...].

[16] La Cour d'appel a reconnu qu'un texte qui paraît clair peut être source d'ambiguïté et ne pas refléter l'intention des parties<sup>2</sup>. Elle s'est exprimée ainsi sur le sujet dans *Newad Media*<sup>3</sup> :

[25] Même si l'on devait considérer que ce texte est clair au point de ne pas soulever de difficulté d'interprétation, il convient de rappeler que l'ambiguïté peut naître même en présence d'un texte clair. Comme le soulignent les auteurs Lluellas et Moore, le juge doit d'abord se livrer à une interprétation sommaire (phase préinterprétative) pour vérifier s'il y a ambiguïté :

Le doute naît parfois de l'emploi d'un terme inadéquat ou d'une contradiction entre deux clauses. Mais l'ambiguïté émane le plus souvent d'un défaut de précision (...)

Il convient de se méfier des apparentes clartés. Un texte peut être clair, pris isolément, mais se révéler obscur, mis en perspective avec le reste de la convention, ou être, formellement, dénué de toute ambiguïté, mais contredire le but manifestement poursuivi par les parties. (Références omises)

[Note omise]

[17] La clarté peut être trompeuse et la règle de non-intervention du Tribunal devant des mots clairs ne constitue qu'une présomption simple<sup>4</sup>. Dans *Développement Sicam*, la Cour supérieure s'exprime ainsi sur le sujet :

[100] Ici, en effet, même si l'ambiguïté des termes utilisés ne saute pas spontanément aux yeux, il appert que l'on se retrouve néanmoins devant une « *ambiguïté extrinsèque* » qui découle de situations factuelles ou de circonstances postérieures à la conclusion du contrat et plus particulièrement de la position que les deux parties ont prise à leur égard, ce qui permet au tribunal de bien saisir quels ont été leurs véritables intentions et les termes de leur accord de volonté.

<sup>2</sup> *Newad Media inc. c. Red Cat Media inc.*, 2013 QCCA 129, par. 25; *KP Québec inc. c. Corporation de développement Sicam inc.*, 2014 QCCS 654, par. 99 à 101 (appel rejeté : 2015 QCCA 872) (*Développement Sicam*).

<sup>3</sup> *Id.*

<sup>4</sup> *Développement Sicam*, préc., note 2, par. 99.

« Tel risque d'être le cas si, mis en parallèle avec une situation factuelle postérieure à la conclusion du contrat, une clause devient susceptible de plus d'une lecture. »

[101] En l'espèce, si l'ambiguïté ne réside pas dans l'énoncé des clauses pertinentes dont le sens, *stricto sensu*, apparaît clair, cette ambiguïté naît ici du changement de circonstances, postérieures à la formation du contrat, ainsi que de la portée et de l'interprétation que les deux parties ont donnée à la clause 5 (a) (i) de l'offre d'achat.

[102] Dans ce contexte, il y a lieu d'appliquer les règles contenues aux articles 1425 et 1426 C.C.Q. : [...]

[Note omise]

[18] Lorsqu'il interprète un contrat, le Tribunal doit rechercher la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés (art. 1425 C.c.Q.<sup>5</sup>), tenir compte de la nature du contrat, « des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages » (art. 1426 C.c.Q.). Par ailleurs, les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat (art 1427 C.c.Q.). Enfin, l'article 1432 C.c.Q. prévoit que, dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée.

\* \* \*

[19] Pharmacie Paul-Hus a exploité sa Pharmacie pendant 20 ans avant de la vendre à Pharmacie Noivo. Le propriétaire de Pharmacie Paul-Hus, Ian-Philip Paul-Hus, continue d'exploiter une autre pharmacie à quelques kilomètres de la Pharmacie qu'il a vendue à Pharmacie Noivo. Pour cette raison, dans le cadre des négociations qui ont précédé la signature du contrat de vente, les parties ont anticipé que certains clients transfèreraient leur dossier pharmaceutique dans la pharmacie exploitée par monsieur Paul-Hus, pour continuer à faire affaire avec lui. Ce sont ces transferts qui ont donné lieu au réajustement à la baisse du solde de prix de vente.

[20] Pour monsieur Paul-Hus, la clause du paiement du premier versement d'intérêts est claire et ne requiert aucune interprétation. Le paiement doit être fait le 8 janvier 2025. À cette date le solde de prix de vente n'est pas rajusté de sorte que les intérêts sont payables sur le solde établi au contrat de 1 M\$.

[21] Cette interprétation se défend, mais celle de Pharmacie Noivo, selon laquelle, en payant des intérêts sur le solde prévu au contrat, elle paie des intérêts sur un solde de

<sup>5</sup> Code civil du Québec, RLRQ, c. C-1991.

prix de vente qu'elle ne doit pas en réalité, est aussi valable. Son représentant, Bruce Noivo, ajoute que s'il avait su que c'est l'interprétation que monsieur Paul-Hus voulait donner à la clause, il ne l'aurait pas acceptée. Il complète en disant que si, par ailleurs, il avait payé la totalité du prix de vente au moment de la vente et avait eu droit ensuite à un remboursement pour tenir compte de l'ajustement du solde de prix de vente, il aurait demandé d'être remboursé avec intérêts.

[22] La preuve a révélé que les parties n'ont jamais discuté du sens de la clause relative au paiement des intérêts.

[23] Ainsi, la clause du contrat qui semble claire est en fait source d'ambiguïté et, pour l'interpréter, le Tribunal doit rechercher l'interprétation du contrat qui se concilie le mieux avec le reste du contrat et les circonstances qui ont entouré sa conclusion<sup>6</sup>.

[24] L'expression solde du prix de vente est définie à la clause 1.29 du contrat. Cette clause réfère à la clause 4.3, laquelle prévoit que le solde de prix de vente est sujet à réajustement. Il aurait été simple d'indiquer clairement au contrat que le premier versement d'intérêts était de 60 k\$, sans considération pour le fait que le solde de prix de vente serait ajusté à la baisse plus tard, ou encore qu'il était calculé en fonction du solde dû en date du 8 janvier 2025 et non en fonction du solde de prix de vente rajusté.

[25] L'affirmation de monsieur Paul-Hus qu'il n'aurait pas accepté de financer 1 M\$ sur le prix d'achat n'est pas conforme à la réalité.

[26] Dans le cadre de leurs négociations, les parties avaient envisagé qu'il y aurait probablement un ajustement à la baisse du prix d'achat de l'achalandage et elles avaient vu juste, puisque le prix a été ajusté à la baisse de plus de 58 %. Il y a tout lieu de considérer que la baisse d'achalandage de la Pharmacie à la suite de la vente s'est échelonnée sur l'année qui a suivi la vente. Ainsi, monsieur Paul-Hus n'a jamais eu droit au montant de 1 M\$ prévu au contrat à titre de solde sur le prix de vente autrement qu'en théorie.

[27] Lui accorder le montant qu'il réclame reviendrait à lui accorder un revenu d'intérêts sur une somme en capital qu'il n'a pas déboursée et à laquelle il s'avère qu'il n'a pas droit, d'une part, mais équivaldrait à lui accorder des intérêts de plus de 6 % sur le

---

<sup>6</sup> *Association des employés cadres de la Ville de Terrebonne inc. c. Ville de Terrebonne*, 2021 QCCA 390, par. 57 ; *9266-3798 Québec inc. c. Agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux de la Mauricie et du Centre-du-Québec*, 2017 QCCA 118, par. 14; *Vidéotron Itée c. Rogers Wireless Partnership*, 2009 QCCS 996, par. 30; *Consultants R. Deschênes inc. c. Mano Stratégies inc.*, 2021 QCCQ 10722, par. 51.

« solde de prix de vente » ajusté, soit un taux d'environ 10,285 %. La preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que les parties se sont entendues sur cela.

[28] Pour tous ces motifs, le Tribunal retient l'interprétation que Pharmacie Noivo fait de la clause, à savoir que les intérêts sont payables sur le véritable solde de prix de vente et non sur un prix de vente théorique.

#### La demande reconventionnelle

[29] Le fait qu'une demande soit rejetée n'en fait pas une demande « irrationnelle » comme le suggère Pharmacie Noivo, et la demande de Pharmacie Paul-Hus n'est pas « irrationnelle ».

[30] Quoi qu'il en soit, le temps qu'une partie doit consacrer à la préparation de son dossier est une conséquence directe du droit de toute partie de faire valoir ses droits en justice. La loi prévoit que les parties ne peuvent pas être représentées par avocats à la Division des petites créances, pour, entre autres, faciliter le processus. Permettre qu'une partie réclame un taux horaire pour le temps qu'elle consacre à son dossier irait à l'encontre du choix du législateur et de la règle selon laquelle chaque partie assume les honoraires extrajudiciaires afférents à sa représentation, sauf en cas d'abus de procédure.

[31] Les dommages directs ne comprennent jamais le temps consacré par une partie à la préparation de sa cause, l'obtention de la preuve et les démarches pour instituer un recours<sup>7</sup>. Une partie ne saurait être tenue responsable du choix de l'autre partie de l'énergie et du nombre d'heures qu'elle consacre à cette tâche<sup>8</sup>.

[32] Le Tribunal précise par ailleurs que la réclamation d'une indemnité de 150 \$ l'heure pour la perte d'une journée de huit heures de travail appartient à Bruce Noivo personnellement, qui n'est pas partie au litige et non à Pharmacie Noivo.

#### **Les frais de justice**

[33] L'article 340 du *Code de procédure civile* prévoit que la partie qui a gain de cause a droit aux frais de justice. Vu le sort des réclamations et aussi parce que les parties ne s'étaient pas assurées de s'entendre sur l'interprétation à donner à la clause 4.3.2 du contrat de vente, le Tribunal fait exception à ce principe.

<sup>7</sup> *Migneault c. Bérico Construction*, 2022 QCCQ 5899, par. 73 (*Migneault*).

<sup>8</sup> Art. 1607 C.c.Q.; *Parent c. 9431-4499 Québec inc. (Excavation Robert Fournier)*, 2024 QCCQ 712, par. 26; *Migneault, id.*, par. 72; *Fortin c. Hôtel Lindberg*, 2008 QCCQ 12141, par. 33.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [34] **REJETTE** la réclamation ;
- [35] **REJETTE** la demande reconventionnelle ;
- [36] **CHAQUE PARTIE PAYANT SES FRAIS.**

---

**MAGALI LEWIS, J.C.Q.**

Date d’instruction : 21 avril 2026