

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-034027-252

DATE : 22 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

EBI MONTRÉAL INC.

Partie demanderesse

c.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE TCHANG

Partie défenderesse

JUGEMENT QUANT À DES OBJECTIONS

[1] Le Tribunal rend jugement quant à une demande pour faire trancher des objections soulevées à certaines questions lors d'un interrogatoire écrit préalable à l'instruction.

[2] Le Tribunal rejettera ces objections, et ce, pour les motifs suivants.

CONTEXTE

[3] Par sa demande introductive d'instance, EBI Montréal inc. (EBI) allègue qu'un contrat de services est intervenu entre Société Immobilière Tchang (Tchang) et elle, par lequel Tchang renonce au droit à la résiliation unilatérale prévue à l'article 2125 C.c.Q.

[4] À la suite d'une prétendue résiliation unilatérale sans droit par Tchang, EBI lui réclame une pénalité de 5 862,66 \$ due, selon EBI, en vertu d'une clause pénale au contrat¹.

[5] Tchang soulève que la pénalité est abusive dans son exposé sommaire des éléments de contestation.

[6] Le 20 octobre 2025, EBI notifie à Tchang l'interrogatoire écrit.

[7] Quatre mois s'écoulent, le Tribunal y reviendra.

[8] Le 24 février 2026, Tchang, par monsieur Jonathan Houle, répond à l'interrogatoire et s'objecte à certaines questions, objections que le Tribunal est ici appelé à trancher.

ANALYSE

[9] Le Tribunal exposera certains principes de droit.

[10] Les interrogatoires préalables sont des outils essentiels en matière civile.

[11] Selon l'article 221 *C.p.c.*, l'interrogatoire préalable à l'instruction, qu'il soit écrit ou oral, peut porter sur tous les faits pertinents se rapportant au litige et aux éléments de preuve qui les soutiennent. Il est acquis qu'une interprétation large de la notion de pertinence doit être appliquée au stade de l'interrogatoire au préalable, l'objectif visant à favoriser la divulgation la plus complète de la preuve dans le respect du principe directeur de la proportionnalité², de permettre aux parties d'évaluer la solidité de leur cause respective et d'encourager les règlements à l'amiable³.

[12] Cependant, même si le droit à la divulgation préalable au procès doit être interprété de manière large, il n'est pas illimité. Les questions ne doivent pas servir à mener des recherches à l'aveuglette⁴. La pertinence des questions et des demandes d'engagements s'apprécie essentiellement au regard des actes de procédure⁵. L'objectif est de permettre l'obtention d'informations utiles à la progression du dossier⁶.

¹ Article 1622 *C.c.Q.*

² Article 18 *C.p.c.* ; *Campagna c. Procureur général du Québec*, 2021 QCCA 1134, par 18 ; *Grid Solutions Canada c. Murphy*, 2019 QCCA 1141, par. 6.

³ *Pétrolière Impériale c. Jacques*, 2014 CSC 66, par. 26.

⁴ *Ungava Mineral Exploration inc. c. Procureur général du Québec*, 2025 QCCA 170, par. 3.

⁵ *Logiciel Bluebee inc. c. 113712 Canada inc.*, 2023 QCCA 1362, par. 3.

⁶ *Groupe SNC-Lavalin inc. c. Duhaime*, 2025 QCCA 73, par. 36.

[13] Il ne suffit pas à une partie de s'objecter au motif qu'une confidentialité participerait d'un intérêt légitime important pour justifier cette objection⁷. Aussi, le Tribunal n'est pas tenu de s'en remettre à la déclaration de la partie voulant que l'information soit confidentielle alors que cette partie ne propose pas, par exemple, au juge de prendre connaissance des informations prétendument confidentielles en privé⁸.

[14] Quant à l'interrogatoire écrit, selon l'article 223 C.p.c. les questions doivent être claires et précises, de manière que l'absence de réponse puisse être interprétée comme une reconnaissance par la partie ou la personne interrogée des faits sur lesquels elles portent.

[15] Les tribunaux peuvent à tout moment et même d'office en cas d'abus déclarer un acte de procédure, tel un interrogatoire écrit, abusif⁹. En cas d'abus, un tribunal peut refuser un interrogatoire ou y mettre fin¹⁰.

[16] Ces principes guideront le Tribunal.

[17] Par sa réponse à l'interrogatoire, Tchang s'objecte aux questions numéro 5, 7, 7.1, 8, 9 et 12. À l'audience, EBI retire la question numéro 12, laissant donc les suivantes :

QUESTION 5 : Est-il exact que [Tchang] a été contactée par l'entreprise Évirum, qui lui a offert de changer de fournisseur de service de collecte de déchets ?

QUESTION 7 : Est-il exact que [Tchang] a contracté avec l'entreprise Évirum pour la collecte de déchets ?

QUESTION 7.1 : Le cas échéant, fournir copie du contrat avec Évirum.

QUESTION 8 : Est-il exact que Évirum s'est engagée à prendre fait et cause pour [Tchang] dans l'éventualité d'une réclamation judiciaire [par EBI] de la pénalité résultant de la résiliation du contrat ?

QUESTION 9 : Est-il exact que le contrat entre Évirum et [Tchang] comprend les clauses suivantes :

« 6. PÉNALITÉ

Advenant l'annulation ou la résiliation du présent contrat par la Compagnie par défaut du Client ou que le Client procède sans droit à l'annulation ou la résiliation du présent contrat, le Client sera dans tous les cas tenu de payer à la Compagnie une pénalité équivalente à douze (12) fois le montant le plus élevé entre le prix mensuel total prévu pour les services, toutes redevances et taxes incluses et le prix mensuel moyen facturé toutes redevances et taxes incluses, lors des 3 derniers mois précédents la

⁷ *Tisseur inc. c. Association de la construction du Québec*, 2023 QCCA 1462, par. 19 ; *Sierra Club du Canada c. Canada (Ministre des Finances)*, 2002 CSC 41 (CanLII), [2002] 2 RCS 522, par. 55.

⁸ *Tisseur inc. c. Association de la construction du Québec*, 2023 QCCA 1462, par. 19.

⁹ Article 51 C.p.c.

¹⁰ Article 53 C.p.c.

terminaison du contrat de service, sans nécessité pour la Compagnie d'établir des dommages et ce, sans préjudice à tout autre recours additionnel que la Compagnie pourrait tenter pour sanctionner le défaut du Client. En plus d'une telle pénalité, le client devra rembourser à la Compagnie les frais de livraison, d'installation et de reprise décrits au présent contrat pour la reprise d'un compacteur, de tels frais représentant vingt-cinq pour cent (25 %) du coût de location pour toute la durée du contrat, et autres frais s'il y a lieu. Si la Compagnie a dû indemniser le Client pour toute pénalité ayant été versée par le Client à son précédent fournisseur de Services, le Client devra en plus rembourser la Compagnie ladite indemnité.

7. PAIEMENT DES FRAIS

En cas de défaut du Client, le client devra payer, en sus de toutes sommes dues à la Compagnie, les honoraires et déboursés encourus par la Compagnie à titre de frais de recouvrement, représentant 25 % du coût annuel des services rendus au Client, ainsi que tous les autres frais encourus afin de recouvrer tous les frais ou charges dus en raison de son contrat ou de la reprise de possession des biens loués. De plus, dans tous les cas, la Compagnie pourra réclamer l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1618 et 1619 du Code civil du Québec (...)

5. Ainsi, en contrepartie des engagements d'Evirum mentionnés au paragraphe 2 des présentes, le Client s'engage à rembourser la totalité des frais qui auront été raisonnablement engagés par Evirum à titre de paiement de pénalité et d'honoraires judiciaires et extrajudiciaires, dans l'éventualité où, malgré que le contrat de service le liant à Evirum soit irrévocable, il procède à sa résiliation avant terme, pour quelque motif que ce soit, autrement que si la résiliation découle d'un défaut avéré d'Evirum à ses obligations contractuelles avec le Client, sur présentation d'une facture par Evirum. Le cas échéant, le remboursement sera effectué au prorata du terme non échu sur le contrat de service. À titre d'illustration, si la résiliation sans cause intervient au 30^{ème} mois d'un contrat d'une durée de 60 mois, le Client devra rembourser à Evirum 50 % des montants assumés par Evirum à titre de pénalité et d'honoraires et déboursés juridiques. »

[18] À ces 5 questions, la réponse de Tchang est « Objections : pertinence, information confidentielle ».

[19] Invité à expliquer sur quelle preuve le Tribunal pourrait se baser pour conclure qu'une « information confidentielle » pourrait justifier l'objection, l'avocat de Tchang affirme que la réponse à cette question serait un « *catch twenty-two* », c'est-à-dire que cette réponse serait en elle-même problématique.

[20] Néanmoins, il ne propose aucunement au Tribunal de prendre connaissance d'information, même celle prétendument confidentielle, sous quelques modalités que ce soit. Au contraire, l'avocat de Tchang invite le Tribunal à s'en remettre aux réponses de l'interrogatoire écrit, dans lesquelles Tchang affirme « information confidentielle », sans plus.

[21] Or, la qualification par Tchang de l'information comme étant confidentielle ne permet pas au Tribunal de conclure qu'elle l'est.

[22] Pour justifier une prétendue « information confidentielle », l'avocat de Tchang réfère à un modèle de contrat et à la clause 12 de son annexe déposés par EBI, sans

pour autant affirmer que Tchang aurait signé un tel contrat ou une telle annexe. Il souligne que la clause 12 de l'annexe traite de confidentialité.

[23] Il convient ici d'expliquer que selon EBI, un tiers à l'instance appelé Evirum utiliserait ce modèle de contrat et annexe, lequel comporterait des pénalités supérieures à celles réclamées, d'où les questions de EBI à Tchang.

[24] Revenant à la confidentialité, le Tribunal souligne qu'il ne suffit pas à une partie à un litige de signer avec un tiers un contrat stipulant une quelconque confidentialité pour justifier la partie au litige de s'objecter à une question. L'argument de l'avocat de Tchang quant à la clause 12 de l'annexe ne convainc pas.

[25] Le Tribunal est d'avis que Tchang ne démontre pas qu'une « information confidentielle » justifierait les objections.

[26] À l'audience, l'avocat de Tchang ajoute d'autres motifs que « pertinence, information confidentielle » pour s'objecter. Il plaide que les questions seraient abusives, qu'elles ne respecteraient pas le principe de la proportionnalité, vu le montant réclamé de 5 862,66 \$, et qu'elles constitueraient un détournement des fins de la justice parce que EBI cherche à « monter un autre dossier contre un tiers » et qu'elle « instrumentalise » le dossier judiciaire à cette fin.

[27] EBI fait valoir que ses questions sont en lien avec la contestation de Tchang voulant que la pénalité réclamée par EBI soit abusive.

[28] Le Tribunal est d'avis qu'à ce stade préliminaire, les questions sont pertinentes. Le litige porte sur le caractère abusif ou non de la pénalité réclamée. Ainsi, la question de savoir à quoi Tchang, le cas échéant, s'est obligée envers le tiers Évirum, incluant à titre de pénalité, est pertinente.

[29] Les questions peuvent fournir de l'information utile afin de faire progresser le dossier. Leur portée n'est pas excessive et il ne s'agit pas d'une recherche à l'aveuglette. Loin de là.

[30] Le montant réclamé ne commande pas, en application du principe de la proportionnalité, de maintenir les objections, ni d'écarter l'interrogatoire permis par l'article 223 *C.p.c.*, lequel interrogatoire repose sur 3 pages et respecte la longueur maximale imposée par l'article 535.9 *C.p.c.*

[31] Enfin, les questions ne paraissent pas abusives.

[32] Ce qui précède suffit à rejeter les objections.

[33] Comme annoncé plus tôt, le Tribunal revient ici au délai de 4 mois.

[34] EBI souligne que le 20 octobre 2025, elle notifie à Tchang l'interrogatoire écrit, auquel Tchang s'oppose ensuite. Le 26 novembre 2025, lors d'une conférence de gestion, l'avocat de Tchang confirme ne plus s'opposer à l'interrogatoire et essentiellement, le Tribunal prend alors acte de l'engagement de Tchang d'y répondre dans la mesure du possible. Malgré cet engagement, alors que Tchang n'a pas répondu, le 11 février 2026, lors d'une autre conférence de gestion, le Tribunal accorde un délai de 2 semaines à Tchang pour répondre, sous peine de forclusion, à moins de prouver une impossibilité d'agir. Lors de sa réponse, Tchang soulève les objections.

[35] Ainsi, le Tribunal note que malgré les démarches depuis la notification de l'interrogatoire et le délai de 4 mois, Tchang n'a toujours pas répondu aux questions 5, 7, 7.1, 8 et 9. Vu ce délai de 4 mois, le Tribunal accordera au plus 15 jours à Tchang pour y répondre, sous peine de forclusion, à moins de prouver une impossibilité d'agir.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[36] **REJETTE**, au stade de l'interrogatoire au préalable, les objections aux questions numéro 5, 7, 7.1, 8 et 9 de l'interrogatoire écrit.

[37] **ACCORDE** à la partie défenderesse Société Immobilière Tchang au plus tard 15 jours à compter du présent jugement pour répondre aux questions numéro 5, 7, 7.1, 8 et 9 et notifier les documents demandés, sous peine de forclusion, à moins de prouver une impossibilité d'agir.

[38] **CONVOQUE** les avocats des parties à une conférence de gestion le 3 juin 2026 à 9 h en salle 1.19, les avocats pouvant à leur choix y assister en présentiel ou virtuellement (par TEAMS).

[39] **LE TOUT FRAIS À SUIVRE.**

MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

Date d'audience : 8 avril 2026

Me Elizabeth Cullen
PRÉVOST FORTIN D'AOUST S.E.N.C.R.L.
Avocat de la partie demanderesse

Me Jérémy Dubé Fortier

505-22-034027-252

PAGE : 7

ROBILLARD PRESCOTT MORISSETTE AVOCATS
Avocat de la partie défenderesse