

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ALMA

N° : 160-17-000050-258

DATE : Le 22 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE SANDRA BOUCHARD, J.C.S.

**BOULANGERIE LAJOIE LTÉE
PHILLIP DUFOUR**

Demandeurs

c.

**SYLVIE LAJOIE
PIERRE LAJOIE**

Défendeurs

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU LAC-SAINT-JEAN-EST
REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

**JUGEMENT
(sur demande en irrecevabilité)**

APERÇU

[1] Les demandeurs poursuivent les défendeurs en annulation d'une vente d'actions dans le capital-actions de Boulangerie Lajoie ltée pour cause de dol et d'erreur en plus d'une contravention à la garantie de vice caché.

[2] Ils reprochent aux défendeurs de leur avoir caché la contamination du sol de l'immeuble qui était le principal actif de cette transaction et qui aurait provoqué une chute de plus de 84 % de sa valeur suite à sa vente, après son délaissement forcé pour fins de vente sous contrôle de justice.

[3] Globalement, les conclusions recherchées par la demande introductive d'instance des demandeurs sont :

- Une annulation du contrat de vente d'actions;
- La restitution des prestations aux termes de l'acte de vente;
- Déclarer les défendeurs propriétaires des actions du capital-actions de Boulangerie Lajoie ltée;
- Condamner les défendeurs à payer 87 255,57 \$ avec intérêts; et
- Annuler l'hypothèque immobilière publiée le 22 mai 2020 ainsi que l'hypothèque mobilière publiée le 25 mai 2022.

[4] Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de cette demande introductive d'instance des demandeurs pour le motif de chose jugée et, subsidiairement, en raison de la prescription du recours.

[5] Ils soutiennent que le Tribunal s'est déjà prononcé sur cette demande, puisque jugement a été rendu en date du 22 novembre 2022 par M. le juge François Huot de cette Cour, dans le dossier portant le numéro 160-17-000001-228¹.

[6] Dans ce jugement du 22 novembre 2022, le Tribunal a condamné Boulangerie Lajoie ltée et Phillip Dufour à payer à Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie les sommes respectives de 182 486,56 \$ et 49 759,69 \$ à titre de remboursement du solde du prix de vente des actions dans le capital-actions de Boulangerie Lajoie et d'ajustement du prix de vente des actions.

[7] De plus, le Tribunal a également accueilli la demande de Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie pour délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de l'immeuble et des meubles hypothéqués en leur faveur.

¹ R-1 : Jugement rendu le 22 novembre 2022 dans le dossier numéro 160-17-000001-228.

L'IRRECEVABILITÉ

[8] La demande en irrecevabilité fondée sur le principe de la chose jugée est exprimée au premier alinéa de l'article 168 du *Code de procédure civile* :

168. Une partie peut opposer l'irrecevabilité de la demande ou de la défense et demander son rejet dans l'une ou l'autre des circonstances suivantes:

1° il y a litispendance ou chose jugée;

[...]

[9] La notion de chose jugée est par ailleurs définie au *Code civil du Québec* :

2848. L'autorité de la chose jugée est une présomption absolue; elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, lorsque la demande est fondée sur la même cause et mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même.

[...]

[10] L'autorité de la chose jugée, codifiée à l'article 2848 C.c.Q., est une présomption absolue et irréfragable². Elle trouve application à l'égard de ce qui a déjà fait l'objet d'un jugement lorsque la demande : (1) est fondée sur la même cause; (2) est mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités; et (3) que la chose demandée est la même.

[11] L'autorité de la chose jugée vise à empêcher l'une ou l'autre des parties à un jugement de remettre en question ce qui a précédemment été décidé et reconnu³. La chose jugée répond donc à un souci de stabilité juridique et sa raison d'être, comme l'a rappelé la juge L'Heureux-Dubé : « Est ancrée dans une politique sociale d'intérêt public visant à assurer la sécurité et la stabilité des rapports sociaux, l'inverse signifierait l'anarchie, avec la perspective de procès sans fin et de jugements contradictoires. »⁴

[12] Le principal effet de la chose jugée est par conséquent d'empêcher l'une ou l'autre des parties au jugement de remettre en question ce qui a précédemment été décidé et reconnu⁵.

[13] Y a-t-il chose jugée justifiant l'irrecevabilité de la demande dans cette affaire?

[14] L'identité des parties, agissant dans les mêmes qualités, est évidente et non contestée. Elle est même admise par l'avocat des demandeurs lors de l'audience.

² Catherine PICHÉ, *La preuve civile*, 6^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2020, paragr. 978.

³ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, paragr. 603.

⁴ *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374, 402.

⁵ *Préc.*, note 3.

[15] Le Tribunal en vient, pour sa part, à la conclusion que l'identité de l'objet et l'identité de cause sont également manifestes pour les raisons qui suivent.

[16] Le 5 janvier 2022, Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie intentent un recours contre Boulangerie Lajoie Itée et Phillip Dufour sur la base du contrat de vente d'actions P-1. Le contrat visé est le même que dans le dossier actuel.

[17] Ils réclament à Boulangerie Lajoie et Phillip Dufour, en sa qualité de caution, le paiement d'un solde de prix de vente de 182 486,56 \$ ainsi que le paiement d'un ajustement de prix de vente de 49 759,69 \$.

[18] Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie se prévalent également de garantie hypothécaire immobilière et mobilière pour demander le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de l'immeuble où est exploitée la boulangerie.

[19] Le 13 juillet 2022, Boulangerie Lajoie et Phillip Dufour produisent un exposé sommaire des moyens de défense dans lequel ils allèguent qu'en novembre 2021, il y a eu découverte d'hydrocarbures dans le sol, que la contamination de l'immeuble va à l'encontre des représentations et garanties dans le contrat et celles faites verbalement par les vendeurs et que le consentement de l'acheteur a été vicié par des réticences et représentations inexactes des vendeurs.

[20] Boulangerie Lajoie et Phillip Dufour demandent incidemment dans ce premier dossier de réduire le prix de vente d'un montant équivalent aux coûts des travaux de décontamination et de déclarer que la créance de Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie est éteinte⁶.

[21] Le 22 novembre 2022, un jugement de cette Cour accueille la demande introductive d'instance pour fins de délaissement forcé et vente sous contrôle de justice et condamne aussi Boulangerie Lajoie et Phillip Dufour à payer les sommes telles que réclamées.

[22] Phillip Dufour a consenti à ce jugement⁷ et aucun appel ni de demande de rétractation n'a été formulé à l'égard de celui-ci.

[23] L'immeuble et les meubles ont été vendus sous contrôle de justice depuis.

[24] Dans l'actuel recours des demandeurs, intenté le 15 octobre 2025 contre Sylvie Lajoie et Pierre Lajoie, les demandeurs revendiquent maintenant l'annulation de la vente d'actions pour cause de dol et d'erreur et invoquent le contrat de vente d'actions du 1^{er} mai 2020⁸.

⁶ R-2 : Exposé sommaire des moyens de défense orale du 13 juillet 2022.

⁷ R-1, paragr. 10.

⁸ P-1 : Contrat de vente du 1^{er} mai 2020.

[25] Ils allèguent que la valeur de l'immeuble est la considération principale de la valeur de la transaction de vente d'actions et que celui-ci est contaminé par la présence d'un réservoir d'huile.

[26] Ils soutiennent que les défendeurs ne pouvaient ignorer cette situation et ont commis un dol par réticence, de telle sorte qu'ils n'auraient jamais conclu le contrat de vente d'actions P-1 s'ils l'avaient su.

[27] Les demandeurs invoquent l'erreur sur la considération principale de la transaction, soit la valeur de l'immeuble.

[28] Ils allèguent que la contamination de l'immeuble est un vice caché au sens de la Loi et que lors du prononcé du jugement de novembre 2022, les parties ignoraient si l'immeuble était réellement contaminé.

[29] C'est dans ce contexte que les demandeurs recherchent les conclusions déjà résumées plus haut.

[30] De toute évidence, par leur demande actuelle, les demandeurs reprennent pour l'essentiel les mêmes arguments que ceux annoncés dans leur défense lors du dossier précédent et ayant conduit au jugement du 22 novembre 2022. Les arguments sont bonifiés, comme le souligne l'avocat des défendeurs, mais la base factuelle demeure la même, tout comme les actes juridiques visés.

[31] Dans les deux instances, les demandeurs visent la sanction d'un même comportement fautif qui repose sur des reproches pratiquement identiques.

[32] Le jugement prononcé en novembre 2022 consacre la créance des défendeurs en vertu du contrat de vente⁹. Ce jugement rend exécutoires le cautionnement et les garanties hypothécaires.

[33] Les demandeurs cherchent, dans l'actuelle procédure, inévitablement à remettre en cause l'autorité de ce jugement en demandant l'annulation du contrat de vente et l'annulation de l'hypothèque immobilière et mobilière.

[34] Les demandeurs, rappelons-le, n'ont pas porté en appel le dernier jugement et avaient déjà, à l'époque, annoncé des moyens de défense.

[35] Ils ont finalement choisi de ne pas contester la demande et ont permis que jugement soit prononcé par défaut.

⁹ P-1.

[36] Ils ne peuvent reprendre une nouvelle procédure pour la même cause, parce qu'ils ne s'attendaient pas à une réduction aussi significative de la valeur de l'immeuble après sa vente en raison de la contamination.

[37] Au moment de la production de leurs moyens de défense en juillet 2022, la découverte d'hydrocarbures était à la connaissance des demandeurs. Ils invoquaient déjà que leur consentement était vicié en prétendant au droit à une réduction du prix de vente et l'extinction de la créance des défendeurs.

[38] On ne peut combattre l'effet d'un jugement en faisant valoir ultérieurement à son prononcé un argument de droit ou de fait qui aurait dû être avancé ou débattu antérieurement.

[39] La notion de cause ne doit pas être trop restrictive. Elle ne doit pas limiter strictement aux moyens juridiques invoqués, mais englober l'ensemble des faits générateurs du droit litigieux.

[40] Le fait que les demandeurs ajoutent maintenant l'erreur comme fondement juridique à leur procédure est insuffisant pour contourner l'autorité de la chose jugée, dans les circonstances.

[41] L'identité de l'objet tout comme l'identité de la cause ne font aucun doute. Un juge qui entendrait cette affaire serait exposé à contredire le jugement du 22 novembre 2022 puisque l'on demande d'annuler un contrat de vente d'actions et du cautionnement pour lequel on a déjà reconnu des effets. L'on demande ainsi aux défendeurs de payer des sommes déjà accordées par un jugement.

[42] La contradiction potentielle de jugements est d'autant plus manifeste alors que l'on demande d'annuler et de radier des hypothèques pour lesquelles un jugement en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice a été rendu.

[43] Par conséquent, le Tribunal en vient à la conclusion que la demande introductive d'instance des demandeurs est fondée sur la même cause mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités pour la même chose.

[44] Il y a chose jugée permettant d'accueillir le moyen d'irrecevabilité des défendeurs.

[45] Finalement, l'argument additionnel d'irrecevabilité soumis par les défendeurs, d'absence de fondement en droit au motif de prescription, est tout aussi valable.

[46] Le 13 juillet 2022, les demandeurs invoquent la contamination de l'immeuble dans leurs moyens de défense et ils intentent leur procédure actuelle le 17 octobre 2025.

[47] Les demandeurs avaient, à ce moment, la connaissance de tous les éléments de responsabilité leur permettant d'agir. Le 13 juillet 2022 correspond donc minimalement à la date du début à laquelle la prescription court.

[48] Le recours des demandeurs est donc prescrit puisqu'il est introduit plus de trois ans après que les demandeurs aient revendiqué en justice ce droit pour une première fois¹⁰.

[49] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[50] **ACCUEILLE** les moyens d'irrecevabilité des défendeurs;

[51] **DÉCLARE** la demande introductive d'instance irrecevable;

[52] **LE TOUT** avec frais de justice.

SANDRA BOUCHARD, J.C.S.

M^e Gabriel Beudet
JEAN-PIERRE LÉVESQUE AVOCAT INC.
Avocats des demandeurs

M^e Raphaël Gaboury
LLP AVOCATS
Avocats des défendeurs

Date d'instruction : 13 avril 2026

¹⁰ Art. 2925 C.c.Q.