

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

N° : 450-17-009392-250

DATE : Le 1<sup>er</sup> mai 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.**

---

**PHILIPPE FELIX ALBERT BOUTBOUL,**

Demandeur

c.

**ÉTIENNE MONGEAU**

et

**TRISTAN ÉMOND**

Défendeurs

---

**JUGEMENT<sup>1</sup>**

---

**[1]** Estimant avoir été floué par les Défendeurs, Étienne (Mongeau) et Tristan (Émond)<sup>2</sup>, lesquels auraient conclu la vente d'un immeuble appartenant à Mongeau en violation d'une promesse de vente que ce dernier avait consentie à son bénéficiaire, le Demandeur réclame à leur encontre des dommages et intérêts représentant notamment la perte financière prétendument subie ;

**[2]** Le 16 octobre 2025, les parties conviennent d'un protocole de l'instance, lequel prévoit la production, par le Demandeur, d'une expertise sur la « *valeur marchande de l'immeuble et de la carrière de pierre* », et ce, au plus tard le 15 novembre suivant<sup>3</sup> ;

JP2304

---

<sup>1</sup> Sur la *Requête de bene esse du Demandeur pour être relevé du défaut de déposer un rapport d'expertise* datée du 16 février 2026, séquence 21;

<sup>2</sup> L'utilisation des seuls noms de famille dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucun manque de courtoisie à l'égard des personnes concernées;

<sup>3</sup> Ligne 24 du 1<sup>er</sup> *Protocole de l'instance en matière civile* daté des 6 et 16 octobre 2025, séquence 9;

[3] Le rapport d'expertise envisagé n'est pas produit le 15 novembre 2025, pas davantage qu'il ne l'est à ce jour ;

[4] Le 26 novembre 2025, les procureurs actuels du Demandeur notifient un *Avis de substitution des procureurs du Demandeur*, lequel sera produit au dossier de la Cour dès le lendemain<sup>4</sup> ;

[5] À la suite de l'analyse du dossier, les nouveaux procureurs concluent à la nécessité, non seulement de produire le rapport d'expertise initialement envisagé, mais également de le compléter, puisque celui alors en leur possession ne tiendrait pas compte de la présence d'une plantation de 8 000 sapins, d'une carrière de pierre ainsi que d'une érablière sur l'immeuble en litige ;

[6] Ainsi et devant le refus des Défendeurs de convenir des modalités pour parfaire l'expertise amorcée et demeurée incomplète, le Demandeur n'a d'autres choix que de s'adresser au Tribunal afin d'obtenir l'autorisation de compléter et de produire l'expertise ;

## L'ANALYSE ET LA DÉCISION

[7] D'abord, les Défendeurs avancent que le protocole de l'instance négocié par les parties constitue un contrat judiciaire qui les lie et les oblige à agir de façon transparente et loyale ;

[8] Ils ajoutent qu'en tout temps, lors de leurs échanges et discussions préalables à l'établissement du protocole, seule l'évaluation de l'immeuble résidentiel et de la carrière de pierre par un professionnel aurait été abordée, d'où la mention spécifique en ce sens au protocole. En conséquent, à aucun moment il n'aurait été question d'évaluer la valeur marchande d'une plantation de sapins, encore moins d'une érablière ;

[9] De plus, les Défendeurs soutiennent que le défaut des anciens procureurs du Demandeur de produire le rapport d'expertise envisagé aux termes du protocole au plus tard à la mi-novembre 2025, tel qu'ils s'étaient pourtant engagés, ne saurait être corrigé par les nouveaux procureurs, ceux-ci devant prendre le dossier dans l'état où il se trouve au moment de l'acceptation du mandat, incluant de devoir composer avec les mauvaises décisions passées. En outre, accueillir la présente demande telle que formulée, laquelle serait de surcroît insuffisamment motivée, ne ferait que retarder davantage l'issue de l'affaire dont le déroulement, depuis le début, progresse à pas de tortue ;

[10] Le Tribunal n'est pas de cet avis ;

[11] D'abord, il est utile de préciser que l'autorisation ici recherchée par le Demandeur ne vise qu'à établir le montant de sa prétendue perte financière, de sorte que la nature et le fondement de la demande originale demeurent inchangés ;

---

<sup>4</sup> L'*Avis de substitution des procureurs du Demandeur* daté du 26 novembre 2025, séquence 13;

**[12]** Aussi et contrairement à ce que soutiennent les Défendeurs, la demande, telle que formulée, comporte suffisamment d'informations et d'explications pour en saisir la portée et en comprendre la nécessité dans les circonstances de la présente affaire ;

**[13]** En l'espèce, le recours judiciaire du Demandeur — une demande en dommages et intérêts en raison d'une vente faite en violation d'une promesse d'achat — doit, pour réussir, démontrer l'existence d'un préjudice, lequel correspond habituellement à la différence entre la juste valeur marchande de l'immeuble convoité et le prix de vente convenu aux termes d'une promesse de vente dûment acceptée ;

**[14]** Or, sans une expertise établissant la valeur marchande de la propriété en question — parce que la détermination d'une valeur marchande d'un bien immobilier relève en principe de l'expertise — force est de conclure que le recours du Demandeur est, en tout ou en partie, voué à l'échec ;

**[15]** Ici, contrairement à ce que croyait le Demandeur et malgré ce qui était pourtant prévu et entendu avec ses procureurs de l'époque<sup>5</sup>, il appert qu'aucune expertise de cette nature n'a été communiquée ou produite par ses anciens procureurs. Ses nouveaux, pour leur part, après étude de l'affaire, opinent que l'expertise réalisée à ce jour, laquelle s'apparente vraisemblablement à un projet, doit non seulement être retravaillée, mais également complétée par l'évaluation de trois volets additionnels, soit la présence d'une plantation de 8 000 sapins, d'une carrière de pierre ainsi que d'une érablière ;

**[16]** Or, il est inexact de soutenir que tout avocat qui se substitue à un autre dans un dossier donné doit impérativement prendre celui-ci dans l'état où il se trouve et, comme l'expression bien connue le dit, « *faire avec* » ;

**[17]** Changer l'orientation d'une demande ou d'une défense, modifier les procédures en conséquence, incluant de produire de nouvelles pièces et de nouvelles expertises, est l'affaire de la partie et non de l'avocat qui la représente. En ce sens, ce n'est pas parce qu'une partie change d'avocat en cours de route qu'elle est dorénavant privée d'apporter des modifications à sa stratégie ainsi qu'à ses procédures pour ainsi lui permettre de présenter au Tribunal les véritables moyens au soutien de ses prétentions ;

**[18]** Il n'est d'ailleurs pas inhabituel que de nouveaux procureurs voient différemment l'angle optimal d'un dossier, constatent des lacunes ou simplement des irrégularités dans les divers éléments de preuve de la partie et veuillent rectifier le tir pour maximiser les chances de réussite ;

**[19]** La Cour d'appel, dans l'affaire *Leblanc Robotique inc. c. Ferme Graveline*, siégeant en appel d'une décision ayant rejeté une demande de modification d'une défense et l'ajout d'une demande reconventionnelle à un stade avancé des procédures, casse le jugement de première instance et conclut que l'intérêt de la justice commandait plutôt d'autoriser les modifications et non de les rejeter uniquement parce que le

---

<sup>5</sup> *Déclaration sous serment du Demandeur* datée du 16 février 2026, paragraphes 1 à 6;

protocole, auquel la Demanderesse avait souscrit, indiquait que l'étape de la défense écrite était complétée « *et ne mentionnait pas la demande reconventionnelle*<sup>6</sup> » ;

**[20]** Quoique la Cour d'appel, dans l'affaire ci-devant<sup>7</sup>, qualifie le protocole de l'instance de contrat judiciaire liant les parties, il demeure qu'elle modère et atténue son effet impératif pour ne pas annihiler, à toutes fins pratiques, le droit d'une partie à la modification, tel que prévu à l'article 206 du *Code de procédure civile* :

*« [15] Le juge a raison d'affirmer que le protocole de l'instance est un contrat judiciaire liant les parties qui les oblige à agir de façon transparente et loyale<sup>[8]</sup>. Dans certains cas, il pourra être nécessaire d'interdire les modifications tardives qui auraient pour effet de retarder indûment le cours de l'instance, de modifier significativement le contrat judiciaire, de rompre l'équilibre entre les parties, ou de proposer une demande entièrement nouvelle<sup>[9]</sup> ;*

*[16] Cependant, le protocole de l'instance n'est pas une « camisole de force »<sup>[10]</sup> et ne doit pas constituer un « carcan »<sup>[11]</sup>. Ce contrat judiciaire ne constitue pas en soi une fin de non-recevoir à toute demande de modification<sup>[12]</sup>, le Code de procédure civile ayant précisément accordé au juge le pouvoir de le modifier. Le fait qu'une partie n'ait pas annoncé une demande reconventionnelle dans un protocole n'implique pas une renonciation à son droit d'en présenter une ultérieurement<sup>[13]</sup>. Ce n'est pas ce que prévoit le législateur qui permet la modification d'un acte de procédure jusqu'au jugement. Cela implique nécessairement qu'une partie puisse, pour les bonnes raisons, amender sa conduite ;*

*[Références omises] »*

**[21]** Ici, les expertises convoitées, en partie annoncées aux termes du protocole, bien que ne faisant pas l'affaire des Défendeurs, ne sauraient les prendre par surprise, de tels rapports étant non seulement utiles, mais également nécessaires au soutien de la réclamation du Demandeur ;

**[22]** Ainsi, le Tribunal est d'avis que l'intérêt de la justice commande d'autoriser le Demandeur à parfaire et à réaliser une ou des expertises quant à la valeur marchande de la propriété en litige, telles expertises devant viser les éléments suivants :

- La valeur de la résidence familiale ;
- La valeur de la carrière de pierre ;
- La valeur de la plantation de 8 000 sapins ; et
- La valeur d'une érablière.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**[23] AUTORISE** le Demandeur à produire une évaluation professionnelle (expertise) de la valeur marchande de l'immeuble situé au [...], à Magog, province de Québec, [...] ;

<sup>6</sup> *Leblanc Robotique inc. c. Ferme Graveline*, 2022 QCCA 40, paragraphe 14;

<sup>7</sup> *Leblanc Robotique inc. c. Ferme Graveline*, 2022 QCCA 40;

**[24] AUTORISE** le Demandeur à produire des évaluations professionnelles (expertises) complémentaires visant la détermination de la valeur marchande de la pépinière, de l'érablière et de la carrière se trouvant sur l'immeuble situé au 2727, chemin d'Ayer's Cliff, à Magog, province de Québec, J1X 0Z4 ;

**[25] ORDONNE** au Défendeur, Tristan Émond, de permettre à l'évaluateur agréé Mathieu Sénéchal, de l'étude *Bourassa Jodoin*, ou tout autre expert désigné par le Demandeur, l'accès à l'immeuble situé au 2727, chemin d'Ayer's Cliff, à Magog, province de Québec, J1X 0Z4, suivant un préavis de sept (7) jours, pour qu'il soit procédé à une ou des expertises quant à la valeur marchande de la propriété en litige incluant la valeur de la résidence familiale, de la carrière de pierre, de la plantation de 8 000 sapins ainsi que de l'érablière ;

**[26] ORDONNE** aux parties de négocier et de compléter un protocole de l'instance modifié, tenant compte des autorisations données au Demandeur de procéder à une ou des expertises de la valeur marchande de l'immeuble en litige, et de le produire au dossier de la Cour, au plus tard à 16 h 00 le vendredi 15 mai 2026 ;

**[27] REPORTE** le dossier au rôle de pratique de la Cour supérieure, chambre civile, le 15 juin 2026, afin que soit déterminée la date à laquelle les parties devront produire une *Demande d'inscription pour instruction et jugement*, en conformité avec les articles 173 et 174 du *Code de procédure civile* ;

**[28] LE TOUT** frais de justice à suivre.

---

**SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.**

**Me Manuel St-Aubin**  
*St-Aubin avocat inc.*  
Avocat du Demandeur

**Me Rosalie Patenaude**  
*Yulex, avocats et stratèges, sencl*  
Avocate du Défendeur Étienne Mongeau

**Me Romy Proulx**  
*Stikeman Elliott s.e.n.c.r.l., s.r.l.*  
Avocate du Défendeur Tristan Émond

Date d'audition : 27 avril 2026