

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-11-012224-244

DATE : 30 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SHAUN E. FINN, J.C.S.

GROUPE CHARPLEXE ET AL.

Demandeurs

c.

NICK BERNARD ET AL

Défendeurs

-et-

9379-1234 QUÉBEC INC. ET AL.

Mis en cause

JUGEMENT

APERÇU.....	2
ANALYSE	3
1. Le Tribunal doit rejeter la Demande pour annuler la saisie avant jugement.....	4
1.1 Le Tribunal ne doit pas relever Vision Immo de son défaut en prolongeant le délai pour le dépôt de la Demande en annulation au 2 octobre 2024.....	4
1.1.1 Position des parties.....	4
1.1.2 Contexte	5
1.1.3 Discussion	9

1.1.3.1	M. F. Dallaire et Mme Gagnon se trouvaient à l'extérieur du pays lors de l'audience du 31 juillet 2024	11
1.1.3.2	M. F. Dallaire et Mme Gagnon ignoraient la tenue de l'audience du 31 juillet 2024	12
1.1.3.3	La complexité et le volume des procédures et des pièces	12
1.1.3.4	Les négociations entre les parties quant à la possibilité d'une mainlevée volontaire.....	13
1.1.3.5	La non-disponibilité des avocats de Vision Immo.....	13
1.1.3.6	Le Tribunal ne doit pas relever Vision Immo du défaut de demander en temps utile l'annulation de la saisie avant jugement.....	14
1.2	Le Tribunal aurait rejeté la Demande en annulation	14
1.2.1	Position des parties.....	14
1.2.2	Discussion	15
1.2.2.1	La Déclaration sous serment est suffisante pour justifier la saisie avant jugement.....	15
1.2.2.2	M. Chartrand prouve, prima facie, la véracité de ses allégations	17
1.2.2.3	Les demandeurs ne se sont pas comportés abusivement	17
2.	La Demande pour faire casser la citation à comparaître est sans objet.....	18
2.1	Position des parties	18
2.2	Discussion	18
	CONCLUSIONS	20

APERÇU

[1] Le demandeur M. Sylvain Chartrand est un des actionnaires et administrateurs de 9379-1234 Québec inc. (**1234**), qui possède un immeuble à revenus, connu sous le nom de « Overdale » (l'**Immeuble Overdale**). En janvier 2024, la défenderesse 9456-6353 Québec inc. (**Vision Immo**), une entreprise offrant des services professionnels de gestion immobilière, devient la gestionnaire de l'Immeuble Overdale et commence à percevoir les loyers de celui-ci.

[2] M. Chartrand et les autres demandeurs allèguent que Vision Immo refuse de remettre à 1234 les loyers perçus et de fournir une reddition de compte de sa gestion. Qualifiant ces gestes d'illégaux, d'abusifs et de frauduleux, les demandeurs déposent une demande de saisie avant jugement. Le Tribunal accueille cette demande le 31 juillet 2024. Deux mois plus tard, soit le 2 octobre 2024, Vision Immo dépose une demande pour faire annuler et déclarer abusive la saisie en question.

[3] Vision Immo soumet que le Tribunal devrait la relever de son défaut d'avoir demandé l'annulation de la saisie avant jugement sans avoir respecté le délai prescrit de

cinq jours. Elle plaide qu'il ne s'agit pas d'un délai de rigueur et que les circonstances expliquent son retard. Quant au fond de la demande, Vision Immo allègue que les demandeurs ne revendiquent pas un droit de propriété à l'égard de l'Immeuble Overdale et ne démontrent pas une crainte objective que les défendeurs tentent de soustraire leurs actifs à l'exécution éventuelle du jugement à intervenir. Par ailleurs, elles soutiennent que la déclaration sous serment de M. Chartrand est truffée de faussetés.

[4] Pour leur part, les demandeurs soumettent que Vision Immo ne devrait pas être relevée de son défaut. Cette dernière disposait du temps suffisant et de la possibilité de déposer la demande en annulation bien avant le 2 octobre 2024. En ce qui a trait au fond de la demande, les demandeurs soumettent qu'ils jouissent d'un intérêt suffisant pour obtenir une saisie avant jugement. Ils ajoutent que la déclaration sous serment de M. Chartrand contient des allégations factuelles détaillées et allègue des documents qui démontrent une crainte objective. De plus, cette déclaration s'avère véridique.

[5] Dans le cadre des procédures en annulation de la saisie avant jugement, les demandeurs signifient une citation à comparaître ordonnant à la Banque Canadienne Impériale de Commerce-CIBC (**CIBC**) de se présenter devant le Tribunal à titre de témoin. Pour cette fin, on lui demande d'apporter divers documents concernant Vision Immo. Les défendeurs Vision Immo, 9419-4651 Québec inc, M. Frédéric Dallaire, M. Rhéal Dallaire et Mme Isabelle Gagnon déposent, à leur tour, une demande en cassation et en annulation de la citation à comparaître.

[6] Les défendeurs soumettent que la demande documentaire est beaucoup trop large et constitue « une expédition de pêche ». Les demandeurs auraient pu et dû obtenir ces documents auprès de Vision Immo elle-même.

[7] Les demandeurs répondent que la demande documentaire est nécessaire puisqu'aucun loyer n'a été versé à 1234 malgré une ordonnance du Tribunal, que seulement des documents caviardés leur ont été communiqués et que Vision Immo fait défaut de rendre compte de sa gestion.

ANALYSE

[8] À ce stade, cette affaire suscite les questions suivantes :

- Vision Immo doit-elle être relevée de son défaut de déposer sa demande pour annuler la saisie avant jugement dans le délai de cinq jours?
- Si oui, les demandeurs démontrent-ils l'existence de leur créance et l'existence de gestes ou de comportements justifiant une crainte objective de la mise en péril du recouvrement de cette créance?
- Si oui, les demandeurs ont-ils respecté leur obligation de divulgation franche et complète?

- Si oui, y-a-t-il eu abus de procédure de la part des demandeurs donnant droit à des dommages-intérêts?
- Le Tribunal doit-il casser et annuler la citation à comparaître signifiée à la CIBC parce qu'elle ratisse trop large et porte atteinte aux principes de la procédure?

[9] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que :

- Vision Immo ne doit pas être relevée de son défaut parce qu'elle n'allègue pas de faits et de circonstances qui justifient l'ampleur de son retard;
- Par conséquent, nul besoin pour le Tribunal de déterminer si la déclaration sous serment de M. Chartrand est insuffisante ou si elle comporte des faussetés. Nul besoin, non plus, de décider s'il représente un abus de procédure; et
- Comme l'audience portant sur la demande pour annuler la saisie avant jugement a déjà eu lieu, la demande pour casser et annuler la citation à comparaître est maintenant sans objet.

[10] Voici pourquoi.

1. LE TRIBUNAL DOIT REJETER LA DEMANDE POUR ANNULER LA SAISIE AVANT JUGEMENT

1.1 Le Tribunal ne doit pas relever Vision Immo de son défaut en prolongeant le délai pour le dépôt de la Demande en annulation au 2 octobre 2024

1.1.1 Position des parties

[11] Vision Immo soumet que¹ :

- Le délai de l'article 522 C.p.c. n'est pas de rigueur;
- La demande en annulation de la saisie avant jugement s'explique par plusieurs motifs valables, soit :
 - Le gestionnaire de projet de Vision Immo et la présidente de la société sont à l'extérieur du pays lorsque le Tribunal ordonne la saisie avant jugement;
 - L'audience portant sur la demande pour saisie avant jugement se déroule de façon *ex parte*;

¹ Plan d'argumentation sur la demande de la défenderesse et demanderesse reconventionnelle Vision Immo pour annuler la saisie avant jugement et en déclaration d'abus de procédure.

- Les procédures et pièces des demandeurs sont complexes et volumineuses, exigeant une analyse approfondie;
 - La tenue de négociations avec les demandeurs afin d'obtenir une mainlevée volontaire de leur part; et
 - La non-disponibilité des avocats de Vision Immo.
- Une application trop stricte du délai de contestation créerait une injustice et ne servirait pas les fins de la justice; et
 - Relever Vision Immo de son défaut n'occasionnerait aucun préjudice aux demandeurs.

[12] Les demandeurs répondent que² :

- Vision Immo dépose sa demande pour faire annuler la saisie plus de 60 jours après le jugement qui l'ordonne;
- M. F. Dallaire et Mme Gagnon sont de retour au pays bien avant le dépôt de cette demande;
- M. F. Dallaire signe trois déclarations sous serment pour contester les allégations des demandeurs à la suite de son retour au pays;
- Vision Immo avait suffisamment de temps pour préparer sa contestation de la demande de sauvegarde des demandeurs;
- Ce n'est qu'après avoir reçu la demande de distribution des sommes saisies que Vision Immo dépose une demande pour faire annuler la saisie avant jugement; et
- Le délai que Vision Immo laisse écouler depuis sa connaissance de la saisie avant jugement ne peut s'expliquer de manière crédible et raisonnable.

1.1.2 Contexte³

[13] M Chartrand et M. Hugo Bernard sont les administrateurs et actionnaires (par le biais de sociétés) de 1234 qui possède l'Immeuble Overdale.

[14] En 2023, l'Immeuble Overdale est géré par LeLogeur.com, une société détenue à 50 % par Chartrand.

² Plan d'argumentation des demandeurs pour contester la Demande d'annulation de saisie avant jugement des défendeurs.

³ Cette section reprend, en partie, la trame factuelle décrite dans la décision *Bernard c. Groupe Charplexe inc.*, 2025 QCCA 794 [Bernard].

[15] À cette période, M. Bernard est en difficulté financière et, le 20 décembre 2023, il cède à 9419-4651 Québec inc. (**4651**) une dette de 8 000 000 \$ qu'il a envers des tiers. Mme Gagnon et M. F. Dallaire sont les administrateurs et actionnaires de 4651.

[16] Le 26 février 2024, M. Bernard concède en faveur de 4651 des hypothèques sur plusieurs immeubles, dont l'Immeuble Overdale qui appartient à 1234.

[17] En parallèle, des discussions sont entamées pour transférer la gestion de Overdale à Vision Immo qui est administrée par Mme Gagnon. Elle en est également actionnaire par le biais de sociétés.

[18] M. Chartrand participe à ces discussions, de même que M. F. Dallaire et M. R. Dallaire, qui sont les interlocuteurs de Vision Immo. Ce dernier est le conjoint de Mme Gagnon.

[19] Vision Immo devient le gestionnaire de l'Immeuble Overdale et commence à percevoir les loyers de l'immeuble en janvier 2024.

[20] Rapidement, des difficultés surviennent. Malgré une entente prévoyant une rémunération mensuelle de base de 11 000 \$ (plus les taxes), Vision Immo soutient qu'elle peut effectuer directement le prélèvement des loyers, tant pour sa rémunération mensuelle que pour le prix des services additionnels qu'elle fournissait. Selon les demandeurs, Vision Immo doit plutôt verser à 1234 l'intégralité des loyers perçus, déduction faite uniquement de sa rémunération, puisque tout coût additionnel doit faire l'objet d'une approbation préalable.

[21] Le 30 juillet 2024, les demandeurs déposent une Demande de saisie avant jugement (la **Demande de saisie**). Cette demande est appuyée d'une déclaration sous serment de M. Chartrand (la **Déclaration sous serment**)⁴. La Déclaration sous serment comporte 158 paragraphes et 57 pièces. Parmi les affirmations de M. Chartrand, figurent celles-ci⁵ :

119. [...] Hugo Bernard de concert avec Alexandre Arsenault, Vision Immo, et Rhéal Dallaire agit de manière illégale et abusive envers 9379-1234, [Habitations Les Faubourgs du Parc inc.], les demandeurs et moi-même en conservant les loyers perçus de l'immeuble Overdale;
120. Ces faits et gestes de Hugo Bernard sont réalisés dans le but ultime de s'approprier l'immeuble Overdale, et ainsi frauder la société 9379-1234, les actionnaires de Chartrand et moi-même et ainsi servir les intérêts personnels des actionnaires Bernard et ses créanciers.

⁴ Pièce A-1.

⁵ *Ibid.*

121. Depuis le 1^{er} avril 2024, Vision Immo refuse de remettre à 9379-1234, les loyers perçus sans droit et refuse de fournir une reddition de compte de sa gestion;
122. Cette situation constitue des gestes abusifs allant à l'encontre des droits de 9379-1234 et contrevient au mandat confié;
123. Cette situation met en péril la situation financière de 9379-1234, des demandeurs et moi-même; [...]
140. Les demanderesse, moi-même ainsi que les mis en cause sommes en droit de demander de saisir avant jugement les comptes bancaires de Vision Immo jusqu'à concurrence d'une valeur de 515 815,53 \$ représentant les frais de perception des loyers de l'immeuble Overdale qui appartient à 9379-1234, conservés sans droit au 30 juillet 2024; [...]
150. [...] [C]ette saisie est justifiée puisque j'ai une crainte raisonnable de croire que les comptes bancaires de Vision Immo seront épurés avant qu'un jugement au fond soit prononcé de manière à mettre en échec l'exécution de celui-ci, vu les agissements plus récents des défendeurs, des représentants de Vision Immo et Rhéal Dallaire; [...]

[22] Le lendemain, soit le 31 juillet 2024, le Tribunal accueille la Demande de saisie à la suite d'une audience *ex parte* (le **Jugement ordonnant la saisie**)⁶.

[23] Ce même jour, les demandeurs signifient une *Demande introductive d'instance en redressement, dommages, abus de droits, dommages punitifs, rachat d'actions et ordonnances de sauvegarde* (la **Demande introductive d'instance**). Ils demandent notamment au Tribunal de⁷ :

- a) Forcer les défendeurs [...] à vendre les actions qu'ils détiennent dans le capital-actions des mises en cause 9379 Québec inc. [...] et Habitations les Faubourgs du Parc Inc. [aux demandeurs] selon le capital versé pour ses actions;
- b) Démettre le défendeur Hugo Bernard de ses fonctions d'administrateur et dirigeant de 1234 et Faubourgs;
- c) Condamner les défendeurs à verser des dommages-intérêts et punitifs pour fraude et abus de droit;
- d) Dans le cadre de leur demande contre [Vision Immo] :
 - i. résilier un contrat de gestion d'un immeuble;

⁶ Pièce A-2.

⁷ Demande introductive d'instance, par. 1.

- ii. forcer Vision Immo à rendre compte de sa gestion momentanée de cet immeuble;
 - iii. forcer Vision Immo à remettre à 9379-1234 les revenus de location de cet immeuble;
 - iv. saisir avant le jugement les comptes bancaires de Vision Immo;
- e) Faire annuler l'acte d'hypothèque non autorisé qui a été consenti par Hugo Bernard sans droit, en faveur de 9419-4651 Québec Inc et publié en fraude aux droits de 9379-1234;
- f) Radier l'hypothèque publiée [...] sur l'immeuble de 9379-1234; [...]

[24] Les demandeurs signifient, le 1^{er} août 2024, l'avis d'exécution de la saisie avant jugement à 4651, M. F. Dallaire, Mme Gagnon et M. R. Dallaire⁸.

[25] Au début de septembre 2024, M. Bernard, M. F. Dallaire et M. R. Dallaire signent des déclarations sous serment.

[26] Le 9 septembre 2024, le Tribunal accueille, en partie, l'ordonnance de sauvegarde sollicitée par les demandeurs⁹. Plus particulièrement, le Tribunal ordonne :

- À M. Bernard de ne poser aucun geste et de ne prendre aucune décision en lien avec les mises en cause, à titre d'administrateur ou dirigeant de celles-ci, sans avoir obtenu l'accord préalable de son coadministrateur, M. Chartrand;
- À Vision Immo de verser à 1234 l'ensemble des loyers perçus pour l'Immeuble Overdale; et
- À Vision Immo de fournir aux demandeurs une reddition de compte mensuelle (**l'Ordonnance de sauvegarde**).

[27] Les requêtes pour permission d'appeler de l'Ordonnance de sauvegarde se font rejeter¹⁰.

[28] Le 20 septembre 2024, les demandeurs déposent une *Demande d'instructions au tribunal pour parfaire la remise des sommes saisies avant jugement en main tierce appartenant à la mise en cause 9379-1234 Québec inc.* (la **Demande d'instructions**)¹¹.

⁸ Plan d'argumentation des demandeurs pour contester la Demande d'annulation de saisie avant jugement des défendeurs, par. 19.

⁹ *Groupe Charplexe inc. c. Bernard*, 2024 QCCS 4390.

¹⁰ *Bernard*, *supra*, note 3.

¹¹ Pièce A-8.

[29] M. F. Dallaire y répond avec une déclaration sous serment, datée du 27 septembre 2024¹².

[30] Le 2 octobre 2024 Vision Immo dépose une *Demande pour annuler la saisie avant jugement et en déclaration d'abus de procédure* (la **Demande en annulation**). Les conclusions principales de la Demande en annulation se lisent comme suit :

[...] **DÉCLARER** manifestement mal fondée et abusive la saisie avant jugement des Demandeurs;

DÉCLARER manifestement mal fondée la [Demande pour instructions] des Demandeurs;

DÉCLARER abusive la conduite des Demandeurs dans le cadre de la présente instance;

CONDAMNER le demandeur Sylvain Chartrand à payer à [Vision Immo] la somme de **5 000,00 \$** à titre de dommages punitifs, avec intérêts au taux légal de l'indemnité additionnelle [...];

AUTORISER [Vision Immo] à présenter une demande dans les quarante-cinq (45) jours du jugement à intervenir, pour établir le quantum des dommages-intérêts subis en raison de l'abus de procédure des Demandeurs et de la saisie avant jugement du 31 juillet 2024 et en décider sommairement;

ANNULER la saisie avant jugement [...] et sur tout compte bancaire de [Vision Immo], notamment : La Banque impériale Canadienne de Commerce-CIBC [...];

ACCORDER mainlevée à [Vision Immo] de cette saisie avant jugement;

SUBSIDIAIREMENT, RELEVER [Vision Immo] de son défaut de demander l'annulation de la saisie avant jugement dans les cinq (5) jours de la signification de l'avis d'exécution et **DÉCLARER** insuffisants, pour l'autorisation de la saisie avant jugement, les allégations contenus à la déclaration sous serment du demandeur Sylvain Charland datée du 30 juillet 2024; [...]

[31] La Demande en annulation est appuyée par des déclarations sous serment de M. F. Dallaire et de Mme Gagnon.

1.1.3 Discussion

[32] L'article 518 du *Code de procédure civile (C.p.c.)* dispose que « [l]e demandeur peut, avec l'autorisation du tribunal, faire saisir avant jugement les biens du défendeur, s'il est à craindre que sans cette mesure le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril ». L'ancienne ministre de la Justice précise que « [l]a saisie avant jugement est une mesure provisionnelle, de nature conservatoire, qui permet à une partie de préserver ses

¹² Pièce A-9.

droits sur les biens du défendeur ou d'assurer l'exécution éventuelle du jugement final sur ceux-ci »¹³.

[33] Le législateur prévoit qu'un défendeur peut faire annuler une saisie avant jugement selon les modalités de l'article 522 C.p.c. :

522. Dans les cinq jours de la signification de l'avis d'exécution, le défendeur peut demander l'annulation de la saisie en raison de l'insuffisance ou de la fausseté des allégations de la déclaration du saisissant. Si cela s'avère, le tribunal annule la saisie; dans le cas contraire, il la confirme et peut en réviser l'étendue.

[Surlignements ajoutés]

[34] Comme il appert de cet article, le défendeur doit déposer sa demande en annulation « [d]ans les cinq jours de la signification de l'avis d'exécution ».

[35] L'article 84 C.p.c. dispose « [qu'un] délai que le Code qualifie de rigueur ne peut être prolongé que si le tribunal est convaincu que la partie concernée a été en fait dans l'impossibilité d'agir plus tôt ». Cependant, « [t]out autre délai peut, si le tribunal l'estime nécessaire, être prolongé ou, en cas d'urgence, abrégé par lui ». Or, selon la Cour d'appel, le délai de l'article 522 C.p.c. « n'en est pas un de rigueur »¹⁴.

[36] La jurisprudence enseigne qu'une prolongation de délai doit être justifiée par les circonstances et exige la démonstration « qu'il existe des motifs sérieux »¹⁵, ou encore des « raisons valables »¹⁶, qui explique sa conduite. Bien que chaque dossier soit un cas d'espèce, « il faut examiner les faits propres à chaque dossier et les motifs évoqués afin de déterminer s'ils sont valables »¹⁷. Ainsi, « [l]e Tribunal a discrétion, en fonction de tous les éléments du dossier et principalement de ceux qui justifient et expliquent le retard à agir [...], pour décider s'il prolonge cette courte période accordée à une partie pour demander l'annulation d'une saisie avant jugement »¹⁸. Le Tribunal doit, en outre, veiller à la saine administration de la justice sans trop insister « sur une technicité reliée au délai »¹⁹.

[37] Qu'en est-il ici?

[38] Vision Immo n'a pas à convaincre le Tribunal qu'elle était, en fait, dans l'impossibilité de déposer la Demande en annulation dans le délai requis. Comme tout autre délai, celui de l'article 522 C.p.c. « peut être prolongé à la discrétion du juge ou

¹³ *Commentaires de la ministre de la Justice – Code de procédure civile, Chapitre C-25.01*, Montréal, Société québécoise d'information juridique et Wilson & Lafleur Ltée, 2015, p. 381 [Commentaires].

¹⁴ *Hock Seng Lee Heavy Industries, sdn bhd (HSL) c. Stosik*, 2007 QCCA 1171, par. 3.

¹⁵ *Opera On Original Site, Inc. c. China Performing Art Agency*, 2005 CanLII 21624 (QC CS), par. 6.

¹⁶ *Construction MP Gamelin inc. c. Mochon*, 2021 QCCS 719, par. 56.

¹⁷ *Night & Day Furniture Canada Inc. c. Tougas*, 2024 QCCS 1872, par. 19 [Tougas].

¹⁸ *St-Pierre c. Lussier*, 2020 QCCS 544, par. 44.

¹⁹ *Tougas*, *supra*, note 17, par. 27.

abrégé si l'urgence d'une situation le requiert »²⁰. Cela étant, Vision Immo devrait-elle obtenir une prolongation de délai jusqu'au 2 octobre 2024 pour le dépôt de la Demande en annulation? Le Tribunal estime que non parce que les circonstances pertinentes et les explications mis de l'avant par Vision Immo ne justifient pas sa tardiveté.

[39] Dans sa déclaration sous serment, M. F. Dallaire formule les affirmations suivantes²¹ :

7. Au moment de l'audition du 31 juillet 2024 relative à la demande de saisie avant jugement des Demandeurs, j'étais en Indonésie, et ce pour la période des vacances de la construction jusqu'au 5 août 2024;
8. J'ignorais donc l'existence de cette audition au moment où elle a eu lieu;
9. Afin d'être en mesure de prendre une décision éclairée avec mes avocats relativement à l'opportunité de demander l'annulation de la saisie avant jugement autorisée le 31 juillet 2024, mon avocat et moi avons dû procéder à l'analyse de l'intégralité des pièces au soutien de la [Demande introductive d'instance] et de la déclaration sous serment [de] Sylvain Chartrand datée du 31 juillet 2024, lesquelles cumulent plusieurs centaines de pages, ainsi que des nombreuses allégations de cette déclaration sous serment, et ce qui a nécessité plusieurs semaines;
10. Mes avocats ont également, en vain, tenté de négocier avec les procureurs des Demandeurs en vue d'obtenir une mainlevée volontaire de la saisie avant jugement autorisée le 31 juillet 2024, et ce jusqu'au 30 septembre 2024;
11. En sus, mes avocats n'ont pu entreprendre les démarches nécessaires afin de demander l'annulation de la saisie auparavant, puisqu'ils avaient d'autres engagements;

[40] Les affirmations de Mme Gagnon sont au même effet, sauf quant à la durée de son absence du pays : « Au moment de l'audition du 31 juillet 2024 relative à la demande de saisie avant jugement des Demandeurs, je me trouvais au Portugal, et ce de la mi-juillet 2024 jusqu'au 12 août 2024 »²².

1.1.3.1 M. F. Dallaire et Mme Gagnon se trouvaient à l'extérieur du pays lors de l'audience du 31 juillet 2024

[41] Le Tribunal estime que le fait que les actionnaires et administrateurs de Vision Immo se trouvent à l'extérieur du pays lors de la signification de l'avis d'exécution justifie une prolongation du délai de l'article 522 C.p.c. Comme M. F. Dallaire retourne au Canada le 5 août 2024 et que Mme Gagnon y retourne le 12 août 2024, une prolongation

²⁰ *Commentaires, supra*, note 13, par. 91.

²¹ Déclaration sous serment du défendeur Frédéric Dallaire datée du 2 octobre 2024.

²² Déclaration sous serment de la défenderesse Isabelle Gagnon datée du 2 octobre 2024, par. 3.

de délai jusqu'au 19 août 2024 s'avère raisonnable, soit cinq jours juridiques suivant cette seconde date. L'absence des actionnaires et administrateurs rendait vraisemblablement difficile le dépôt d'une demande en annulation de saisie avant jugement. Il s'agit d'un motif sérieux et valable qui milite en faveur d'une approche souple de la part du Tribunal.

1.1.3.2 M. F. Dallaire et Mme Gagnon ignoraient la tenue de l'audience du 31 juillet 2024

[42] Que M. F. Dallaire et Mme Gagnon ignoraient la tenue de l'audience du 31 juillet 2024 ne permet pas de prolonger encore plus le délai de l'article 522 C.p.c. Il n'est pas inusité qu'une audience portant sur une demande pour saisie avant jugement se tienne *ex parte*. D'ailleurs, c'est la signification de l'avis d'exécution qui fait courir le délai de cet article et non pas l'audience portant sur la demande de saisie avant jugement, ni l'émission du jugement qui l'ordonne.

1.1.3.3 La complexité et le volume des procédures et des pièces

[43] Le Tribunal convient que la Déclaration sous serment, la Demande introductive d'instance et les pièces en demande sont volumineuses. Il ne met pas en doute que M. F. Dallaire et Mme Gagnon aient dû investir un temps non négligeable pour analyser et pouvoir répondre adéquatement aux allégations des demandeurs. Le Tribunal note également que la jurisprudence reconnaît qu'un retard causé par la prolixité et/ou la complexité d'un dossier peut permettre au juge de prolonger le délai de l'article 522 C.p.c. afin d'en tenir compte²³. Toutefois, comme le souligne cette même jurisprudence, chaque cas est un cas d'espèce.

[44] En l'instance, M. F. Dallaire signe une déclaration sous serment, le 5 septembre 2024, d'une longueur de 88 paragraphes et allègue 19 pièces²⁴. Elle vient contester, notamment, la Demande introductive d'instance, laquelle reprend plusieurs allégations qui se trouvent à la Demande de saisie. Pour pouvoir signer cette déclaration sous serment, M. F. Dallaire a forcément lu et analysé les procédures et pièces des demandeurs. Dès lors, il était en mesure, en tant qu'actionnaire et administrateur de Vision Immo, de veiller au dépôt d'une demande en annulation de saisie avant jugement.

[45] De plus, tel qu'il appert du dossier, M. F. Dallaire et Mme Gagnon participent à l'audience portant sur l'Ordonnance de sauvegarde, qui a lieu le 9 septembre 2024. Ce premier signe également une autre déclaration sous serment détaillée le 27 septembre 2024 dans le cadre de la Demande d'instructions²⁵. Rappelons que l'Ordonnance de sauvegarde et la Demande d'instructions s'inscrivent dans le même contexte procédural et impliquent les mêmes faits sous-jacents que la Demande de saisie.

²³ *Tougas, supra*, note 17, par. 26, 27.

²⁴ Pièce A-6 : Déclaration sous serment du défendeur Frédéric Dallaire datée du 5 septembre 2024.

²⁵ Pièce A-9 : Déclaration sous serment du défendeur Frédéric Dallaire datée du 27 septembre 2024.

[46] Par conséquent, bien que le Tribunal estime que le volume des procédures et pièces en demande justifie une prolongation additionnelle du délai de l'article 522 C.p.c., cette prolongation ne saurait dépasser le 5 septembre 2024. Au plus tard à cette date, Vision Immo avait eu suffisamment le temps d'analyser ces éléments et de faire valoir ses moyens d'annulation.

1.1.3.4 Les négociations entre les parties quant à la possibilité d'une mainlevée volontaire

[47] Le fait que les avocats de Vision Immo ont tenté de négocier, jusqu'au 30 septembre 2024, une mainlevée volontaire ne constitue pas un motif sérieux ou valable pour justifier un retard de deux mois. Le dossier révèle que Vision Immo entreprend une contestation active de la Demande introductive d'instance, d'où la déclaration sous serment de M. F. Dallaire du 5 septembre 2024. L'audience du 9 septembre 2024, l'Ordonnance de sauvegarde et la Demande d'instructions soulignent le contexte hautement litigieux qui prévalait dès le début du mois de septembre 2024. En effet, les parties s'accusent mutuellement d'un comportement répréhensible. Vu ce contexte, Vision Immo aurait pu et dû agir beaucoup plus rapidement pour protéger ses droits, plutôt que de s'en remettre à l'aboutissement possible, mais incertain, d'une négociation infructueuse. Par ailleurs, rien n'empêchait Vision Immo de déposer une demande en annulation durant cette période afin d'éviter un éventuel débat sur sa tardiveté. Le Tribunal note, finalement, que Vision Immo n'allègue aucun fait concernant la durée exacte et la portée de ces négociations.

1.1.3.5 La non-disponibilité des avocats de Vision Immo

[48] En ce qui concerne l'allégation selon laquelle les avocats de Vision Immo n'étaient pas disponibles pour demander l'annulation de la saisie avant jugement, le Tribunal ne peut la retenir pour trois raisons.

[49] Premièrement, les avocats de Vision Immo ont pris le temps nécessaire pour préparer trois déclarations sous serment les 4 et 5 septembre 2024²⁶, contester la demande d'ordonnance de sauvegarde le 6 septembre 2024²⁷ et préparer une quatrième déclaration sous serment le 27 septembre 2024²⁸. Pourquoi n'ont-ils pas pu déposer alors une demande en annulation avant le 2 octobre 2024? Il s'agit d'un paradoxe qui mine le sérieux du motif mis de l'avant par Vision Immo.

[50] Deuxièmement, Vision Immo n'allègue justement pas des faits concrets pour expliquer la non-disponibilité de ses avocats. Elle se contente plutôt d'une déclaration vague qui laisse le Tribunal sur sa faim.

²⁶ Pièce A-6.

²⁷ Pièce A-7.

²⁸ Pièce A-9.

[51] Enfin, contrairement à l'affaire *Night & Day Furniture Canada Inc. c. Tougas*²⁹, plaidée comme autorité par Vision Immo, les avocats de cette dernière ne soumettent pas leur propre déclaration sous serment pour confirmer l'allégation de leur cliente. Cette lacune mine, elle aussi, le sérieux du motif mis de l'avant par Vision Immo.

1.1.3.6 Le Tribunal ne doit pas relever Vision Immo du défaut de demander en temps utile l'annulation de la saisie avant jugement

[52] Le Tribunal conclut qu'il doit seulement prolonger le délai de l'article 522 C.p.c. au 5 septembre 2024. En conséquence, il ne peut pas relever Vision Immo de son défaut. Les motifs qu'elle allègue ne sont pas suffisantes pour justifier une prolongation de délai aussi importante que celle sollicitée.

[53] Bien que Vision Immo soumette qu'une prolongation de délai jusqu'au 2 octobre 2024 ne porterait pas préjudice aux demandeurs, le Tribunal ne partage pas cet avis. La disposition préliminaire du C.p.c., tout comme les principes de la procédure, insistent sur l'importance de la célérité et du principe de la proportionnalité. Comme l'observe la Cour d'appel, citant la Cour supérieure, « [s]i la souplesse en matière procédurale est la règle, elle ne doit pas devenir synonyme de laxisme. Le prolongement des délais qui ne sont pas de rigueur n'est pas et ne peut être un automatisme [...] »³⁰. Elle ajoute que « le législateur a voulu que les choses ne traînent pas en longueur »³¹.

[54] Il est vrai que les tribunaux ne doivent pas insister aveuglément sur le respect rigoureux des délais procéduraux dans tous les cas, peu importe les circonstances. Cela irait à l'encontre de la justice civile. Ici, cependant, le Tribunal estime que ni les circonstances, ni les motifs de la défenderesse ne lui permettent d'exercer sa discrétion pour transformer un court délai de cinq jours en un long délai de deux mois.

[55] Comme le Tribunal ne relève pas Vision Immo de son défaut, il ne doit pas se pencher sur le fond la Demande en annulation. Néanmoins, il abordera brièvement les allégations de celle-ci en *obiter dictum*.

1.2 Le Tribunal aurait rejeté la Demande en annulation

1.2.1 Position des parties

[56] Vision Immo soumet³² :

²⁹ *Tougas, supra*, note 17, par. 26

³⁰ *Groupe Rovin inc. c. Gestion Moisandré inc.*, 2019 QCCA 1680, par. 21.

³¹ *Ibid.*

³² Plan d'argumentation sur la demande de la défenderesse et demanderesse reconventionnelle Vision Immo pour annuler la saisie avant jugement et en déclaration d'abus de procédure.

- Qu'il y a absence de preuve d'une manœuvre, d'une intention, d'un plan ou d'un stratagème visant à soustraire les biens de Vision Immo à l'exécution d'un éventuel jugement au mérite;
- Que la Déclaration sous serment comporte l'affirmation de faussetés; et
- Que l'affirmation consciente de faussetés pour obtenir une autorisation de saisie avant jugement est un comportement abusif susceptible d'induire le Tribunal et les parties en erreur.

[57] Les demandeurs répondent, au contraire³³ :

- Qu'il y avait et il y a encore aujourd'hui une crainte objective que Vision Immo agisse de manière à s'approprier illégalement les revenus de l'immeuble Overdale afin d'affaiblir financièrement 1234 au bénéfice de M. R. Dallaire, de sorte qu'il existe également une crainte objective que 1234 ne puisse pas récupérer ses revenus locatifs si les comptes ne sont pas saisis;
- Que les faits allégués par M. Chartrand sont soutenus par une preuve documentaire qui va bien au-delà de simples perceptions; et
- Qu'il n'y a ainsi aucun abus de procédure de la part des demandeurs.

1.2.2 Discussion

[58] Tel que noté, l'article 522 C.p.c. dispose, entre autres, que « le défendeur peut demander l'annulation de la saisie en raison de l'insuffisance ou de la fausseté des allégations de la déclaration du saisissant ». Selon la jurisprudence, lorsque « le saisi invoque à la fois l'insuffisance et la fausseté des allégations, le tribunal procède d'abord sur l'insuffisance »³⁴. Si, toutefois, « le saisi échoue à convaincre le tribunal de ce motif, il convient alors de se pencher sur la véracité des allégations »³⁵.

1.2.2.1 La Déclaration sous serment est suffisante pour justifier la saisie avant jugement

[59] La Cour d'appel énonce que « la saisie avant jugement demeure l'exception que le saisissant doit justifier par des circonstances particulières, démontrant la volonté de son débiteur de soustraire ses biens au recours de créancier »³⁶. Quoique le saisissant ne doive pas démontrer « l'intention frauduleuse du débiteur saisi, il [doit] cependant

³³ Plan d'argumentation des demandeurs pour contester la Demande d'annulation de saisie avant jugement des défendeurs.

³⁴ *Gestion Groupe Bernard inc. c. Malo*, 2020 QCCS 1557, par. 8 [*Malo*] (requête pour permission d'appeler rejetée, *Malo c. Gestion Groupe Bernard inc.*, 2020 QCCA 839).

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Elkin c. Hellier*, 1990 CanLII 2988 (QC CA), par. 6.

démontrer des manœuvres déloyales ou des actes destinés à soustraire des biens du débiteur à l'exécution normale par ses créanciers »³⁷.

[60] Comme l'énonce la Cour supérieure, différents principes guident l'appréciation judiciaire de la suffisance³⁸ :

[9] [...] [L]e Tribunal doit se placer au moment de la demande de saisie [...].

[10] [...] [C]ette évaluation ne constitue pas *une opération scientifique susceptible de mener inéluctablement à un résultat unique et à lui seul*. Il s'agit d'un *exercice d'appréciation et de pondération [...] des faits tels qu'allégués à la déclaration assermentée et tels qu'ils ressortent des documents auxquels elle renvoie*.

[11] Cela dit, il ne s'agit pas *d'entrer dans la discussion de la valeur probante de chaque document soumis*. La *suffisance de (la déclaration assermentée) doit être étudiée uniquement à la lumière des faits qu[elle] contient et de leur rapport logique avec le droit à la saisie avant jugement et non en la soumettant à la contradiction que peut soulever une requête en rejet pour fausseté des allégations*.

[12] Ainsi l'exercice se veut un exercice global où le Tribunal ne doit pas faire preuve d'un rigorisme injustifié qui neutralise la vocation protectrice, la nature conservatoire, de la saisie avant jugement. [...]

[Références omises]

[61] En l'espèce, le Tribunal conclut que la Déclaration sous serment est suffisante pour justifier la saisie avant jugement.

[62] Dans un premier temps, cette déclaration s'avère détaillée et appuyée par une importante preuve documentaire. Bien que l'analyse du Tribunal doive focaliser sur la *qualité* des allégations, plutôt que sur leur *quantité*, il n'en demeure pas moins que M. Chartrand s'est livré à un exercice rigoureux.

[63] Dans un second temps, le Tribunal estime, à l'instar de la juge qui a ordonné la saisie avant jugement, que les allégations de M. Chartrand démontrent qu'il jouit d'un intérêt suffisant pour formuler la Demande de saisie. Elles démontrent aussi l'existence d'une crainte objective que Vision Immo a l'intention de cacher ou de disposer de ses biens en vue de faire échec au recouvrement de la créance. Selon M. Chartrand, cette dernière perçoit des loyers sans les remettre à 1234, et ce, par la mise en œuvre d'un stratagème frauduleux qui vise l'acquisition illicite de l'Immeuble Overdale. Sa crainte que Vision Immo épure ses comptes avant un jugement final se fonde ainsi sur un contexte factuel palpable et non sur de simples inquiétudes désincarnées.

³⁷ *Ibid.*, par. 5.

³⁸ *Malo*, *supra*, note 34.

[64] Le Tribunal prend acte que Vision Immo s'oppose aux allégations de M. Chartrand, qu'elle nie vigoureusement. Le juge du fond pourrait d'ailleurs trancher en faveur de celle-ci. Mais là n'est pas la question. La véritable question est de savoir si, au moment de l'audience du 31 juillet 2024, les allégations des demandeurs étaient suffisantes pour faire accueillir la Demande de saisie. Le Tribunal estime que oui.

1.2.2.2 M. Chartrand prouve, *prima facie*, la véracité de ses allégations

[65] Au stade d'une demande d'annulation en raison de la fausseté, « le demandeur n'a pas à prouver son droit comme il devra le faire lorsque l'instruction sur le fond viendra, une fois la contestation liée, il suffit d'une preuve dite « *prima facie* » »³⁹. Le Tribunal n'a donc pas à « trancher la véracité de façon définitive »⁴⁰.

[66] Dans la présente affaire, le Tribunal conclut que M. Chartrand prouve, *prima facie*, la véracité de ses allégations. Encore une fois, la Déclaration sous serment allègue, en détail, les faits qui établissent l'intérêt dont il jouit et qui expliquent sa crainte objective. Ces allégations sont appuyées – et corroborées – par différents éléments de preuve documentaire.

[67] Vision Immo s'attaque à la Déclaration sous serment en lui opposant les allégations contradictoires de certains défendeurs. Quoique ces allégations contradictoires démontrent l'existence d'un vif débat, elles ne permettent pas au Tribunal de décider, à cette étape préalable, comment trancher le débat définitivement. Elles n'établissent pas, non plus, la fausseté du témoignage attaqué.

1.2.2.3 Les demandeurs ne se sont pas comportés abusivement

[68] Vision Immo n'ayant démontré ni l'insuffisance, ni la fausseté de la déclaration sous serment de M. Chartrand, le Tribunal ne peut déclarer abusif le comportement des demandeurs.

[69] Pour tous ces motifs, le Tribunal aurait rejeté le fond de la Demande en annulation.

³⁹ *Dancause c. 9064-3032 Québec inc.*, 2013 QCCA 1657, par. 4.

⁴⁰ *Eusanio c. Séguin*, 2023 QCCS 2086, par. 67.

2. LA DEMANDE POUR FAIRE CASSER LA CITATION À COMPARAÎTRE EST SANS OBJET

2.1 Position des parties

[70] Les défendeurs Vision Immo, 9419-4651 Québec inc., M. F. Dallaire, M. R. Dallaire et Mme Gagnon soumettent que⁴¹ :

- Les documents dont la communication est requise en annexe à la citation à comparaître *duces tecum* sont dénués de toute pertinence, de sorte que la demande constitue « une partie de pêche »;
- La demande de documents est indûment tardive;
- L'introduction en preuve des documents visés, le jour même de l'audience portant sur la Demande en annulation, les aurait pris par surprise; et
- Les documents visés sont hautement susceptibles de contenir des renseignements personnels impliquant des tiers.

[71] Pour leur part, les demandeurs soumettent que :

- Les documents visés sont pertinents vu les allégations à l'effet que les défendeurs ont mis sur pied un stratagème pour s'appropriier l'Immeuble Overdale;
- Tous les documents communiqués par les défendeurs ont été caviardés;
- Les demandeurs ont perdu toute trace des loyers perçus par Vision Immo; et
- Vision Immo refuse de rendre compte de sa gestion.

2.2 Discussion

[72] Le deuxième alinéa de l'article 25 C.p.c. dispose « [qu'il] peut être suppléé à l'absence de moyen pour exercer un droit par toute procédure qui n'est pas incompatible avec les règles que le Code contient ». L'article 49 C.p.c. précise que « [l]es tribunaux et les juges, tant en première instance qu'en appel, ont tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leur compétence ». Ils peuvent, notamment, « rendre les ordonnances appropriées pour pourvoir aux cas où la loi n'a pas prévu de solution ».

⁴¹ Plan d'argumentation des défendeurs et demandeurs reconventionnels 9453-6353 Québec inc. (Vision Immo), 9419-4651 Québec inc., Frédéric Dallaire, Isabelle Gagnon et Rhéal Dallaire (Demande en cassation et en annulation d'une citation à comparaître *duces tecum*).

[73] En ce qui a trait plus particulièrement à la cassation d'une citation à comparaître *duces tecum*, la Cour supérieure enseigne que⁴² :

34.1. Generally, a person who has useful information may be subpoenaed and be asked to bring documents relevant to a dispute.

34.2. Courts have the power to intervene when a request for documents or a subpoena is contrary to the sound administration of justice or exceeds what is necessary to adequately resolve a dispute.

34.3. In particular, the Court must step in if the requested documents are irrelevant or compliance would impose an undue burden on the party which is the object of the request (even more so when the request is made to a third person who is not a party to the proceedings). This will be the case when the request is formulated in such a broad manner that it constitutes a "fishing expedition".

34.4. Although a court must always be very prudent in doing so, it may be appropriate in certain cases to dispose of the request prior to the scheduled date of appearance especially when compliance with the request or summons involves undue inconvenience and the weak probative value of the information sought is manifest.

34.5. In all cases surrounding requests for documents, the Court must also be mindful of the judicial contract that binds the parties. Case Protocols and Joint declarations of readiness have been described as the cornerstone of the legal framework within which the parties are required to evolve. This framework was adopted to foster the full disclosure of evidence, ensure a fair debate and avoid unnecessary postponements and delays which burden the judicial system. [...]

[Soulignements ajoutés; références omises]

[74] Le 27 mars 2025, les demandeurs ordonnent à la CIBC de se présenter au Palais de justice de Laval le 23 mai 2025, soit la date alors prévue pour l'audience portant sur la Demande en annulation. Ils ordonnent également à la CIBC d'amener à l'audience, ou de transmettre aux avocats en demande, une série de documents financiers concernant Vision Immo et d'autres défendeurs et tierces personnes.

[75] Le 4 avril 2025, les défendeurs ci-avant déposent une *Demande en cassation et en annulation d'une citation à comparaître duces tecum* (la **Demande en cassation**). La Demande en cassation comporte les allégations suivantes :

9. Les documents dont la communication est requise en annexe à la citation à comparaître *duces tecum* [...] sont dénués de toute pertinence et de connexité au débat relatif à la [Demande en annulation], et cette demande est de la nature d'une partie de pêche.

⁴² *R.N. c. M.H.*, 2020 QCCS 3469.

10. Cette demande de documents est non seulement dénuée de toute pertinence et de connexité avec la [Demande en annulation], mais elle est excessive et déraisonnable. [...]
11. Cette demande de documents est également indûment tardive, la partie demanderesse et défenderesse reconventionnelle n'ayant jamais signifié une telle citation à comparaître *duces tecum* avant le 25 février 2025 ou avant les 20 et 21 mars 2025, alors que les parties devaient procéder sur la [Demande en annulation].
12. Dans une plus large mesure, avant le 25 février 2025 ou avant les 20 et 21 mars 2025, la partie demanderesse et défenderesse reconventionnelle n'a jamais indiqué aux Défendeurs et Défendeurs reconventionnels son intention de requérir la communication de ces documents pour les fins de l'audition relative à la [Demande en annulation]. [...]

[Soulignements ajoutés]

[76] Il appert de la Demande en cassation qu'elle cherche à empêcher les demandeurs d'obtenir des documents financiers de la part de la CIBC dans le cadre spécifique de la Demande en annulation. Or, comme l'audience portant sur la Demande en annulation a déjà eu lieu, comme la CIBC n'a pas participé à l'audience et comme le présent jugement rejette cette demande, la Demande en cassation devient théorique et sans objet. Le Tribunal doit la rejeter pour ce seul motif.

[77] Cette décision sera toutefois sans préjudice advenant que les demandeurs signifient une citation à comparaître *duces tecum* à la CIBC dans un contexte procédural autre que la Demande en annulation.

[78] Le Tribunal estime que, compte tenu de ce qui précède, les défendeurs ne devraient pas subir les frais de justice en lien avec le rejet de la Demande en cassation.

CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[79] **REJETTE** la *Demande de la défenderesse 9456-6353 Québec inc. (Vision Immo) pour annuler la saisie avant jugement et en déclaration d'abus de procédure* (la **Demande en annulation**);

[80] **REJETTE** la *Demande en cassation et en annulation d'une citation à comparaître duces tecum des défendeurs et demandeurs reconventionnels 9456-6353 Québec inc. (Vision Immo), 9419-4651 Québec inc., Frédéric Dallaire, Rhéal Dallaire et Isabelle Gagnon* (la **Demande en cassation**), sans préjudice, advenant que les demandeurs signifient une citation à comparaître *duces tecum* à la Banque Canadienne Impériale de Commerce-CIBC dans un contexte procédural autre que la Demande en annulation;

[81] **DEMANDE** aux avocats des demandeurs de notifier par courriel le présent jugement à toutes les parties non représentées par avocat, et ce, dans les cinq jours;

[82] **LE TOUT**, avec frais de justice contre 9456-6353 Québec Inc. en ce qui concerne la Demande en annulation et sans frais de justice en ce qui concerne la Demande en cassation.

SHAUN E. FINN, J.C.S.

Me Mélanie Marcil
Trivium Avocats Inc.
Avocats des demandeurs

Bernard Nick
GestionTaz inc.
Gestion Mathis inc.
Bernard Hugo
Frédéric Dallaire
Rhéal Dallaire
Isabelle Gagnon
9456-6353 Québec inc. (Vision Immo)
9419-4651 Québec inc.
Défendeurs non représentés par avocat

Me Anne-Marie Dupuis
Tassé Bertrand Barnabé Avocats inc.
Avocats de la défenderesse Gestion Steeve Lessard inc.

Date d'audience : 26 novembre 2025