

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE IBERVILLE

N° : 755-17-003878-249

DATE : 3 février 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

PLACEMENT LFT INC.

Demanderesse/Intimée

c.

ÉCOLE LUCIEN-GUILBAULT INC.

Défenderesse/Requérante

et

COLLÈGE REINE-MARIE

Intervenant/Mis en cause

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE MONTRÉAL**

Mis en cause/Mis en cause

JUGEMENT

[1] Le Tribunal doit décider d'une demande de la défenderesse en rejet pour abus et en irrecevabilité de la demande introductive d'instance en passation de titre et dommages et intérêts (article 51 et ss et 168 C.p.c.).

La demande en passation de titre et dommages et intérêts

[2] La demanderesse Placement LFT Inc. (ci-après « LFT ») est une société d'investissement œuvrant dans le domaine de l'immobilier. La défenderesse École Lucien Guilbault Inc. (ci-après « École ») est une entreprise œuvrant dans le domaine de l'enseignement.

[3] École est propriétaire d'un immeuble l'ayant acquis du Collège Reine-Marie (ci-après « Collège ») le 16 octobre 2020 (R-1).

[4] LFT dépose une promesse d'achat concernant cet immeuble le 29 juillet 2024 suivie d'une contre-proposition qui, selon LFT, aurait été acceptée de part et d'autre le 18 août 2024 (R-2).

[5] La promesse d'achat prévoit que la vente doit se matérialiser dans les 10 jours suivant la réponse de Collège, transmise dans le cadre de l'application de la clause de droit de premier refus contenue dans l'acte de vente de 2020 entre Collège et École.

[6] Le 19 août 2024, École avise Collège de la promesse d'achat vente relativement à l'immeuble afin de lui permettre d'exercer son droit de premier refus (R-3).

[7] Le 30 août 2024, monsieur Dominic Besner, directeur général de Collège, confirme à École qu'il entend exercer son droit de premier refus (R-4).

[8] Selon LFT, et ce conformément au contrat de vente de 2020, Collège s'oblige à respecter les conditions de la promesse d'achat-vente, ce qui inclut l'obligation d'acheter l'immeuble dans les 10 jours.

[9] LFT allègue que Collège a fait défaut de matérialiser la transaction dans les 10 jours et, conséquemment, que le droit de premier refus est devenu nul à toute fin que de droit tel que le prévoit l'acte de vente de 2020.

[10] Le 10 septembre 2024, LFT sommait École de se présenter au bureau du notaire Martin Gagnon afin de signer le contrat de vente le 12 septembre 2024 à 12 h (R-7).

[11] École ne s'est pas présentée et refuse de signer ce contrat de vente.

[12] LFT a signé l'acte de vente, déposé et consigné les montants nécessaires à la réalisation de la vente par dépôt au compte en fidéicommiss du notaire.

[13] LFT allègue avoir engagé des frais et déboursés et que les délais causés par le comportement d'École lui causent préjudice ; elle estime être en droit de réclamer 50 000 \$ à titre de dommages.

Demande en rejet pour abus et en irrecevabilité

[14] École demande le rejet de la demande introductive d'instance en passation de titre et dommages et intérêts et soumet que la théorie de la cause de la demande est tributaire d'arguments mixtes de fait et de droit, dont le principal suivant lequel l'exercice par l'intervenante Collège d'un droit de premier refus concernant l'immeuble en litige serait vicié puisque le délai pour passer titre devant notaire n'aurait pas été respecté.

[15] Collège et École soumettent, jurisprudence à l'appui, que le délai pour passer titre n'est pas et n'a jamais été considéré par la jurisprudence et la doctrine comme étant un délai de rigueur ; cela suffit pour justifier le rejet de la demande introductive d'instance, tant sous l'angle de l'abus que de la demande en irrecevabilité.

[16] Lors de l'acquisition de l'immeuble par École de Collège le 16 octobre 2020, l'acte de vente contient une clause de droit de premier refus en faveur de Collège. Pour une bonne compréhension il y a lieu de reproduire cette clause de droit de premier refus :

DROIT DE PREMIER REFUS

L'Acheteur s'engage envers le Vendeur à lui offrir un droit de premier refus dans le cas où l'Acheteur mettrait en vente l'Immeuble si l'Acheteur reçoit une offre d'achat d'une tierce partie relativement à l'Immeuble et que l'Acheteur serait prêt à accepter (l' « offre »), selon les modalités suivantes :

- i. Si aucune nouvelle construction n'a été érigée sur l'Immeuble, l'Acheteur s'engage à offrir l'Immeuble en contrepartie d'un montant équivalent au prix d'achat, plus, sans limitation, les frais liés à l'étude du projet, les frais afférents à l'élaboration du projet, les autres dépenses engendrées tel que les frais de démolition des constructions existantes, et les frais et pénalités liés au financement et ce, peu importe le prix offert aux termes de l'Offre.
- ii. Si une construction a été érigée en tout ou en partie sur l'Immeuble, l'Acheteur s'engage à remettre au Vendeur une copie de ladite Offre avec un écrit au Vendeur lui donnant le droit d'acheter l'Immeuble selon les disposition et conditions contenues dans l'offre de la tierce partie.

Sur réception d'un avis conformément aux paragraphes i. et ii. ci-dessus, accompagné de l'Offre, le Vendeur bénéficiera d'un délai de trente (30) jours suivant la réception de l'avis de l'Acheteur (la « Période d'acceptation ») pour aviser l'Acheteur de l'exercice du droit de premier refus d'acquérir l'Immeuble selon les conditions prévues aux paragraphes i. et ii., selon le cas. À défaut du Vendeur de répondre à l'avis de l'Acheteur ou de remplir toutes les autres conditions prévues à l'Offre (le cas échéant) avant l'expiration de la Période d'acceptation, l'Acheteur sera libre de vendre l'Immeuble à la tierce partie. Si le Vendeur refuse ou néglige d'exercer le droit de premier refus prévu au présent article et/ou si le Vendeur refuse ou néglige de remplir l'une ou l'autre des conditions prévues à

l'Offre (le cas échéant), le droit de premier refus et toute acceptation prétendue et/ou tout avis remis à l'Acheteur deviendra immédiatement nul pour toutes fins que de droit et ce, malgré la durée du premier refus.

L'Acheteur et le Vendeur reconnaissent et consentent que tout transfert, vente, cession ou autre aliénation de l'Immeuble, en tout ou en partie, à la fondation affiliée à l'École Lucien-Guilbault à être créée, toute filiale et/ou tous membres de son groupement ou groupe, ou à toute société contrôlée par l'une d'entre elle ne donnera pas ouverture au droit de premier refus visé aux présentes et que cette dernière sera de la même manière assujettie au droit de premier refus. L'Acheteur et le Vendeur reconnaissent et consentent que le droit de premier refus est un droit personnel consenti au Vendeur et que ce droit ne peut être aliéné.

[17] À l'été 2024, LFT et École tiennent des négociations en vue de la vente de l'immeuble, et ce, par l'entremise du courtier en immeubles d'École, soit monsieur Benoit Jacques de l'agence RE/Max Harmonie Inc.

[18] Le 13 août 2024, École formule une contre-proposition à une promesse d'achat de LFT, laquelle fut acceptée par cette dernière le 18 août 2024 (R-2).

[19] Selon cette promesse d'achat, l'acceptation de LFT a été reçue par École le 19 août 2024, à Laval, faisant en sorte que c'est à cette dernière date et en ce lieu que le contrat aurait été formé (1387 C.c.Q).

[20] Les clauses pertinentes de la Promesse d'achat sont :

P 2.3.2 ACTE DE VENTE –

L'acte de vente sera signé le ou avant le 10 jours suivant la réponse du Collège Reine-Marie.

(...)

P 2.3.4 AUTRE MODIFICATIONS

(...)

– dès que le Collège Reine-Marie aura confirmé qu'il n'achète pas L'IMMEUBLE, l'ACHETEUR pourra faire réparer le toit et faire les travaux nécessaires dans L'IMMEUBLE, et ce, à ses frais sans aucune responsabilité du VENDEUR.

[21] Le **19 août 2024**, École transmet à Collège l'avis dénoncé comme pièce R-3 de manière à respecter l'obligation prévue dans la Clause de droit de premier refus contenue à l'acte de vente de 2020 (R-1).

[22] Le **30 août 2024**, le directeur général de Collège, monsieur Dominic Besner, avise le directeur général d'École, monsieur David Laflamme, par courriel, que Collège

allait utiliser son droit de véto « pour la petite maison » et qu'il lui reviendrait mardi avec la suite », le tout selon l'échange courriel déposé sous R-4.

[23] Le **7 septembre 2024**, suivant une rencontre de son conseil d'administration, Collège transmet à École l'avis dénoncé comme pièce R-5, confirmant son intention d'exercer son droit de premier refus.

[24] Le **10 septembre 2024**, le notaire désigné par Collège, Me Sylvain Leduc, transmet à messieurs Laflamme et Jacques une preuve de disponibilité des fonds de la part de Collège, et demande copie de la facture du courtier afin de compléter son dossier, le tout suivant les échanges courriels (R-6).

[25] Toujours le **10 septembre 2024**, LFT fait signifier à École une lettre de mise en demeure de passer titre. LFT allègue que la vente envisagée à Collège en vertu de son droit de premier refus n'a pas été réalisée à l'intérieur du délai de 10 jours prévu à la promesse d'achat du 19 août 2024. LFT considère qu'il s'agit d'un délai de rigueur et que l'exercice du droit de premier refus par Collège devient nul à toute fin que de droit (R-7).

[26] Selon LFT, le délai de 10 jours s'est amorcé lors de l'envoi du courriel de monsieur Besner le 30 août 2024 (R-4), plutôt que lors de l'envoi de l'avis officiel du 7 septembre 2024 (R-5), lequel envoi confirme l'exercice par Collège de son droit de premier refus.

[27] Conséquent avec sa position, le mercredi 11 septembre 2024, LFT dépose une réquisition d'enregistrement d'un avis de préinscription contre l'immeuble, alléguant que « 1. Le jugement à être rendu confèrera un droit de propriété relativement à cet immeuble » et que « 2. École Lucien-Guilbault Inc., est propriétaire de l'immeuble... », le tout suivant l'avis de préinscription et de l'index aux immeuble (R-8).

[28] Comme autre fait allégué dans la procédure introductive d'instance, le 12 septembre 2024, monsieur Jacques, le courtier de l'agence RE/MAX Harmonie inc. répond au notaire qu'il fournira sa facture de courtage une fois que le notaire aura confirmé la date de signature de l'acte de vente. Le notaire répond le même jour que « afin de fixer la date de la rencontre, le notaire instrumentant doit avoir un dossier complet, cela incluant, notamment votre facture de frais de courtage » (R-6).

[29] Il est aussi mentionné dans le contrat de courtage (R-9) conclu entre École et Re/Max Harmonie Inc., l'agence de courtage de monsieur Jacques, que cette dernière ne touchera qu'une commission de 2,5 % sur le prix de vente si la vente devait être faite à Collège dans le contexte de l'exercice, par ce dernier, de son droit de premier refus, comparativement à 4,5 % si la vente est faite seulement par l'entremise des courtiers inscripteurs.

Le droit sur la demande en irrecevabilité et en abus

[30] L'irrecevabilité d'une procédure se détermine sur la base de ses allégations et des pièces au soutien de celles-ci tenues pour avérées.

[31] Sont tenus pour avérés les faits allégués et non leur qualification juridique.

[32] La prudence s'impose en cette matière et, en cas de doute, le Tribunal doit laisser au demandeur la chance d'être entendu au fond¹.

[33] En ce qui concerne la demande de rejet pour abus (article 51 et ss C.p.c.), le Tribunal peut prononcer le rejet si la demande est manifestement mal fondée, dilatoire ou frivole.

[34] Avant de prononcer le rejet pour abus, le Tribunal doit être devant un cas clair². La jurisprudence a aussi indiqué que la barre de la déclaration d'abus est haute³.

[35] La prudence s'impose aussi avant de conclure à l'abus, puisqu'il s'agit de rejeter préliminairement un recours.

Analyse

Le délai de 10 jours est-il un délai de rigueur ?

[36] Quant à savoir si le délai de 10 jours est un délai de rigueur, le Tribunal réfère à une décision de la Cour Supérieure rendue en 2024 dans *Levasseur c. St-Louis*⁴ qui résume l'état du droit et réfère à la jurisprudence et autorités applicables.

Bien que la jurisprudence confère une certaine souplesse pour l'obtention du financement, l'honorable Benoît Moore, alors qu'il siégeait à la Cour supérieure (maintenant à la Cour d'appel) rappelait, à juste titre, que cette dernière n'est pas infinie :

[40] Dirzu soumet également que le délai prévu à une telle condition [de financement] n'est pas de rigueur, que les défendeurs devaient faire preuve de souplesse et qu'ils tentent ici, par leur rigorisme, de se libérer d'un contrat dont ils ne veulent plus.

[41] Certes la jurisprudence a souvent reconnu que les délais prévus à la promesse, par exemple, celui pour l'acte de vente, ne sont en principe pas de rigueur. Il ne s'agit toutefois pas d'une règle absolue et tout dépend des circonstances ainsi que « de la formulation utilisée par les parties dans l'acte qu'elles ont signé, d'une part, et de

¹ *Azimat Promoteur immobilier inc. c. Gauthier*, 2022 QCCA 1299; *Bohémier c. Barreau du Québec*, 2012 QCCA 308.

² *8187819 Canada inc. c. Dumoulin*, 2017 QCCS 19.

³ *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, para. 126.

⁴ *Levasseur c. St-Louis*, 2024 QCCS 4157.

la façon dont elles se sont par ailleurs comportées quant à ce délai ». L'ensemble des circonstances, notamment l'importance de cette question pour les vendeurs, le texte de la promesse et la souplesse que les défendeurs ont déjà démontrés en reportant la condition à la fin d'août 2013, convainc le Tribunal que ceux-ci étaient en droit de mettre fin au contrat par leur avis du 3 septembre 2013.

Enfin, quant à la question du délai pour signer l'acte devant notaire, il appert qu'en l'absence de stipulation contraire, ce délai n'est pas de rigueur.

[Nos soulignements et Référence omise]

[37] Ici, le délai doit être considéré comme n'étant pas de rigueur puisque les parties à l'acte qui contient cette clause de droit de premier refus n'en ont pas décidé autrement et que le contexte du dossier et les faits et gestes d'École et Collège confirment leur intention de permettre à Collège d'exercer son droit de premier refus tel qu'il appert des allégués de la demande en passation de titre.

[38] En ce qui concerne le point de départ du délai de 10 jours, LFT plaide que ce délai débute lors de l'envoi du courriel de monsieur Bernard le 30 août 2024 ; le Tribunal ne partage pas ce point de vue qui n'est appuyé par aucune autorité. Le point de départ du délai de 10 jours amène des conséquences déterminantes pour Collège et École, il est raisonnable de soutenir que l'avis officiel du 7 septembre 2024 (R-5) marque le point de départ du calcul du délai de 10 jours. De toute manière, comme nous l'établirons dans ce jugement, le délai de 10 jours n'est pas un délai de rigueur.

[39] Rappelons que LFT a déposé une réquisition d'enregistrement d'un avis de préinscription sur l'immeuble et allègue que le jugement à être rendu aura comme conséquence de conférer un droit de propriété à LFT relativement à cet immeuble, École étant actuellement propriétaire de l'immeuble.

[40] LFT agit comme s'il avait raison quant au point de départ du délai de 10 jours et décide de transmettre le 11 septembre 2024, à 14 h 48, la réquisition d'un avis de préinscription contre l'immeuble, soit quatre jours après le 7 septembre 2024 et 11 jours après le 30 août 2024, date du point de départ du délai de 10 jours selon LFT.

[41] À l'audition, aucune décision n'a été déposée par LFT concernant le point de départ du délai de 10 jours et, surtout, aucune décision soutenant que le délai de 10 jours doit être considéré dans les circonstances comme un délai de rigueur.

[42] Comme mentionné précédemment, École conteste la légalité de l'avis de préinscription. Cet argument n'a pas été repris à l'audition par École ; de toute manière cela ne change rien au fait que LFT a tort dans ses prétentions portant sur le fond du dossier concernant le point de départ du délai de 10 jours et surtout sur le fait que le délai en question n'est pas un délai de rigueur. Le Tribunal ajoute que la préinscription

doit être interprétée de manière stricte ; à ce sujet le Tribunal réfère aux propos du juge Pierre Isabelle dans *8789622 inc. c. 9340513 Canada inc.*⁵;

[35] L'article 2966 C.c.Q prévoit que toute demande en justice qui concerne un droit réel peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription sur le registre foncier. Cette préinscription vise la préservation des droits des créanciers.

[36] Cet article est de droit nouveau. Il constitue une mesure facultative qui permet de rendre le droit visé opposable aux tiers. Elle a pour fonction de sauvegarder des droits qui seraient en péril s'ils demeureraient inconnus. Elle est également selon les commentaires du ministre, une mesure provisoire et conservatoire, car elle permet de protéger le bien de l'inscription de droit postérieur qui pourrait anéantir le droit futur ou éventuel d'un créancier.

[37] Dans l'affaire *Aéroterm de Montréal Inc. c. Banque Royale du Canada*, la Cour d'appel confirme que les articles se rapportant à la préinscription doivent être interprétés de façon stricte et ainsi ne s'appliquer qu'à l'exercice d'un recours basé sur un droit réel.

[Référence omise]

[43] Le fait de signifier à la onzième journée l'avis de préinscription, dans les circonstances de ce dossier, est un élément qui soutient l'affirmation faite par École à l'effet que LFT a utilisé une stratégie agressive ayant pour base une interprétation stricte du délai de 10 jours, laquelle interprétation n'est soutenue par aucune jurisprudence. Ce qui, finalement, ne supporte pas sa position concernant son recours en passation de titre.

[44] S'agissant d'un acte unilatéral, l'avis de préinscription non soumis à un examen préalable de sa légalité, amène le Tribunal à agir avec prudence dans la manière d'examiner les effets dans ce dossier de cet avis de préinscription. Le juge Pierre Isabelle dans la décision précitée⁶ :

40] Dans l'arrêt *Re-Max 2001 Inc. c. El Hayek et al.* la Cour d'appel confirme à nouveau le principe de l'interprétation stricte de l'article 2966 C.c.Q, car la préinscription s'assimile à une saisie avant jugement dont les effets peuvent être désastreux pour le propriétaire d'un immeuble visé par une telle procédure.

[Référence omise]

[45] L'analyse qui précède suffit à régler le sort de la demande.

[46] Il convient cependant d'examiner plusieurs éléments de faits mentionnés à l'audition de la demande en rejet.

[47] Voici certains de ces éléments.

⁵ 2020 QCCS 186.

⁶ *Id.*

[48] Le fait que le 12 septembre 2024, le courtier Jacques a répondu au notaire Leduc qu'il fournirait sa facture de courtage une fois que le notaire aura confirmé la date de signature de l'acte de vente, n'ajoute rien de probant à la valeur juridique des arguments de LFT.

[49] Le fait que le notaire réponde qu'il doit être en possession du dossier complet, ce qui inclut la facture des frais de courtage. Cela n'ajoute rien non plus, à la réalité juridique liant les parties.

[50] Le quantum de la rémunération de l'agence de courtage de monsieur Jacques, qui varie selon que la vente est faite ou non dans le contexte de l'exercice du droit de premier refus, ne change rien aux faits qui sont pertinents à l'examen du dossier.

[51] Toute la période du 11 septembre 2024 au 18 novembre 2024 a été longuement abordée lors de la présentation de la demande en rejet.

[52] Le 17 septembre 2024, l'avocat d'École laisse connaître à l'avocat de LFT la position d'École à l'effet que même à supposer que le délai de 10 jours prévu à la promesse d'achat soit transposable à l'exercice du droit de premier refus, il doutait que ce soit l'envoi du courriel de monsieur Bernard du 30 août 2024, plutôt que l'envoi de l'avis officiel du 7 septembre 2024, qui devait être considéré comme point de départ du calcul du délai. Les courriels de l'avocat d'École ne déterminent pas le droit applicable (R-10).

[53] Le mercredi 18 septembre 2024, l'avocat de LFT répond à École lui enjoignant de «prendre les mesures qui s'imposent pour maintenir l'immeuble dans le même état» advenant que l'affaire se judiciaire, considérant que l'immeuble était affecté de problèmes d'infiltrations. Ce courriel de l'avocat de LFT (R-10) est un élément périphérique. Il appartient au propriétaire de prendre soin de son immeuble. LFT, malgré l'envoi de son avis de préinscription, n'a aucun droit sur l'immeuble, tout au plus il s'agit de la part de LFT d'une suggestion en lien avec l'immeuble sur lequel il prétend avoir un droit tel que décrit dans sa demande introductive d'instance.

[54] Le 20 septembre 2024, en réponse à une lettre de l'avocat de LFT, l'avocat d'École (R-10) offre de soumettre le différend à une séance de « Med-Arb », soit une médiation suivie, en cas d'échec, d'un arbitrage contraignant, proposition à laquelle LFT n'a pas donné suite. Ce n'est pas parce qu'une partie à un éventuel litige offre d'aller en médiation ou « Med-Arb » qu'on peut lui opposer cette proposition qui, d'ailleurs, respecte le *Code de procédure civile* qui impose aux parties de sérieusement envisager d'utiliser les méthodes alternatives de conflit. Il n'y a aucun principe de droit qui permet de reprocher à une partie d'utiliser la médiation ou la médiation suivie d'un arbitrage. C'est plutôt l'inverse qui permet à une partie de reprocher à l'autre de ne pas avoir sérieusement envisagé l'utilisation de ces méthodes alternatives de règlement des conflits.

[55] Le 4 novembre 2024, échange de courriels où LFT demande à École d'entretenir l'immeuble, ce à quoi École répond qu'il n'a pas l'intention d'investir un seul dollar de plus. Cela n'ajoute rien au débat qui vise, entre autres, à déterminer les droits de LFT face à la demande en rejet présentée par École.

[56] LFT réfère aux passages suivants de la décision *Ultramar c Pétrole Crevier*⁷ :

[37] Premièrement, la clause 14 oblige Ultramar à « informer de son intention de louer ou d'approvisionner les lieux loués aux conditions énoncées dans l'offre » concurrente. Elle n'oblige pas Ultramar à déposer un contrat détaillé avant l'expiration du délai de 30 jours.

[38] Deuxièmement, la simple signification, par la bénéficiaire du droit de premier refus, de son intention de se prévaloir de ce droit pour faire lui-même une offre qui respecte les paramètres imposés à la clause de premier refus suffit.

[39] Ultramar a donc communiqué l'avis requis pour exercer son droit de premier refus le 21 décembre 2012 dans la forme, la teneur et le délai requis au Bail.

3.1.3 Ultramar a-t-elle respecté son devoir d'agir de bonne foi et avec diligence dans l'exercice de son droit?

[40] L'exercice d'un droit de premier refus requiert au moins un minimum de collaboration et de bonne foi de la part des parties qu'il concerne. La bonne foi doit en effet gouverner la conduite des parties dans l'exercice de leurs rapports contractuels.

[41] Sur ce point, Québec Inc. et Crevier reprochent à Ultramar un manque de sérieux et de diligence dans l'exercice de son droit de premier refus. Selon eux, Ultramar aurait tardé à transmettre la copie du contrat proposé pour égaler l'Offre Crevier; qui par ailleurs selon Québec Inc. ne constituait pas une offre monétaire équivalente à celle de Crevier.

[42] Précisons d'abord que le bénéficiaire qui manifeste son intention de se prévaloir de son droit de premier refus doit poser une action concrète pour donner suite à son intention, et ce, dans une forme appropriée et dans un délai raisonnable. Ainsi, le détenteur d'un droit de premier refus ne peut aviser qu'il se prévaut de son droit et rester inactif par la suite.

[43] En effet, le bénéficiaire du droit de premier refus doit agir de façon raisonnable et diligente dans l'exercice de son droit. Il ne peut l'exercer de manière à tenir illégalement son cocontractant en otage et à le priver indûment de sa liberté contractuelle. Ce droit de premier refus s'interprète d'ailleurs restrictivement, parce qu'il limite la liberté contractuelle de l'autre partie.

⁷ 2014 QCCS 3936.

[44] Par ailleurs, les modalités d'exercice d'un droit de premier refus sont largement tributaires des dispositions contractuelles qui l'encadrent. Elles sont plus ou moins variables et subjectives selon le libellé des clauses en question et du contexte.

[45] Ainsi, le délai à l'intérieur duquel le détenteur du droit de premier refus doit poser des gestes concrets allant au-delà de la simple annonce de son intention, et la nature des gestes concrets à poser varient selon les cas. Ces questions demeurent matière à appréciation, selon l'ensemble des circonstances about:blank - _ftn26.

[Références omises]

[57] Lorsque le Tribunal dans *Ultramar*⁸ dit que le détenteur du droit de premier refus doit poser des gestes concrets allant au-delà de la simple annonce de son intention, la nature des gestes concrets à poser varie selon les cas. Ici, il y a eu annonce et avis formel. Le détenteur du droit de premier refus n'a pas agi de manière confuse à l'égard de son intention d'exercer son droit de premier refus, il a positivement et clairement manifesté son intention d'exercer ce droit.

[58] L'avocat de LFT plaide que tout dépend de la preuve ; le Tribunal est d'accord, mais ici les éléments de preuve à la disposition du Tribunal lors de l'examen de la demande en rejet confirment qu'il n'est pas nécessaire d'aller plus loin ou d'exiger un procès pour conclure que le détenteur du droit de premier refus a bel et bien exercé son droit à l'intérieur du délai de 10 jours et, même s'il fallait computer le délai à partir du 30 août 2024, étant donné que ce délai n'est pas un délai de rigueur, la même conclusion s'impose, soit que le droit de premier refus a valablement été exercé.

[59] Quant à l'obligation de collaboration, le Tribunal ne voit rien dans le comportement de Collège qui puisse être considéré comme allant à l'encontre de cette obligation de collaboration et de bonne foi. Le fait est que, par une compréhension restrictive à l'effet que le délai de 10 jours est un délai de rigueur, LFT a mis fin aux démarches entreprises visant la mise en œuvre de l'exercice du droit de premier refus.

[60] Après analyse, le Tribunal considère qu'il s'agit d'un cas clair et évident et qu'en pareille situation le Tribunal doit trancher.

[61] En effet, dans l'arrêt *Bourcier c. Citadelle*⁹, la Cour d'appel écrit :

[30] La question touchant au délai prévu pour déclarer le sinistre implique de procéder à l'interprétation du terme « sinistre » tel qu'il est utilisé à l'article 2435 C.c.Q Il s'agit d'une question de droit. Dans une telle situation, le tribunal saisi d'une requête en irrecevabilité a le devoir de la trancher.

⁸ *Id.*

⁹ *Bourcier c. Citadelle (La), compagnie d'assurances générales*, 2007 QCCA 1145.

[62] Dans l'arrêt *Avis Canada Inc. c. Chantal Condoroussis*¹⁰, la Cour d'appel indique:

La solution de la question que soulève cette situation de droit claire et facilement définie ne s'impose peut-être pas « sans discussion ni étude sérieuse», mais cela ne suffit pas pour justifier le déféré au juge de fond. Le juge de l'irrecevabilité, saisi d'un point de droit pur, doit en disposer quelle que soit la difficulté.

[63] Le juge Gilles Blanchet reprend les mêmes principes, dans l'affaire *Fruits de mer Gascons Itée c. Brotherton*¹¹:

[16] Cela dit, lorsqu'un moyen d'irrecevabilité repose clairement sur la seule application d'une règle de droit, tous les faits étant par ailleurs tenus pour avérés, le Tribunal saisi de la requête sera en mesure d'en apprécier le fondement avec tout autant de justesse que s'il avait à le faire au fond, après audition de la preuve. En pareilles circonstances, le juge peut et doit se prononcer sur le droit, la procédure en irrecevabilité visant précisément à éviter un débat de fond inutile et coûteux lorsque le fondement légal du recours, à sa face même, paraît inexistant.

[64] LFT avait connaissance de l'existence du droit de premier refus, et ce tout au long du déroulement des faits pertinents à ce litige. Il y a bien eu contre-offre transmise par École, laquelle a été acceptée par LFT, et cette offre a été présentée à Collège dans les 30 jours, le 19 août 2024, Collège avait jusqu'au 19 septembre 2024 pour accepter ou non la contre-offre de LFT.

[65] Le 30 août 2024, le représentant de Collège avise que le droit de premier refus sera exercé. Le point de départ du délai de 10 jours n'est pas le 30 août 2024 mais le 7 septembre 2024.

[66] Dans le présent dossier l'intention des parties n'a jamais été de considérer le délai de 10 jours comme étant un délai de rigueur ; les deux parties, École et Collège, ont toujours eu l'intention de passer titre.

[67] Étant donné que la promesse d'achat était conditionnelle au non-exercice par Collège de son droit de premier refus, le fait que Collège a valablement exercé ce droit, entraîne la caducité de la promesse d'achat de LFT et doit conduire au rejet de la demande introductive d'instance en passation de titre et dommages.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[68] **ACCUEILLE** la demande en rejet pour abus et en irrecevabilité de la demande introductive d'instance;

¹⁰ *Avis Canada inc. c. Condoroussis*, [1996] R.R.A. 946 (C.A.).

¹¹ *Fruits de mer Gascons Itée c. Brotherton*, AZ-00022199 (C.S.).

[69] **DÉCLARE** la demande introductive d'instance en passation de titre et dommages et intérêts abusive;

[70] **DÉCLARE** la demande introductive d'instance et dommages et intérêts comme étant irrecevable;

[71] **REJETTE** la demande introductive d'instance en passation de titre et dommages et intérêts ;

[72] **ORDONNE** la radiation de l' « Avis de préinscription – demande de passation de titre » publié au Registre foncier de la circonscription foncière de Montréal le 11 septembre 2024 sous le numéro 28 949 220 à l'encontre du lot numéro 4 148 673 du cadastre du Québec.

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

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

Me Jean-Jacques Rancourt
CAIN LAMARRE, S.E.N.C.R.L.
Pour la demanderesse/intimée

Me Kevin Lafrenière
HERSHMAN AVOCATS
Pour la défenderesse/requérante

Me Nathalie Boulanger
LANGLOIS AVOCATS
Pour l'intervenant/mis en cause

Date d'audience : 27 novembre 2024