

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-113168-200

DATE : 27 août 2025

---

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

---

**GOTHAM DEVRAKER DEVELOPMENTS INC.**

Demanderesse

c.

**LES VIANDES DU BRETON**

Défenderesse

-et-

**LAND REGISTRAR FOR THE REGISTRATION DIVISION OF CHAMBLY**

-et-

**8944989 CANADA INC. (d/b/a GROUPE DUMONT)**

Parties mises en cause

---

## JUGEMENT

---

APERÇU.....	2
QUESTIONS EN LITIGE .....	4
ANALYSE .....	5
1. VDB n'a pas manqué à son obligation de bonne foi envers Gotham .....	5
1.1 Position des parties .....	5
1.2 Contexte .....	6

1.3	Discussion .....	8
1.3.1	Aucun manquement à l'obligation de bonne foi quant à la date d'échéance.....	13
1.3.2	Aucun manquement à l'obligation de bonne foi quant à l'Offre de Groupe Dumont .....	17
1.3.3	Le comportement de M. Daunais et de M. Quint.....	18
1.4	La mauvaise foi à l'étape précontractuelle ne donne pas ouverture à une action en passation de titre.....	19
1.4.1	Conclusion .....	19
2.	VDB n'ayant pas manqué à son obligation de bonne foi, Gotham ne peut revendiquer une fin de non-recevoir.....	20
2.1	Position des parties .....	20
2.2	Discussion .....	20
3.	Quoiqu'il en soit, Gotham ne satisfait pas à une des conditions donnant ouverture à la passation de titre .....	22
3.1	Position des parties .....	22
3.2	Discussion .....	23
4.	L'Avis de préinscription et l'Hypothèque affectant l'Immeuble doivent se faire radier.....	27
5.	La Demande ne peut se qualifier d'abusives .....	27
5.1	Position des parties .....	27
5.2	Discussion .....	28
	CONCLUSIONS .....	28

## **APERÇU**

[1] Les Viandes du Breton inc. (**VDB**) possède un immeuble commercial qu'elle souhaite vendre (**l'Immeuble**). Gotham Devraker Developments inc. (**Gotham**) soumet une offre pour acquérir l'immeuble le 10 juillet 2020. L'offre comporte comme date d'échéance le 16 juillet 2020 à 16h00. VDB avise Gotham qu'elle reprendra contact le 15 juillet 2020 en lui soumettant une contre-offre. Cependant, comme l'agent immobilier de VDB fait parvenir cette contre-offre à la mauvaise personne, elle n'est reçue par Gotham que le 20 juillet 2020. La contre-offre prévoit que celle-ci doit y donner suite au plus tard le 21 juillet 2020 à 17h00. Entre-temps, le 17 juillet 2020, VDB accepte une promesse d'achat de la part de 8944989 Canada inc. (**Groupe Dumont**). Selon la promesse d'achat, Groupe Dumont pourra acquérir l'Immeuble si Gotham rejette la contre-offre. Gotham n'ayant pas accepté la contre-offre le 21 juillet 2020, Groupe Dumont procède à l'acquisition de l'Immeuble. Le 24 juillet 2020, Gotham appose sa signature sur la contre-offre et la communique à VDB.

[2] Gotham allègue que VDB a manqué à son obligation de bonne foi. La direction de VDB, ainsi que son agent immobilier, ne lui ont pas clairement expliqué que le délai prenait fin le 21 juillet 2020 plutôt que dans les six jours de sa transmission. Ils n'ont pas non plus avisé Gotham que VDB avait accepté la promesse d'achat de Groupe Dumont sur une base conditionnelle. Gotham allègue que si elle avait été avisée du délai requis pour répondre et de l'acceptation de la promesse d'achat faite par Groupe Dumont, elle aurait agi rapidement pour l'accepter.

[3] Selon Gotham, le manquement à l'obligation de bonne foi permet au Tribunal de rejeter un moyen de défense, par ailleurs bien fondé en droit, afin de sanctionner le comportement de VDB. Celle-ci ne peut donc soulever un manque de diligence de la part de Gotham ou de son agent immobilier.

[4] Alléguant que les parties avaient envisagé un délai de six jours à compter de la réception pour donner suite à la contre-offre, Gotham insiste l'avoir acceptée à temps et exige l'exécution en nature de l'obligation de VDB. Plus particulièrement, Gotham demande la passation de titre de l'Immeuble parce qu'elle détient une promesse d'achat valide et exécutoire liant les parties. Elle allègue satisfaire à tous les critères applicables à une telle demande.

[5] VDB répond qu'il y a absence d'une promesse valide et exécutoire. À ce titre, elle soutient que Gotham n'a pas accepté la contre-offre dans le délai prévu, qui stipule une date et une heure précises à respecter et qui ne prévoit nulle part que le délai se libelle en nombre de jours. De plus, Gotham n'a pas effectué un dépôt de 100 000 \$ dans les cinq jours de son acceptation tardive, contrevenant ainsi à une condition essentielle de la contre-offre.

[6] Par ailleurs, VDB allègue que Gotham n'a pas démontré un manquement à l'obligation de bonne foi. Ni la direction, ni l'agent immobilier de VDB n'ont fait preuve d'un comportement blâmable. Quoiqu'il en soit, un manquement à l'obligation de bonne foi ne pourrait donner ouverture qu'à une action en dommages-intérêts et non à une action en passation de titre. Subsidièrement, même si Gotham pouvait tenter une action en passation de titre dans ces circonstances, elle ne satisfait pas à la condition de la consignation du prix d'achat de la propriété.

[7] Enfin, VDB et Groupe Dumont allèguent que le comportement de Gotham s'avère abusif. Gotham savait ou devait savoir que son recours était manifestement mal fondé et qu'elle ne pouvait affecter, par conséquent, l'Immeuble d'un avis de préinscription et d'une hypothèque. Ce comportement a occasionné des problèmes de location et fait en

sorte que VDB et Groupe Dumont ont dû encourir des frais extrajudiciaires importants pour protéger leurs droits.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

[8] Cette affaire suscite les questions suivantes :

1. VDB a-t-il manqué à son obligation de bonne foi envers Gotham en ne l'avisant pas de façon claire et proactive du délai prévu à la contre-offre et de son acceptation de l'offre conditionnelle faite par Groupe Dumont?
2. Si oui, ce manquement à l'obligation de bonne foi peut-il constituer une fin de non-recevoir, de sorte que Gotham n'avait pas à respecter le délai prévu dans la contre-offre, mais plutôt un délai de six jours à compter de sa réception de celle-ci?
3. Si oui, Gotham satisfait-elle à toutes les conditions donnant ouverture à une action en passation de titre?
4. Sinon, le Tribunal doit-il ordonner la radiation de l'avis de préinscription et de l'hypothèque affectant l'Immeuble?
5. Advenant qu'il rejette la demande, le Tribunal devrait-il qualifier le comportement de Gotham d'abusif et accorder des dommages-intérêts à VDB et à Groupe Dumont? Si oui, à quel montant?

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

1. Ni VDB ni son agent immobilier n'ont manqué à leur obligation de bonne foi;
2. En conséquence, Gotham ne peut revendiquer une fin de non-recevoir, d'autant plus qu'une exigence de la promesse d'achat n'a pas été respectée par elle-même;
3. Quoiqu'il en soit, Gotham ne démontre pas qu'elle pourrait verser le prix d'achat si le Tribunal accueillait sa demande;
4. Parce qu'il n'existe aucun lien contractuel entre VDB et Gotham, le Tribunal doit ordonner la radiation de l'avis de préinscription et de l'hypothèque affectant l'Immeuble; et
5. Bien que le Tribunal rejette la demande de Gotham, il n'estime pas que son comportement constitue un abus de la procédure.

[10] Voici pourquoi.

## **ANALYSE**

### **1. VDB N'A PAS MANQUÉ À SON OBLIGATION DE BONNE FOI ENVERS GOTHAM**

#### **1.1 Position des parties**

[11] Gotham soumet que VDB a manqué à son obligation de bonne foi. Elle souligne :

- Que VDB a transmis la Contre-offre à Gotham tardivement en raison de trois erreurs commises par son courtier, qui a fait parvenir le document au mauvais destinataire;
- Que ces erreurs ont fait en sorte que Gotham ne disposait que d'un peu plus de 24 heures pour y répondre et non de six jours à partir de la date de réception de la contre-offre, comme les parties l'avaient envisagée, selon elle; et
- Qu'entretemps, une autre offre a été faite par un tiers et acceptée par VDB, conditionnellement à l'expiration de la Contre-offre.

[12] Gotham reproche à VDB son défaut d'agir proactivement pour l'aviser de certains faits importants. Dès qu'elle a eu connaissance de l'imbroglia concernant les erreurs commises par son courtier, cette dernière aurait dû aviser Gotham de façon explicite :

- De l'existence de ces erreurs;
- Que, selon VDB, Gotham ne disposait effectivement que d'un peu plus de 24 heures pour répondre à la Contre-offre; et
- Que VDB avait déjà accepté une promesse d'achat sur une base conditionnelle, de sorte que cette offre aurait été mise en vigueur advenant que Gotham décide de refuser la Contre-offre ou omette d'y donner suite le lendemain.

[13] Plutôt que de partager ces informations avec Gotham, VDB s'est satisfait d'un courriel transmis par son courtier. Ce courriel n'a fait que (i) communiquer la Contre-offre au courtier de Gotham, (ii) formuler une excuse laconique et (iii) inclure la chaîne de courriels acheminés, par mégarde, au mauvais destinataire. N'eût été ces manquements de VDB, Gotham aurait accepté la Contre-offre en temps utile.

[14] VDB répond que, malgré les problèmes de transmission de la Contre-offre, Gotham l'a reçue plus de 24 heures avant l'échéance prévue au contrat proposé. Or, un court délai ne contrevient aucunement, en soi, au droit ou aux pratiques commerciales dans le domaine des transactions immobilières. Gotham ne s'est donc jamais retrouvée dans une situation d'impossibilité d'agir. De plus, dans les minutes suivant la transmission de la Contre-offre par le courtier de VDB au courtier de Gotham, ce dernier en accuse réception sans en prendre explicitement connaissance. En effet, le courtier et le président de Gotham ne lisent la Contre-offre que deux jours après sa transmission et n'y répondent que dans les quatre jours suivants. Cela démontre une conduite négligente et insouciante de leur part.

[15] VDB ajoute que l'Offre ne l'obligeait pas à informer Gotham du fait qu'elle avait accepté la promesse d'achat d'un tiers sur une base conditionnelle. Puisque la Contre-offre s'avère substantiellement différente, elle constitue une nouvelle offre à part entière. Quoiqu'il en soit, l'Offre ne crée un droit de négociation exclusif qu'advenant son acceptation par Gotham, ce qui n'a jamais eu lieu.

[16] Groupe Dumont fait siens les arguments de VDB<sup>1</sup>.

## 1.2 Contexte

[17] Entreprise agroalimentaire fondée à Trois-Rivières, VDB transforme et sur-transforme la volaille et le porc. VDB est propriétaire de l'Immeuble, situé au 5250 rue J.-A. Bombardier à Longueuil, qu'elle a utilisé comme entrepôt frigorifique. Afin de se procurer des fonds et de les investir dans le développement d'une industrie de porc biologique aux États-Unis, VDB décide de vendre l'Immeuble, retenant les services du courtier Frank Bomba pour ce faire. M. Bomba travaille au sein de l'agence Les services immobiliers Magna R.-D. inc.

[18] VDB reçoit une première offre de la part de Gotham le 10 juillet 2020 (l'**Offre**)<sup>2</sup>. Elle y répond avec une contre-offre le 15 juillet 2020 (la **Contre-offre**)<sup>3</sup>. VDB reçoit et accepte ensuite une promesse d'achat de la part de Groupe Dumont sur une base conditionnelle le 17 juillet 2020<sup>4</sup>. Gotham signe la Contre-offre après l'expiration de la date d'échéance qu'elle stipule à son avant-dernier paragraphe. Le courtier de Gotham se fait alors aviser par M. Bomba que la promesse d'achat de Groupe Dumont ayant pris effet, Groupe Dumont procédera à l'acquisition de l'Immeuble. Nous y reviendrons.

---

<sup>1</sup> VDB et Groupe Dumont ont remis un plan d'argumentation conjoint.

<sup>2</sup> Pièce P-1.

<sup>3</sup> Pièce P-2.

<sup>4</sup> Pièce P-26.

[19] Gotham fait parvenir une lettre de mise en demeure à VDB le 11 août 2020<sup>5</sup>.

[20] Le 28 août 2020, Gotham dépose une demande introductive d'instance en passation de titre, qu'elle modifie le 14 décembre 2020 et remodifie le 1<sup>er</sup> octobre 2024, lors de l'audience (la **Demande**). Entre autres, la Demande sollicite des ordonnances exigeant VDB de procéder à la vente de l'Immeuble à Gotham selon les modalités de la Contre-offre. Gotham publie un avis de préinscription<sup>6</sup> (**l'Avis de préinscription**) et grève également l'Immeuble d'une hypothèque<sup>7</sup> (**l'Hypothèque**).

[21] VDB dépose, à son tour, une Demande reconventionnelle le 30 octobre 2020. Elle demande au Tribunal de déclarer manifestement mal fondée et abusive la Demande, d'ordonner la radiation de l'Avis de préinscription et de condamner Gotham à verser des dommages-intérêts de 50 000 \$ (majorée à 241 543,74 \$ à la suite du procès<sup>8</sup>).

[22] Le 14 décembre 2020, Gotham dépose une demande d'ordonnance de sauvegarde afin d'empêcher Groupe Dumont d'entreprendre certaines démarches ou actions à l'égard de l'Immeuble. Le Tribunal rend une ordonnance de sauvegarde le 17 décembre 2020, laquelle oblige notamment Groupe Dumont à fournir à tout bailleur ou occupant de l'Immeuble la Demande, l'Avis de préinscription et le texte de la clause résolutoire qui se trouve à l'acte de vente convenu par VDB et Groupe Dumont<sup>9</sup>.

[23] Le 11 août 2021, VDB et Groupe Dumont déposent une demande en irrecevabilité et en rejet que le Tribunal rejette le 23 décembre 2021 (le **Jugement sur la demande en irrecevabilité**)<sup>10</sup>.

[24] Gotham produit une version modifiée de la Demande le 13 septembre 2024, qui fait l'objet d'une opposition. Cette version comporte des allégations additionnelles ainsi qu'une conclusion subsidiaire, en dommages-intérêts, fondées sur le comportement fautif de VDB. Le Tribunal refuse ces modifications<sup>11</sup>.

[25] L'audience se tient du 25 septembre au 2 octobre 2024.

[26] Le 9 octobre 2024, Groupe Dumont dépose une demande modifiée en irrecevabilité et rejet qui constitue une défense et demande reconventionnelle. Par cette

---

<sup>5</sup> Pièce P-8.

<sup>6</sup> Pièce P-15.

<sup>7</sup> Pièce R-18.

<sup>8</sup> Demande reconventionnelle modifiée datée du 24 octobre 2024.

<sup>9</sup> Pièce P-16, p. 8.

<sup>10</sup> *Gotham Devraker Developments inc. c. Viandes du Breton inc.*, 2021 QCCS 5351.

<sup>11</sup> Procès-verbal du 25 septembre 2024.

demande, Groupe Dumont sollicite la radiation de l'Avis d'inscription et de l'Hypothèque, ainsi que l'entièreté des honoraires judiciaires encourus depuis le 14 décembre 2020, soit 107 530,83 \$.

[27] Le 13 janvier 2025, Gotham dépose une demande introductive d'instance en dommages-intérêts contre Gotham et groupe Dumont dans le cadre d'un autre dossier<sup>12</sup>. Gotham allègue une perte de profits de 15 700 000 \$.

### 1.3 Discussion

[28] Les articles 6, 7, 1375 et 2805 du *Code civil du Québec (C.C.Q.)* se lisent :

**6.** Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

\*\*\*

**7.** Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

\*\*\*

**1375.** La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

\*\*\*

**2805.** La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver.

[29] Selon la Cour suprême du Canada, la bonne foi en droit civil québécois « est aujourd'hui une norme législative d'ordre public; elle irrigue tout contrat comme si une clause y pourvoyait »<sup>13</sup>. Entre autres, la doctrine reconnaît « un devoir de collaboration qui découle des exigences de la bonne foi »<sup>14</sup>. Certains auteurs la décrivent comme une obligation positive « qui exige d'une partie qu'elle agisse de manière proactive pour accommoder les intérêts et les attentes légitimes de son partenaire contractuel [...] »<sup>15</sup>.

---

<sup>12</sup> Dossier C.S.M. 500-17-132686-257.

<sup>13</sup> *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25, par. 70.

<sup>14</sup> *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46 (CanLII), [2018] 3 RCS 101, para. 115.

<sup>15</sup> *Ibid.*

[30] Cependant, comme le souligne la Cour suprême, « la bonne foi se présume et ses exigences doivent pouvoir coexister avec la recherche par une partie de la satisfaction de ses propres intérêts »<sup>16</sup>. La bonne foi fait également « appel à l'esprit de la loi ou de la convention »<sup>17</sup>, ses « nombreuses manifestations » servant à « maintenir la pertinence des prestations à la base du contrat pour les deux parties, même lorsque les termes du contrat ne prévoient pas spécifiquement qu'il est interdit aux parties de faire quelque chose qui nuirait à sa réalisation »<sup>18</sup>.

[31] Enfin, la doctrine et la jurisprudence énoncent que la bonne foi s'applique à l'étape des pourparlers entre contractants potentiels. Comme l'observe la Cour d'appel, « [l'] obligation générale de bonne foi dans la formation des contrats n'impose point de ne pas rompre les pourparlers contractuels mais elle commande de ne pas y mettre fin sans justification lorsqu'on a suscité chez le partenaire la confiance dans la conclusion de l'accord »<sup>19</sup>. La Cour d'appel précise que la bonne foi « *is not meant to limit freedom to contract or not to contract but to ensure that parties act honestly and loyally during the negotiations* »<sup>20</sup>.

[32] Qu'en est-il dans la présente affaire?

[33] Le 10 juillet 2020, Jean-Philippe Daunais, courtier de Gotham, achemine l'Offre à M. Bomba<sup>21</sup>. Entre autres, l'Offre propose un prix d'achat de 8 000 000 \$ et fixe le 16 juillet 2020 à 16h00 comme date d'échéance pour y répondre.

[34] Le 14 juillet 2020, en réponse à un rappel de la part de M. Daunais, M. Bomba avise ce dernier qu'il lui fera parvenir une contre-offre le lendemain<sup>22</sup>.

[35] Puis, le 15 juillet 2020, Serge Breton, vice-président recherche, développement et innovation de VDB, signe la Contre-offre<sup>23</sup>. Entre autres, elle propose un prix d'achat de 9 800 000 \$ et fixe le 21 juillet 2020 à 17h00 comme date d'échéance.

[36] Ce même jour, M. Bomba transmet par erreur la Contre-offre à Jean-Philippe Jacques, vice-président opérations de VDB, qui ne participe pas aux pourparlers

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, par. 117.

<sup>17</sup> *Ibid.*, par. 120.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Singh c. Kohli*, 2015 QCCA 1135, par. 70 [*Kohli*] (citant l'arrêt *Compagnie France Film inc. v. Imax Corp.*, J.E. 2002-5 (C.A.)).

<sup>20</sup> *Ibid.*, par. 71.

<sup>21</sup> Pièce P-1.

<sup>22</sup> Pièce P-24.

<sup>23</sup> Pièce P-2.

concernant l'Immeuble<sup>24</sup>. Le courriel de transmission s'intitule « *Counter Offer for 5250 J.A. Bombardier* » et se lit : « *Herewith please find said document* » (le **Courriel du 15 juillet**).

[37] Le 17 juillet 2020, Groupe Dumont soumet une promesse d'achat pour l'Immeuble qui propose un prix de 9 800 000 \$<sup>25</sup>. M. Bomba la fait parvenir à M. Breton<sup>26</sup>. Le jour même, VDB accepte la promesse d'achat sous réserve de certaines modifications, dont l'ajout d'une annexe concernant la Contre-offre<sup>27</sup> :

#### **Annex[e] A**

Le Vendeur déclare qu'il existe une Offre d'Achat sur [ledit] Immeuble déposé par une tierce partie signé[e] le 8 juillet, 2020. Notre Contre-Offre [à celle-ci] est valide jusqu'à mardi le 21 juillet à 17:00. Dans le cas [où] cette première Offre devien[t] caduque, nous vous en aviserons, et alors votre Promesse d'Achat prendra effet en date de tel Avis.

[38] Toujours en date du 17 juillet 2020, M. Bomba écrit ce qui suit à M. Jacques : « *Please be advised that we have received another Offer on the Property* »<sup>28</sup> (le **Courriel du 17 juillet**).

[39] Le 18 juillet 2020, Carl Dumont, président et chef de la direction de Groupe Dumont, suggère à M. Bomba de ne rien dire à Gotham quant à l'existence de la promesse d'achat<sup>29</sup> :

Bien reçu et lu. Si possible de ne pas aviser qu'une autre offre attend en arrière.

Je pense qu'il aurait été mieux d'attendre le délai car si vous avise[z] l'autre acheteur qu'une offre est entrée, cela [l']incitera [à] accepter.

Je vous réitère que les délais seront courts et sans tracas.

[40] Le 20 juillet 2020, plusieurs échanges courriels ont lieu :

- À 7h41, M. Daunais fait parvenir un rappel à M. Bomba concernant la Contre-offre : « *Friendly follow-up about the counter-offer* »<sup>30</sup>.

---

<sup>24</sup> Pièce P-5.

<sup>25</sup> Pièce P-26.

<sup>26</sup> Pièce P-26.

<sup>27</sup> Pièces P-27 et R-7.

<sup>28</sup> Pièce P-5.

<sup>29</sup> Pièce P-27.

<sup>30</sup> Pièce P-24.

- À 10h47, M. Dumont transmet à M. Bomba une copie signée de la promesse d'achat telle que modifiée par VDB (l'**Offre Dumont**).
- À 10h59, M. Bomba transmet à M. Breton l'Offre Dumont et lui précise : « Si l'autre acheteur (Groupe Quint) n'accepte pas notre contre-offre alors demain après 17:00 j'avise [cet] acheteur (Groupe Dumon[t]) que son offre vien[t] en vigueur »<sup>31</sup>.
- À 11h15, M. Bomba transmet le courriel suivant à M. Jacques : « *I sent you the Counter Offer on July 15, at 5:16 and a follow-up email on July at 4:36* »<sup>32</sup>.
- À 13h23, M. Jacques répond à M. Bomba : « *You [sent it] to the wrong JP* »<sup>33</sup>.
- À 13h44, M. Bomba transmet le courriel suivant à M. Daunais : « *Sorry, herewith please find said C/O* » (le **Courriel du 20 juillet**)<sup>34</sup>. Le Courriel du 20 juillet joint la Contre-offre et inclut, à la suite du texte, le Courriel du 15 juillet et le Courriel du 17 juillet.
- À 13h53, M. Daunais transfère le Courriel du 20 juillet à Ian Quint, président et administrateur de Gotham : « *See attached counter offer for JA Bombardier* »<sup>35</sup>. Avant de ce faire, M. Daunais efface le Courriel du 17 juin et le Courriel du 20 juillet qui se trouvent dans la chaîne de courriels transmise par M. Bomba.
- À 13h56, M. Daunais répond à M. Bomba : « *Well-received – Thank you* »<sup>36</sup>.

[41] Le 22 juillet 2020, M. Daunais demande à M. Bomba de lui faire parvenir une version Word de la Contre-offre<sup>37</sup>.

[42] Le lendemain, soit le 23 juillet 2020, M. Quint demande à M. Daunais : « *Did you make them our counter[?]*<sup>38</sup> »

---

<sup>31</sup> Pièce P-28.

<sup>32</sup> Pièce R-8

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> Pièces P-3 et P-5.

<sup>35</sup> Pièce R-10.

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> Pièce P-6.

<sup>38</sup> Pièce R-12.

[43] Ce même jour, M. Bomba informe M. Daunais que VDB a déjà accepté une autre offre d'achat : « *There is presently an accepted Offer on the property* »<sup>39</sup>. S'ensuivent alors différents échanges courriel<sup>40</sup> :

Courriel de M. Daunais

*Frank,*

*We would like to have a call with you and the vendor this afternoon since Quint was prepared to accept your counter offer but needed to change the delay of acceptance since you gave us only 24hrs when [in] fact the vendor signed the document 6 days ago!!*

*Please confirm a time and we will set it up accordingly.*

*Regards*

*JP*

\*\*\*

Courriel de M. Bomba

*Hello,*

*I just got off the phone with Mr. Serge Breton (Vendor). His position is that you did receive the C/O within the response delay and in addition the same email contained the mention of another offer on the property. He does not see the need for a conversation on the matter however after speaking to his people at the office they do suggest that you can submit an offer subject to the present one falling.*

*Regards.*

\*\*\*

Courriel de M. Daunais

*Frank,*

*We were never [formally] advised about the other offer. Your email below on July 17<sup>th</sup> at 4:36 pm was never sent directly to me. It was buried in an email thread that was part of the July 20<sup>th</sup> counter offer you sent me and you also failed to advise*

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*

*me to take note of the below which indicates you got another offer. Furthermore, the counter offer was signed by your client on July 15<sup>th</sup> and only sent to me on July 20<sup>th</sup>. This was clearly handled poorly and appears to be done in bad faith and my client is very disappointed.*

*We hereby re-request a call with all the parties to settle this matter. Should you and your client refuse, it will leave my client no choice but to go legal.*

*Please advise.*

*Regards*

*JP*

[44] Le 24 juillet 2020, M. Daunais transmet à M. Bomba une copie signée de la Contre-offre<sup>41</sup>. Celle-ci est datée du 21 juillet 2020.

[45] VDB et Groupe Dumont signent le 5 novembre 2020 une Convention de vente d'immeuble<sup>42</sup>.

### **1.3.1 Aucun manquement à l'obligation de bonne foi quant à la date d'échéance**

[46] Le Tribunal estime que VDB n'a pas manqué à son devoir de bonne foi envers Gotham. Voici pourquoi.

[47] Il ne fait aucun doute que M. Bomba a commis trois erreurs du 15 au 20 juillet 2020. La preuve démontre que, plutôt que d'écrire à Jean-Philippe Daunais, courtier de Gotham, il écrit à Jean-Philippe Jacques de VDB, soit :

- Le 15 juillet 2020, lorsqu'il lui transmet la Contre-offre;
- Le 17 juillet 2020, lorsqu'il l'avise d'une autre offre; et
- Le 20 juillet 2020, lorsqu'il répond au rappel de M. Daunais.

[48] Dans un premier temps, le Tribunal retient le témoignage de M. Bomba qu'il s'agit de véritables erreurs de sa part et non d'un stratagème qu'il aurait monté. Vraisemblablement, M. Bomba ayant déjà écrit à M. Jacques pour obtenir des informations opérationnelles concernant l'Immeuble, l'adresse de ce dernier s'affichait

---

<sup>41</sup> Pièce P-7.

<sup>42</sup> Pièce P-16.

automatiquement chaque fois que M. Bomba composait un nouveau courriel. Peu importe la raison de cet imbroglio, il appert que M. Bomba voulait communiquer avec M. Daunais et non avec M. Jacques, lequel n'avait aucune implication dans les discussions entre VDB et Gotham. Aucune preuve ne laisse supposer du contraire.

[49] Dans un second temps, le Tribunal estime que, malgré ces erreurs à répétition, M. Bomba n'a pas manqué à son devoir de bonne foi. Il a (selon sa compréhension) rapidement transmis la Contre-offre, avisé le courtier de la promesse d'achat la journée même de sa réception et répondu au rappel de M. Daunais. Ce comportement peut se qualifier de suffisamment proactif et collaboratif dans les circonstances. Bien qu'on puisse reprocher à M. Bomba un certain manque de rigueur, on ne peut, pour autant, qualifier son comportement de laxiste, malhonnête ou déloyal.

[50] Une prépondérance de la preuve révèle que M. Bomba ne prend conscience de ses erreurs que le 20 juillet à 11h15, lorsque M. Jacques lui laisse savoir, pour la première fois, qu'il avait écrit au « mauvais JP » (« *the wrong JP* »). Selon le témoignage de M. Bomba, cette prise de conscience fait en sorte qu'il commence à paniquer. Il transmet donc un courriel à M. Daunais qui comporte la Contre-offre, ainsi que le Courriel du 15 juillet et le Courriel du 17 juillet. À son grand soulagement, M. Daunais en accuse réception. M. Bomba témoigne que la réponse « *Thank you – well received* » indiquait que M. Daunais avait bien pris connaissance de la Contre-offre et de la date d'échéance qu'elle prévoyait.

[51] Cette trame factuelle suscite la question suivante : M. Bomba a-t-il fait défaut d'agir proactivement en expliquant à M. Daunais – que ce soit par courriel ou lors d'un appel téléphonique – qu'il y a eu une série d'erreurs de sa part et que la date d'échéance était le lendemain à 17h00? Le Tribunal conclut que non.

[52] Premièrement, le Tribunal note que M. Bomba n'a pas cherché à cacher son erreur. Il est vrai que son courriel à M. Daunais s'avère succinct. Malgré cela, M. Bomba offre ses excuses et joint les courriels qu'il a envoyés par erreur à M. Jacques. Il n'était pas déraisonnable de penser que M. Daunais les lirait et comprendrait qu'ils avaient été transmis au mauvais destinataire.

[53] Deuxièmement, bien que cinq jours se soient écoulés depuis le 15 juillet 2020, Gotham disposait encore de plus de 24 heures pour prendre sa décision. Elle n'avait donc pas le dos au mur. Une prépondérance de la preuve indique que des contractants potentiels peuvent fixer de courts délais dans le cadre de transactions immobilières,

impliquant une promptitude de décision. L'Offre Dumont l'illustre<sup>43</sup>. Par ailleurs, si Gotham pensait que les parties avaient convenu d'un délai de six jours, elle aurait pu demander une prolongation de la date d'échéance prévu à la Contre-offre.

[54] Finalement, il n'était pas déraisonnable pour M. Bomba de croire que l'accusé de réception de M. Daunais, qui n'a demandé aucune explication ou précision additionnelle, indiquait qu'il avait pris connaissance de la Contre-offre. En effet, pourquoi avoir envoyé un rappel à M. Bomba la journée même s'il ne s'intéressait pas à découvrir ce que VDB proposait à sa cliente? Le sentiment de soulagement dont témoigne M. Bomba découlait justement de sa compréhension que M. Daunais était au fait du contexte, du nouveau prix d'achat et de la date d'échéance et qu'il partagerait ces informations avec Gotham.

[55] De l'avis du Tribunal, il aurait été préférable que le Courriel du 20 juillet soit plus explicite. Cela aurait possiblement évité le présent litige. Cependant, le Tribunal ne peut reprocher à M. Bomba d'avoir fait preuve d'un manque de proactivité, d'honnêteté ou de loyauté. Une prépondérance de la preuve établit non seulement que M. Bomba n'avait aucune intention de causer un préjudice à Gotham, mais que ses gestes visaient à communiquer avec elle de façon adéquate et transparente. Une erreur – même une erreur de jugement – ne transforme pas un comportement discutable en un comportement empreint de mauvaise foi.

[56] Tout comme le comportement de M. Bomba ne contrevient pas au devoir de bonne foi, celui de M. Breton n'y contrevient pas non plus. Bien que mis en copie conforme sur le Courriel du 17 juillet, M. Breton explique ne pas avoir noté que le courriel avait été transmis par M. Bomba au mauvais destinataire. Le Tribunal retient ce témoignage. De surcroît, M. Breton a retenu les services de M. Bomba pour qu'il puisse agir comme intermédiaire dans la transaction immobilière envisagée. Selon le Tribunal, une prépondérance de la preuve n'établit pas que M. Breton aurait retardé la transmission de la Contre-offre afin de privilégier l'Offre Dumont, qu'il aurait jugé préférable, ou demandé à M. Bomba de dissimuler quoi que ce soit. Il n'avait d'ailleurs pas plus de motifs que M. Bomba pour penser, en date du 20 juillet 2020, que ni M. Daunais ni M. Quint ne prendrait connaissance du contenu intégral du Courriel du 20 juillet et de la Contre-offre que deux jours suivant leur réception.

[57] Quant au comportement de M. Jacques, le Tribunal retient son témoignage à l'effet qu'il recevait plusieurs courriels et qu'il n'a pas vu ou prêté une attention particulière au Courriel du 15 juillet ou au Courriel du 17 juillet. Le hasard a fait en sorte qu'il a pris connaissance du Courriel du 20 juillet en temps utile et qu'il a avisé M. Bomba de son

---

<sup>43</sup> Pièce P-26, clause 14.

erreur. La preuve ne permet pas au Tribunal d'imputer à M. Jacques une mauvaise intention, ni même un manque de diligence. Il n'avait aucune implication directe dans la transaction envisagée et n'était pas engagé dans les pourparlers entre VDB et Gotham.

[58] Dans ce contexte, on ne saurait qualifier de laxistes, malhonnêtes ou déloyaux les gestes de M. Breton ou de M. Jacques.

[59] Le Tribunal est conscient que le Jugement sur la demande en irrecevabilité évalue plutôt sévèrement le comportement de M. Bomba et de VDB, notamment en ce qui a trait au Courriel du 20 juillet. Selon ce jugement, « [c]e n'est donc qu'à 13 h 45 soit à moins de quatre heures de l'échéance fatale que Bomba transmet enfin au bon JP (Daunais), la Contre-Offre par courriel on ne peut plus laconique »<sup>44</sup>. Or, dans les faits, l'échéance n'était pas dans moins de quatre heures mais plutôt dans plus de 27 heures, puisqu'elle n'expirait que le lendemain en fin d'après-midi. Cela change profondément le portrait factuel.

[60] En somme, Gotham a reçu, le 20 juillet 2020 à 13h44, une Contre-offre qui prévoyait comme date d'échéance le 21 juillet 2020 à 17h00 et a fait défaut d'y répondre à temps. Il est vrai que la date d'échéance de l'Offre était six jours plus tard que la date de sa réception par VDB. Il est aussi vrai que la date d'échéance de la Contre-offre était six jours plus tard que le Courriel du 15 juillet, quand M. Bomba la communique par erreur à M. Jacques. Mais ni l'Offre, ni la Contre-offre n'accorde un délai calculé en nombre de jours. Dans les deux cas, l'échéance fixe un jour précis et une heure précise. Le Tribunal ne saurait donner une interprétation souple à un texte clair qui ne souffre d'aucune ambigüité<sup>45</sup>, surtout dans le contexte d'une transaction où les parties conviennent que « *time shall be of the essence* »<sup>46</sup>.

[61] De plus, le Tribunal n'est pas convaincu, selon la balance des probabilités, que Gotham aurait accepté la Contre-offre si elle avait su que la date d'échéance était bien le 21 juillet 2020 à 17h00. Malgré les témoignages de M. Daunais et de M. Quint, leurs échanges courriel du 23 juillet 2023 indiquent plutôt que M. Quint envisageait de soumettre une contre-offre<sup>47</sup>. Sinon, pourquoi avoir demandé à M. Daunais s'il avait effectué une contre-offre (« *Did you make them a counter[?]* ») et pourquoi avoir demandé à VDB de fournir une version Word de la Contre-Offre? Le Tribunal estime que

---

<sup>44</sup> Jugement sur la demande en irrecevabilité, par. 17 (nos soulignements). Le paragraphe 15 est au même effet.

<sup>45</sup> Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 1570.

<sup>46</sup> Pièce P-1, clause 9.3.

<sup>47</sup> Pièce R-12.

les témoignages de M. Daunais et de M. Quint sur ces aspects ne s'avèrent pas persuasifs, surtout qu'ils ne peuvent expliquer pourquoi M. Quint a soulevé la question de la formulation d'une contre-offre de la part de Gotham. En conséquence, même si Gotham avait été avisé de façon encore plus explicite que la date d'échéance de la Contre-offre était le lendemain en après-midi, elle ne l'aurait probablement pas acceptée telle que rédigée.

### 1.3.2 **Aucun manquement à l'obligation de bonne foi quant à l'Offre de Groupe Dumont**

[62] D'entrée de jeu, le Tribunal note que M. Bomba n'a pas suivi la suggestion de M. Dumont, qui lui conseillait de ne pas aviser Gotham « qu'une autre offre attend en arrière ». La journée d'avant, une fois que Groupe Dumont avait soumis sa promesse d'achat mais avant qu'elle n'ait accepté la version modifiée de celle-ci, M. Bomba a transmis un courriel afin d'informer M. Daunais que VDB avait reçu l'offre d'un tiers. M. Bomba ne cherchait pas à dissimuler cette information.

[63] La question est plutôt de savoir si M. Bomba et/ou M. Breton aurait dû aviser Gotham que l'autre offre avait été *acceptée* le 20 juillet 2020 et qu'elle entrerait en vigueur, advenant le rejet ou l'expiration de la Contre-offre. Selon Gotham, l'Offre nécessitait un tel avis en raison de sa clause de négociations exclusives<sup>48</sup> :

#### 8. **EXCLUSIVE NEGOTIATIONS**

From the date of the acceptance of this Offer by the Vendor until Closing, the Vendor (and its affiliates, and any of their directors, shareholders, officers, employees and agents) will not enter into any agreement, or conduct negotiations, directly or indirectly, with respect to the sale, transfer or encumbrance of their right, title and interest in the Purchase Assets, or with respect to a sale of the Vendor, to any party other than the Purchaser.

[Soulignements ajoutés]

[64] Pourtant, comme le soulève M. Bomba, cette clause ne trouve application que si l'Offre est acceptée. Elle s'applique, plus particulièrement, lors du processus de vérification diligente qui s'enclenche par la suite. Quoiqu'il en soit, l'Offre n'a pas été acceptée par VDB, qui a plutôt transmis une Contre-offre qui propose un prix d'achat différent, prévoit une période de vérification diligente écourtée et inclut une clause cession-bail (*leaseback*). En effet, puisque la Contre-offre ne s'avère pas une acceptation

---

<sup>48</sup> Pièce P-1.

« substantiellement conforme » à l'Offre, il s'agit d'une nouvelle offre selon l'article 1393 C.c.Q.<sup>49</sup>.

[65] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut conclure que VDB était dans l'obligation d'aviser Gotham qu'elle avait accepté l'Offre Dumont sur une base conditionnelle. Cela dit, même à l'étape des pourparlers, les parties ont, l'une à l'égard de l'autre, un devoir d'honnêteté et de loyauté. Il s'ensuit que VDB devait, dans un esprit de collaboration, aviser Gotham de l'existence de l'Offre Dumont. L'article 96 du *Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité* impose d'ailleurs cette même obligation sur le courtier immobilier, lequel « doit, lorsqu'un autre titulaire d'un permis collabore à la réalisation d'une transaction, lui révéler l'existence de toute proposition de transaction, qu'elle soit acceptée ou non; il ne peut cependant lui en dévoiler le contenu »<sup>50</sup>.

[66] Le Courriel du 20 juillet comporte l'intégralité du Courriel du 17 juillet : « *Please be advised that we have received another Offer on the Property* ». Certes, il aurait été préférable que cette phrase importante soit soulignée par M. Bomba. Mais ce dernier a pris quand même la peine de l'inclure. Une prépondérance de la preuve démontre qu'il voulait porter l'existence de l'Offre Dumont à l'attention de M. Daunais. Encore une fois, une erreur – même une erreur de jugement – ne transforme pas un comportement discutable en un comportement empreint de mauvaise foi.

### 1.3.3 Le comportement de M. Daunais et de M. Quint

[67] Après avoir analysé le comportement de Messieurs Bomba, Breton et Jacques, le Tribunal ne peut passer sous silence celui d'autres intervenants dans ce dossier, en l'occurrence M. Daunais et M. Quint. Selon le témoignage de M. Daunais, bien qu'il ait accusé réception de la Contre-offre le 20 juillet 2020, il n'en prend connaissance que deux jours plus tard, lors d'une discussion téléphonique qu'il a avec M. Quint. Le témoignage de M. Quint corrobore essentiellement cette version des faits.

[68] M. Daunais et M. Quint ont donc attendu 48 heures pour consulter une proposition qu'ils attendaient depuis cinq jours et qui portait sur un immeuble que ce dernier considérait comme une occasion d'achat à ne pas rater. Ils attribuent ce délai au fait qu'ils croyaient disposer de six jours pour formuler leur réponse à VDB et aux vacances de la construction. Même en retenant ce témoignage, le Tribunal constate un comportement

---

<sup>49</sup> *De Cerqueira-Silva c. Pouget*, 2023 QCCS 4165. Par. 40, 41 [*Pouget*].

<sup>50</sup> C-73.2, r. 1 (soulignements ajoutés).

discutable de leur part. Le devoir de collaboration proactive incombait autant à Gotham qu'à VDB.

[69] Par ailleurs, dans son témoignage, M. Quint explique qu'il n'a apposé sa signature sur la Contre-offre (par l'entremise de sa conseillère juridique interne) que le 24 juillet 2020, soit deux jours après en avoir discuté avec M. Daunais pour la première fois et quatre jours après l'avoir reçue. Cependant, M. Quint témoigne avoir inscrit sur la Contre-offre le 21 juillet 2020 comme date de signature, et ce, afin d'éviter qu'on ne l'accuse « de mauvaise foi » (« *in bad faith* ») d'avoir été hors délai. Le Tribunal estime que ce geste réfléchi constitue un manque de jugement encore plus important que ceux attribués à M. Bomba et M. Breton.

[70] Les avocats de Gotham décrivent le comportement de M. Bomba et de VDB comme une « comédie d'erreurs » (« *comedy of errors* »). Or, cette comédie d'erreurs implique autant Gotham et son courtier que VDB et le sien.

#### **1.4 La mauvaise foi à l'étape précontractuelle ne donne pas ouverture à une action en passation de titre**

[71] Même si le Tribunal estimait que VDB avait manqué à son devoir de bonne foi envers Gotham à l'étape précontractuelle, cette dernière ne pouvait, pour autant, exiger une passation de titre.

[72] Comme l'énonce la Cour d'appel, « *[t]he fact that a party may have negotiated more or less loyally or reasonably, and may have abusively exercised his or her right to end negotiations and refuse to enter into a contract, may be a source of damages [...], but the prejudice resulting therefrom cannot include the loss of the expected profits or advantages that would have flown from the contract that, ultimately, was not concluded* »<sup>51</sup>. La Cour supérieure reprend ce raisonnement lorsqu'elle observe que « [l]e contenu obligationnel associé à un avant-contrat est étroitement lié à la notion de bonne foi »<sup>52</sup>. Elle ajoute que « [l]a rupture de mauvaise foi de négociations ainsi balisées peut donner lieu à une action en dommages-intérêts, mais ne peut pas donner lieu à une action en passation du contrat envisagé »<sup>53</sup>.

[73] Puisque les gestes reprochés interviennent lors des pourparlers entre VDB et Gotham, cette dernière ne peut demander l'exécution en nature de la Contre-offre. Son

<sup>51</sup> *Kohli, supra*, note 19, par. 97.

<sup>52</sup> *Vachon c. Vachon*, 2025 QCCS 1396, par. 115.

<sup>53</sup> *Ibid.*

recours se limite forcément à une action en dommages-intérêts, action qu'elle a justement intenté à la suite de l'audience.

### 1.4.1 Conclusion

[74] Comme le Tribunal conclut que ni M. Bomba ni VDB n'ont manqué à leur devoir de bonne foi, il ne peut accueillir la Demande. Le Tribunal abordera néanmoins les autres questions soulevées par Gotham en *obiter dictum*.

## 2. VDB N'AYANT PAS MANQUÉ À SON OBLIGATION DE BONNE FOI, GOTHAM NE PEUT REVENDIQUER UNE FIN DE NON-RECEVOIR

### 2.1 Position des parties

[75] Gotham soumet que VDB ne peut tirer profit de sa propre inconduite ou de sa mauvaise foi. Selon Gotham, la théorie de la fin de non-recevoir lui permet d'exiger « l'exécution en nature de l'obligation de VDB » puisqu'elle ne peut invoquer la date d'échéance prévue à la Contre-offre pour se soustraire à ses obligations légales. Il s'ensuit que « l'acceptation de Gotham en date du 24 juillet 2020 est valide » de sorte que « la Contre-offre signée et acceptée par Gotham constitue une promesse d'achat contraignante, donnant ouverture à la passation de titre »<sup>54</sup>. Gotham soumet également que le dépôt prévu à la Contre-offre constitue une modalité non-contraignante du versement du prix de vente et non une condition de la promesse d'achat.

[76] VDB répond qu'elle n'a pas manqué à ses obligations et devoirs envers Gotham. En conséquence, celle-ci devait respecter la date d'échéance prévue par la Contre-offre. Or, non seulement Gotham ne respecte-t-elle pas cette date, mais, en outre, elle néglige de verser un dépôt auprès de son notaire, qui était une condition à laquelle était subordonnée l'acceptation de la Contre-Offre. Ainsi, une promesse d'achat n'a jamais eu lieu, encore moins une promesse d'achat exigeant une passation de titre.

[77] Groupe Dumont fait siens les arguments de VDB.

### 2.2 Discussion

[78] Selon la Cour d'appel, « [l]a fin de non-recevoir sanctionne le comportement déloyal ou non coopératif par le rejet de la demande autrement bien fondée en droit, ou du moyen de défense, formulé par l'auteur même du problème »<sup>55</sup>. La Cour d'appel

---

<sup>54</sup> Plan d'argumentation de Gotham, par. 102, 103.

<sup>55</sup> *Syndic de Distribution Pri inc.*, 2020 QCCA 487, par. 51.

précise que « [l]e comportement répréhensible n'a pas à être une faute au sens habituel du terme. Il n'a pas non plus à être nécessairement malicieux. L'évaluation du comportement répréhensible se fait en considération des principes de bonne foi et d'équité »<sup>56</sup>.

[79] Par ailleurs, « les tribunaux utilisent de plus en plus la fin de non-recevoir dans des situations variées lorsque les principes de la bonne foi et de l'équité le justifient pour sanctionner un comportement répréhensible, notamment en matière d'obligations »<sup>57</sup>. La Cour d'appel souligne « [qu']une personne, qu'elle soit créancière ou débitrice, ne doit pas tirer profit de sa mauvaise conduite »<sup>58</sup>.

[80] Advenant que VDB et/ou M. Bomba avai(en)t effectivement fait preuve d'un comportement répréhensible et qu'une passation de titre s'avérait juridiquement possible, le Tribunal aurait pu conclure que Gotham ne devrait pas être tenu au respect de la date d'échéance prévue par la Contre-offre. Puisque Gotham n'apprend la date d'échéance que le 22 juillet 2020 et l'acceptation de l'Offre Dumont que la journée d'après, le Tribunal aurait pu invoquer la fin de non-recevoir afin de conclure que la signature de M. Quint du 24 juillet 2022, bien que comportant une date erronée, n'était pas tardive. En effet, selon la Cour supérieure, « [l]a partie qui, par sa faute, cause un délai, ne peut l'invoquer pour se soustraire à ses obligations »<sup>59</sup>.

[81] Cependant, la signature de la Contre-offre par Gotham ne met pas fin au débat. L'article 1712 C.c.Q. prévoit que « [l]e défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tienne lieu ». Il en résulte que celui « qui réclame l'exécution en nature de la promesse de vente, [doit] elle-même démontrer que cette promesse [est] exécutoire et qu'elle en [a] respecté, au chapitre de l'acceptation, toutes les exigences »<sup>60</sup>. Ainsi, même si Gotham pouvait bénéficier d'un délai additionnel en raison de la fin de non-recevoir, elle ne pouvait se soustraire aux autres exigences prévues à la Contre-offre ayant trait à l'acceptation, dont celle prévoyant le dépôt d'une somme précise<sup>61</sup> :

---

<sup>56</sup> *Ibid.*

<sup>57</sup> *Ibid.*, par. 52.

<sup>58</sup> *Ibid.* (citant l'arrêt *Droit de la famille — 171197*, 2017 QCCA 861, par. 99).

<sup>59</sup> *Varisco c. Ouaknine*, 2007 QCCS 1800, par. 38.

<sup>60</sup> *Penterman c. Ferme brune des Alpes inc.*, 2006 QCCA 1318; demande d'autorisation d'appel auprès de la Cour suprême du Canada rejetée, *Ferme Brune des Alpes Inc. c. Louis Penterman et Patricia McGowan*, 2007 CanLII 6830 (CSC).

<sup>61</sup> Pièce P-2.

The total purchase price to be paid to the Vendor for the Purchased Assets shall be NINE MILLION EIGHT HUNDRED THOUSAND DOLLARS (\$ 9,800,000.00) (“the Purchase Price”), as follows:

- a) the Purchaser will make a deposit in the sum of ONE HUNDRED THOUSAND DOLLARS (100,000\$) (the “Deposit”), to the Purchaser’s notary In Trust, within five (5) business days of acceptance of the present Counter-Offer and shall provide proof thereof to the Vendor within the same delay. The Deposit together with any and all the interest earned and accrued thereon, shall be retained by the Purchaser[‘s] Notary In Trust, until the execution of the Deed of Sale (as hereinafter defined), at which time, it shall be the Purchaser’s notary, immediately prior to the Closing, to be applied on account of the Purchase Price or will be otherwise dealt with as herein provided;
- b) The balance of the Purchase Price totaling NINE MILLION SEVEN HUNDRED THOUSAND DOLLARS (\$9,700,000.00) shall be paid by the Purchaser, at the Closing (as hereinafter defined), by certified cheque or wire transfer, to Purchaser’s notary In Trust; [...]

[Soulignements ajoutés]

[82] La preuve révèle que Gotham n’a pas déposé la somme de 100 000 \$ en fidéicommiss auprès de son notaire dans les cinq jours du 24 juillet 2025 et qu’elle n’a donc pas fourni une preuve de ce dépôt à VDB dans les meilleurs délais. De plus, Gotham n’a pas cherché à corriger ce défaut en temps utile. Le Tribunal estime qu’il s’agit d’un manquement fatal. Les expressions « *will make a deposit* » et « *shall provide proof thereof* » créent une obligation impérative que Gotham ne pouvait ignorer. Nous ne sommes pas en présence d’une « modalité du versement du prix de vente, n’affectant en rien la validité et le caractère contraignant de la Contre-offre »<sup>62</sup>.

[83] Le comportement antérieur de VDB et/ou de M. Bomba n’avait rien à voir avec le versement du dépôt et ne permettait pas à Gotham de faire fi des exigences de la Contre-offre qui lui incombait. De même, que M. Breton ait témoigné que « même si le Dépôt avait été fait à l’intérieur du délai imparti, il ne l’aurait pas accepté » ne modifie aucunement les exigences de la Contre-offre<sup>63</sup>.

[84] Selon le Tribunal, Gotham ne peut démontrer l’existence d’une promesse valide et exécutoire.

<sup>62</sup> Courriel du 16 octobre 2024 des avocats de Gotham.

<sup>63</sup> *Ibid.*

### **3. QUOIQU'IL EN SOIT, GOTHAM NE SATISFAIT PAS À UNE DES CONDITIONS DONNANT OUVERTURE À LA PASSATION DE TITRE**

#### **3.1 Position des parties**

[85] Gotham soumet qu'elle satisfait à l'ensemble des conditions de l'action en passation de titre. En ce qui concerne l'offre et la consignation du prix d'achat de l'immeuble (9 800 000 \$), Gotham soumet qu'elle a toujours pu payer ce prix « au moment de l'institution du recours, au moment où les parties devaient se présenter chez le notaire, et au procès »<sup>64</sup>. Les livres des notaires de Gotham, ainsi que leurs déclarations sous serment, démontrent qu'elle aurait les fonds nécessaires pour procéder à la transaction si le Tribunal accueillait la Demande.

[86] VDB et Groupe Dumont soumettent, pour leur part, que le simple fait qu'une somme de 9 800 000 \$ ait été déposée par des tiers dans les comptes en fidéicommiss des notaires de Gotham ne prouve pas une capacité à verser le prix de vente. De plus, aucune preuve n'indique quelles instructions ont été données quant à la destination de cette somme et ses conditions de décaissement.

#### **3.2 Discussion**

[87] Selon la Cour d'appel, les conditions d'exercice d'une action en passation de titre « sont bien connues et se déclinent en quatre éléments »<sup>65</sup> :

1. La transmission d'une mise en demeure;
2. La présentation d'un acte de vente conforme à la promesse;
3. L'offre et la consignation du prix de vente indiqué dans la promesse; et
4. Le dépôt de la demande en justice dans un délai raisonnable.

[88] La Cour supérieure enseigne que « [c]es formalités qui étaient autrefois appliquées de façon stricte ont été considérablement assouplies par la jurisprudence récente »<sup>66</sup>. Mais elle précise que :

---

<sup>64</sup> Plan d'argumentation de Gotham, par. 149

<sup>65</sup> *Renaud c. Cyr*, 2019 QCCA 1348, par. 15.

<sup>66</sup> *Lammam c. Succession de Preston*, 2019 QCCS 1311, par. 25 (citant l'affaire *Cimon c. Immeubles Paul-E. Richard inc.*, 2010 QCCS 3350, par. 12). Voir aussi *Pouget*, supra, note 49, par. 11.

[L]orsque la demande est précédée d'une préinscription au Bureau de la publicité des droits, comme c'est ici le cas :

[...] alors le « TEST » pour savoir si les mêmes conditions ont été rencontrées est beaucoup plus strict, formel et sans flexibilité puisque la *préinscription* contestée est assimilée à une saisie avant jugement.

[89] Cependant, même dans un cas de figure impliquant un avis de préinscription, le Tribunal ne doit pas adopter une approche désincarnée, qui ne tiendrait pas compte « des faits réels d'un cas particulier »<sup>67</sup>.

[90] Rappelons que, dans la présente affaire, Gotham a grevé l'Immeuble d'une hypothèque et publié un avis de préinscription. En conséquence, le Tribunal doit privilégier un test strict plutôt qu'un test souple sans, toutefois, perdre de vue le véritable contexte factuel.

[91] La preuve révèle que Gotham a :

- Transmis des mises en demeure à VDB les 11 et 28 août 2020<sup>68</sup>;
- Présenté un acte de vente conforme à la promesse<sup>69</sup>; et
- Déposé sa demande en justice dans un délai raisonnable, soit 17 jours après sa première mise en demeure.

[92] Les arguments de VDB et Groupe Dumont ne focalisent que sur la troisième condition – l'offre et la consignation du prix de vente. À cet égard, la preuve démontre que :

- Le 21 août 2020, Rainbow Finance Corporation (**RFC**), à titre de prêteur, et Gotham, à titre d'emprunteur, signent un acte d'hypothèque pour l'emprunt et le remboursement d'une somme de 9 800 000 \$<sup>70</sup>;
- Entre le 31 août et le 21 septembre 2020, RFC dépose une somme de 9 800 000 \$ dans le compte en fidéicommiss du cabinet de notaires Merling and Merling, qui agissait pour Gotham<sup>71</sup>;

---

<sup>67</sup> *Sirois c. Morissette*, 2022 QCCS 3708, par. 7; appel accueilli en partie, mais pas sur cet aspect, *Morissette c. Sirois*, 2023 QCCA 1437.

<sup>68</sup> Pièces P-8 et P-12.

<sup>69</sup> Pièce P-13A.

<sup>70</sup> Pièce P-9.

<sup>71</sup> Pièce P-36, P-43 et P-49

- Le 2 septembre 2020, les avocats de Gotham écrivent aux avocats de VDB, les avisant que « [l]e notaire Merling a en sa possession les fonds nécessaires pour procéder à la vente, dont l'acte à déjà été signé par notre cliente »<sup>72</sup>; et
- Les 16 et 26 septembre 2024, Rainbow Capital Investments Limited (**RCI**) dépose deux montants de 4 900 000 \$ dans le compte en fidéicommiss du cabinet de notaires Leroux Coté Burrogano<sup>73</sup>, qui agit pour Gotham.

[93] À cette preuve documentaire s'ajoutent les déclarations sous serment des notaires Me Sheldon Merling et Me Bruno Burrogano.

[94] Me Merling affirme<sup>74</sup> :

1. My services were retained by [Gotham] with respect to the purchase of the [Property in issue];
2. I prepared a draft Deed of Sale in French for the purchase of the Property [...];
3. I also prepared and published a Deed of Mortgage [...], which secured the \$9,800,000.00 loan by Rainbow Finance Corporation [...];
4. In accordance with the Hypothec, I received, on August 31, 2020, the sum of \$9,800,000.00 from Rainbow, which amount was deposited into my trust account;
5. I hereby confirm that, on August 31, 2020, I held funds of \$9,800,000 in my trust account on behalf of Gotham, so that Gotham could proceed with the purchase of the Property [...];
6. On September 21, 2020, I returned the funds of \$9,800,000.00 to [RFC];

[95] Me Burrogano affirme pour sa part<sup>75</sup> :

1. My services were retained by [Gotham] with respect to the purchase of the [Property in issue];
2. I prepared the draft Deed of Sale in French for the purchase of the Property [...];

---

<sup>72</sup> Pièce P-14.

<sup>73</sup> Pièces P-42, P-44 et P-48.

<sup>74</sup> Déclaration sous serment du notaire Sheldon Merling datée du 17 septembre 2024.

<sup>75</sup> Déclaration sous serment du notaire Bruno Burrogano datée du 24 septembre 2024.

3. In accordance with the draft Deed of Sale, on September 16, 2024, I received the sum of \$4,900,000, which funds are available on demand and without any further formalities or conditions, for the purchase of the Property, the whole as appears from an excerpt of my trust account ledger and an excerpt of my trust account bank statement [...];

[96] Avant de poursuivre son analyse, le Tribunal prend acte des admissions suivantes de la part de VDB et de Groupe Dumont, consignées à leur plan d'argumentation conjoint<sup>76</sup> :

- a. VDB et Groupe Dumont admettent que le notaire Merling a détenu du 31 août 2020 au septembre 2020, dans son compte en fidéicommiss, la somme de 9.8 M\$ pour le compte de Gotham, le tout en provenance de la société [RFC], sans admission quant aux instructions données au notaire Merling; et
- b. VDB et Groupe Dumont admettent que le notaire Burrogano détient, en date du 26 septembre 2024, dans son compte en fidéicommiss, la somme de 9.8 M\$ pour le compte de Gotham, le tout en provenance de la société [RCI], sans admission quant aux instructions données au notaire Burrogano.

[97] Le Tribunal conclut qu'une prépondérance de la preuve démontre que Gotham avait la capacité de verser le prix d'achat de l'Immeuble du 31 août au 21 septembre 2020 parce que :

- Gotham a pu obtenir un contrat de financement auprès de RFC pour 9 800 000 \$;
- RFC a déposé cette somme dans le compte en fidéicommiss du notaire de Gotham pour les fins d'acquérir l'Immeuble; et
- L'avocat de Gotham a confirmé que sa cliente disposait des fonds nécessaires pour procéder à l'achat et qu'elle avait même signé un acte de vente.

[98] Cependant, comme l'observe la Cour d'appel, « [d]ans le cadre d'une action en passation de titre, l'acheteur doit soit consigner le prix de vente préalablement au procès, soit démontrer et assurer le tribunal qu'il sera effectivement en mesure de verser le prix de vente si l'action est accueillie »<sup>77</sup>. Le Tribunal conclut qu'une prépondérance de la

---

<sup>76</sup> Plan d'argumentation conjoint de VDB et Groupe Dumont, par. 103.

<sup>77</sup> *Société générale de construction BPF inc. c. Thibault*, 2016 QCCA 1857, par. 16.

preuve ne démontre pas que Gotham pourrait payer le prix d'achat si elle avait gain de cause.

[99] Même en tenant pour avérée la déclaration sous serment de Me Burrogano, ce dernier affirme que seulement le montant de 4 900 000 \$ est disponible pour l'acquisition de l'Immeuble, sans aucune formalité ni condition. Bien que Me Burrogano détient 9 800 000 \$ en fidéicommiss pour le compte de Gotham, comme l'admettent VDB et Groupe Dumont, le Tribunal ne peut inférer que le reliquat de 4 900 000 \$ est également disponible pour l'acquisition de l'Immeuble. Me Burrogano ne relate aucunes instructions à cet effet.

[100] Par ailleurs, bien qu'il y ait un contrat de financement entre Gotham et RFC, il n'existe aucun tel contrat entre Gotham et RCI, soit la société ayant déposé 9 800 000 \$ auprès de Me Burrogano en septembre 2024. Selon M. Quint, il n'a signé un contrat qu'avec RFC et n'a aucun contrat le liant avec RCI. Or, le Tribunal ignore la relation entre RFC et RCI, ainsi que l'existence de toute entente entre ces deux sociétés concernant Gotham. Il s'ensuit que le Tribunal ne dispose d'aucune preuve quant aux modalités et conditions du financement fourni à Gotham par RCI.

[101] Dans ces circonstances, ni la déclaration de Me Burrogano, ni le financement incertain de RCI, ne prouvent la capacité de payer de Gotham si le Tribunal accueillait la Demande.

#### **4. L'AVIS DE PRÉINSCRIPTION ET L'HYPOTHÈQUE AFFECTANT L'IMMEUBLE DOIVENT SE FAIRE RADIER**

[102] Comme le Tribunal conclut qu'aucun contrat ne lie VDB et Gotham et que cette dernière n'a aucun droit à faire valoir sur l'Immeuble, l'Avis de préinscription et l'Hypothèque affectant l'Immeuble doivent se faire radier.

#### **5. LA DEMANDE NE PEUT SE QUALIFIER D'ABUSIVE**

##### **5.1 Position des parties**

[103] VDB et Groupe Dumont soumettent qu'en « déposant la Demande, en procédant à la pré-inscription et en inscrivant l'Hypothèque sur l'Immeuble, Gotham a fait preuve de témérité et a adopté un comportement blâmable qui justifie qu'elle soit tenue

d'indemniser » les frais extrajudiciaires de la défense et de la Demande reconventionnelle<sup>78</sup>.

[104] Gotham répond qu'elle n'a pas fait preuve d'un comportement blâmable ou téméraire. Au contraire, la Demande soulève des questions sérieuses qui ont donné lieu à un réel débat judiciaire. Le témoignage de M. Dumont s'avère d'ailleurs non crédible.

## 5.2 Discussion

[105] L'article 51 du *Code de procédure civile (C.p.c.)* prévoit qu'un recours ne sera abusif que s'il s'avère « manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire » ou qu'il découle « d'un comportement vexatoire ou quérulent ». Est aussi abusive, une utilisation de la procédure « excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice. »

[106] La Cour d'appel énonce qu'en matière d'abus de la procédure, « [...] la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice »<sup>79</sup>. Par conséquent, « [l]es procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées »<sup>80</sup>. Toutefois, « seul un abus de procédures, au sens fort du terme et prenant la forme d'un comportement blâmable au sens que le droit privé fondamental donne à ce terme, est une faute qui justifie une condamnation aux dommages pour le préjudice causé »<sup>81</sup>. Ainsi, « une demande en justice « manifestement mal fondée », ou encore simplement « non fondée », n'est pas toujours le reflet d'une faute intentionnelle ou d'une conduite négligente »<sup>82</sup>.

[107] Le Tribunal conclut que la Demande n'est pas le reflet d'une faute intentionnelle ou d'une conduite négligente de la part de Gotham. Bien que celle-ci n'a pas eu gain de cause, son recours s'avère suffisamment sérieux. En effet, tout en reconnaissant l'apparente fragilité des assises juridiques de la Demande<sup>83</sup>, le Tribunal a refusé de la rejeter à une étape préliminaire. Cinq jours ont d'ailleurs été consacrés à un débat judiciaire important et bien argumenté de part et d'autre.

[108] La preuve révèle que l'Avis de préinscription et l'Hypothèque ont engendré des « difficultés » non-négligeables pour Groupe Dumont, notamment en matière de location.

---

<sup>78</sup> Plan d'argumentation conjoint de VDB et Groupe Dumont, par. 121.

<sup>79</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126.

<sup>80</sup> *Ibid.*

<sup>81</sup> *2741-8854 Québec inc c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 22.

<sup>82</sup> *Ibid.*

<sup>83</sup> Jugement sur la demande en irrecevabilité, par. 51.

Toutefois et sans vouloir minimiser ces difficultés, le Tribunal estime qu'elles ne découlent pas d'un abus de procédure, au sens fort du terme.

### **CONCLUSIONS**

[109] VDB et Groupe Dumont demandent l'exécution du jugement, nonobstant appel. Puisque le Tribunal ne déclare pas la Demande abusive, ces derniers doivent alléguer et prouver des faits clairs et concrets établissant la probabilité d'un préjudice sérieux ou irréparable<sup>84</sup>. Ici, bien que les allégations établissent un préjudice pour VDB et Groupe Dumont, elles n'étaient pas, pour autant, un préjudice sérieux ou irréparable selon l'article 661 C.p.c. Le Tribunal ne saurait donc exercer la discrétion que cet article lui confère.

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

[110] **REJETTE** la Demande introductive d'instance remodifiée datée du 1<sup>er</sup> octobre 2024 (Re-Amended Originating Application) de la demanderesse Gotham Devraker Developments inc.;

[111] **ACCUEILLE**, en partie, la Demande reconventionnelle modifiée de la défenderesse Les Viandes du Breton inc.;

[112] **ACCUEILLE**, en partie, la Demande modifiée en irrecevabilité et rejet du mis en cause 8944989 Canada inc. (d/b/a Groupe Dumont);

[113] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, de procéder à la radiation de l'Avis de préinscription et de l'Acte d'hypothèque entre Rainbow Finance Corporation et Gotham Devraker Developments inc. portant respectivement les numéros 25 643 356 et 25 624 283 du cadastre du Québec et affectant l'immeuble portant le numéro de lot 4 640 949 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, et ce, sur présentation du présent jugement;

---

<sup>84</sup> *Mouvement laïque québécois v. English Montreal School Board*, 2021 QCCA 1675, par. 3, 4.

[114] **LE TOUT**, avec frais de justice contre la demanderesse Gotham Devraker Developments inc.

---

shaun e. finn, J.C.S.

Me Louis Samuel  
Me Philippe Lachance  
Me Audrey-Ann Trudeau  
**De Grandpré Chait s.e.n.c.r./llp**  
Avocats de la partie demanderesse

Me Pierre Duquette  
Me Guillaume Roux-Spitz  
**Norton Rose Fulbright Canada s.e.n.c.r.l., s.r.l.**  
Avocat de la défenderesse Viandes du Breton

Me Alexandre Forest  
**Gowling WLG (Canada) s.e.n.c.r.l., s.r.l.**  
Avocat de la mise en cause 8944989 Canada Inc.

Date d'audience : 25 septembre au 2 octobre 2024; précisions et correspondances subséquentes les 9, 10, 11, 16, 24 et 25 octobre 2024 et le 14 janvier 2025