

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-016186-248

DATE : 12 août 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRÉDÉRIC PÉRODEAU, J.C.S.

ANTHONY TADDEO
Demandeur

c.

JAMES TADDEO
-et-
DARIO SALVATORE
-et-
BATTISTA MOLINARO
Défendeurs

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CARMEDEY
-et-
6088635 CANADA INC.
Mises en cause

JUGEMENT

1. INTRODUCTION

[1] Le demandeur et les défendeurs sont les commanditaires de la mise en cause Société en commandite Carmedey. Il leur reproche divers manquements qui auraient compromis leur relation d'affaires et demande au Tribunal de leur ordonner de racheter ses intérêts dans la société en commandite ou, à défaut, d'en prononcer la dissolution et la liquidation.

[2] Le demandeur présente une demande en jonction de cette instance avec une autre instance alors que les défendeurs présentent une demande en scission d'instance ainsi qu'une demande en radiation de certaines allégations de la demande introductive du demandeur et en retrait de pièces.

[3] Le Tribunal décidera de ces demandes dans ce même ordre. La demande en jonction d'instances du demandeur et la demande en scission d'instance des défendeurs seront rejetées, alors que la demande en radiation d'allégations des défendeurs sera accueillie.

2. LA DEMANDE EN JONCTION D'INSTANCES DU DEMANDEUR

2.1 Les instances dont le demandeur demande la jonction

2.1.1 La demande de Carmedey introduite dans le district de Montréal

[4] Le demandeur est le président et actionnaire d'une société qui est l'unique actionnaire de Volvo Laval. Il est aussi le seul actionnaire, administrateur et dirigeant de Laval Volta Automotive inc. Volvo Laval et Laval Volta ont occupé des locaux dans un immeuble locatif commercial situé à Laval et qui appartient à Carmedey. Cette dernière les poursuit et leur réclame près de 550 000 \$ pour l'entretien, le remplacement et les réparations nécessaires à la remise en état des locaux loués à la suite de la fin du bail, ainsi que pour le remplacement de biens manquants qui lui appartiendraient.

[5] Volvo Laval et Laval Volta contestent la demande de Carmedey. Elles plaident essentiellement qu'elles ont agi avec diligence en tant que locataires prudents et que les dommages allégués sont dus à l'usure normale. Quant aux biens manquants dont Carmedey réclame le remplacement, elles estiment qu'il s'agit de biens mobiliers utilisés exclusivement pour leurs activités et opérations commerciales et qu'ils ne sont pas visés par les dispositions du bail invoquées par Carmedey. Elles évoquent par ailleurs dans leur défense, de manière générale, des différends entre les parties au fil des ans et allèguent que ces procédures judiciaires seraient la poursuite d'une vendetta contre le demandeur¹.

¹ Paragraphe 1 de la *Defendants' Contestation and Plea* (n° 7 au plumeitif du dossier 500-17-129941-244).

[6] La demande de Carmedey a été introduite en mai 2024 et, à toutes fins utiles, le dossier n'a pas progressé depuis.

[7] Le Tribunal note au passage que cette demande implique une demanderesse et des défenderesses domiciliées à Laval. Elle concerne les obligations des parties en vertu de baux intervenus en 2003 et 2014 à Laval et relatifs à un immeuble locatif commercial situé à Laval. La raison pour laquelle cette demande a été introduite dans le district de Montréal semble en être une de convenance, de commodité. Les bureaux des avocats des parties sont situés au centre-ville de Montréal. Cette façon de faire se concilie mal avec l'importance fondamentale que la Cour supérieure du Québec accorde à la justice de proximité et avec sa volonté d'ainsi favoriser, autant que possible, l'ouverture des dossiers dans les districts où résident les citoyennes et les citoyens concernés.

2.1.2 La demande du demandeur introduite dans le district de Laval

[8] Le demandeur et les défendeurs ont conclu en 2003 un contrat de société qui concerne la constitution de la mise en cause Carmedey. Le demandeur et les défendeurs sont les commanditaires de cette dernière alors que la mise en cause 6088635 Canada inc. est son commandité. Le principal élément d'actif de Carmedey est l'immeuble locatif commercial qui a fait l'objet du bail en vertu duquel elle poursuit maintenant Volvo Laval et Laval Volta dans le district de Montréal.

[9] Le demandeur qui a été exclu du conseil d'administration en 2022 poursuit les trois autres commanditaires. Il allègue une série de manquements et de gestes illégaux de leur part. Il fait état de la détérioration de la confiance entre les parties, d'un climat de discorde persistant et de l'impossibilité de poursuivre leur relation d'affaires. Ces circonstances font en sorte que, selon lui, leur association n'a plus sa raison d'être. Il demande au Tribunal d'ordonner aux défendeurs de racheter la totalité de ses intérêts dans 6088635 Canada inc. et dans Carmedey, ou, à défaut, de prononcer leur dissolution et leur liquidation.

[10] La demande du demandeur a été introduite en novembre 2024 et, à toutes fins utiles, le dossier n'a pas progressé depuis.

2.2 La position du demandeur

[11] Le demandeur demande au Tribunal de joindre les instances. Il plaide essentiellement que leur jonction réduira la durée d'instruction puisque les litiges découlent de la même trame factuelle globale, que la preuve est la même pour les deux dossiers et que les mêmes témoins pourront ainsi témoigner lors d'une seule et même enquête. Il souligne notamment que l'historique de l'immeuble locatif commercial de Carmedey et son administration sont au cœur du litige et que, dans ce contexte, il sera nécessaire de s'intéresser à l'occupation des lieux par Volvo Laval et aux circonstances qui entourent son départ.

[12] Il estime que la jonction de ces instances permettra au Tribunal d'évaluer les faits rapportés par ces témoins, leur fiabilité et leur crédibilité et d'éviter ainsi que ces aspects soient traités différemment lors de deux instructions différentes. Il ajoute qu'aucune des parties ne subira de préjudice de la jonction de ces instances, que celle-ci n'aura pas pour effet de retarder l'audition des dossiers et que des économies de ressources judiciaires en résulteront puisque les questions à traiter découlent toutes du comportement des parties.

2.3 Le droit applicable

[13] À tout moment de l'instance, le Tribunal peut prendre des mesures de gestion propres à simplifier ou à accélérer la procédure et à abréger l'instruction et, notamment, se prononcer sur l'opportunité de joindre l'instance².

[14] Le Tribunal peut ordonner la jonction de plusieurs instances entre les mêmes parties pourvu qu'il n'en résulte pas un retard indu pour l'une d'elles ou un préjudice grave à un tiers. Il en est ainsi même lorsque les demandes ne résultent pas de la même source ou d'une source connexe. Le Tribunal peut en outre ordonner que plusieurs instances pendantes devant lui, entre les mêmes parties ou non, soient jointes pour être instruites en même temps et jugées sur la même preuve ou ordonner que la preuve faite dans l'une serve dans l'autre ou que l'une soit instruite et jugée avant les autres³.

[15] La jonction d'instances a essentiellement un double objectif. Elle vise, d'une part, à écarter le risque de jugements contradictoires et, d'autre part, à réduire les ressources qui seraient nécessaires à la tenue d'instructions séparées, tant pour les parties que pour le système judiciaire⁴, en accélérant et simplifiant le déroulement des procédures, en évitant la multiplication inutile des procédures et instances et en réduisant les frais⁵.

[16] Le Tribunal procède dans ce contexte à une analyse globale de divers éléments et prend en considération le degré de connexité des questions de fait et de droit qui se soulèvent dans ces instances (et non les conclusions recherchées par l'un et l'autre des recours ou leur fondement juridique⁶), les économies de ressources et gains d'efficacité

² Art. 158 C.p.c.

³ Art. 210 C.p.c.

⁴ *Innomax Division Développement inc. c. Ville de Longueuil*, 2022 QCCS 872, par. 8-9; *Construction Couture & Tanguay inc. c. Carrefour Chrétien de la Capitale inc.*, 2022 QCCS 1034, par. 11-13; *Constructions M.A. Gouin inc. c. Couvertures Bentoc inc.*, 2017 QCCS 5746, par. 16.

⁵ *Innomax Division Développement inc. c. Ville de Longueuil*, préc., note 4, par. 8-9; *Construction Couture & Tanguay inc. c. Carrefour Chrétien de la Capitale inc.*, préc., note 4, par. 11-13; *Commission scolaire des Découvreurs c. Bedout*, 2018 QCCS 61, par. 76.

⁶ *Hamel c. Robitaille Équipement inc.*, 2017 QCCS 1369, par. 32.

qui pourraient résulter de leur jonction et le préjudice que pourraient subir les parties ou certaines d'entre elles (ou même des tiers) si la jonction est ordonnée⁷.

[17] C'est ainsi que le risque de jugements contradictoires et l'usage approprié des ressources judiciaires commanderont généralement qu'un même juge entende au cours d'une seule instruction un débat fondé en grande partie sur des bases juridiques et factuelles communes ou connexes, malgré les inconvénients qui peuvent découler pour l'autre partie du report ou du retard de l'audition de sa cause⁸ (pourvu qu'il n'en résulte pas un retard indu ou un préjudice grave).

[18] Les principes directeurs de la procédure civile, dont la proportionnalité et la saine gestion des instances, guident également le Tribunal dans la détermination de l'opportunité de joindre les instances⁹.

[19] Une telle décision relève de la mission du Tribunal d'assurer la saine gestion des instances¹⁰ et il dispose donc d'un large pouvoir discrétionnaire qu'il exerce de manière à favoriser le déroulement efficace des instances¹¹.

[20] Lorsque le Tribunal ordonne la jonction des instances, des demandes distinctes sont alors jointes et cheminent vers une seule instruction qui met en présence toutes les parties impliquées et mène ultimement à un seul jugement¹².

2.4 L'analyse

[21] La demande en jonction d'instances du demandeur sera rejetée.

[22] Le litige qui oppose Carmedey à Volvo Laval et Laval Volta est relativement simple. Il s'agit d'un litige qui oppose un locateur à ses locataires et qui concerne les obligations de ces derniers à la fin du bail. Il y a fort à parier que le nombre de témoins

⁷ *Commission scolaire des Découvreurs c. Bedout*, préc., note 5, par. 76; *Constructions M.A. Gouin inc. c. Couvertures Bentoc inc.*, préc., note 4, par. 16.

⁸ *Construction Cogex Itée c. Construction St-Léonard (1996) inc.*, 2006 QCCA 329, par. 24, 27.

⁹ *Construction Sorel Itée c. Royal & Sun Alliance du Canada, société d'assurances*, 2020 QCCS 1469.

¹⁰ *Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Canada (Procureur général)*, 2012 QCCA 223, par. 9.

¹¹ *Petit c. Gagnon*, 2021 QCCA 745, par. 2; *Droit de la famille — 161344*, 2016 QCCA 979, par. 8; *Protection incendie Idéal inc. c. 333, Sherbrooke Est*, 2015 QCCA 546, par. 6-7.

¹² Hélène MAILLETTE, « Les règles générales de la procédure civile québécoise et le déroulement de la demande en justice en première instance » dans *École du Barreau du Québec, Preuve et procédure*, Collection de droit 2024-2025, vol. 2, Montréal (Qc), Éditions Yvon Blais, 2024, p. 118.

sera limité et qu'il ne s'agira que de témoins ordinaires¹³. L'instruction devrait être de courte durée et pourrait être fixée relativement rapidement après sa mise en état.

[23] Le litige qui oppose le demandeur aux défendeurs est beaucoup plus complexe et requiert une analyse de faits et événements qui s'échelonnent sur plus de vingt ans. La lecture des 87 paragraphes de la demande introductive d'instance permet de s'en convaincre. Les parties semblent du même avis puisqu'elles demandent une prolongation du délai pour inscrire de 6 mois dans leur protocole de l'instance. Elles y indiquent même que la complexité factuelle justifie la production d'une défense écrite alors qu'on sait que la défense est orale, à moins que l'affaire ne présente un degré élevé de complexité ou que des circonstances spéciales ne le justifient. Le nombre de témoins sera plus important et des experts seront entendus. L'instruction sera sans aucun doute plus longue que celle qui portera sur la réclamation de Carmedey.

[24] Quand bien même les reproches formulés par Carmedey à l'encontre de Volvo Laval et Laval Volta seraient considérés comme un sous-ensemble du recours du demandeur, celui-ci n'est pas suffisamment important pour justifier la jonction des instances. Ce chevauchement partiel ne révèle pas une trame factuelle commune suffisante pour justifier qu'elles le soient et qu'elles soient instruites en même temps et jugées sur la même preuve¹⁴.

[25] Les faits allégués dans l'une et l'autre des demandes introductives d'instance laissent aussi penser que les principaux témoins entendus pourraient ne pas être les mêmes, malgré certains chevauchements prévisibles. Par exemple, il est fort probable que le témoignage du gestionnaire de l'immeuble soit pertinent et important lors de l'instruction de la demande de Carmedey alors qu'il pourrait ne pas l'être lors de celle de la demande du demandeur.

[26] Les questions de droit n'ont quant à elle rien à voir, quoiqu'en pense le demandeur. Il réfère bien à la réclamation de Carmedey aux paragraphes 54 et 55 de sa demande introductive d'instance, mais sans plus.

[27] On ne peut donc pas dire qu'il s'agit d'un débat fondé en grande partie sur des bases juridiques et factuelles communes ou connexes.

¹³ Même si la demanderesse indique au protocole de l'instance se réserver le droit de déposer une expertise sur l'ampleur des dommages.

¹⁴ Le simple fait pour Volvo Laval et Laval Volta de référer dans leur défense, de manière générale, à des différends entre les parties au fil des ans et d'alléguer que la demande de Carmedey serait la poursuite d'une vendetta contre le demandeur est insuffisant dans l'état actuel des choses pour justifier la jonction des instances. Le Tribunal note au passage que les questions en litige proposées par les parties, dont Volvo Laval et Laval Volta, dans le protocole de l'instance se limitent à la remise en état des lieux et au remplacement des biens retirés par ces dernières à la fin du bail.

[28] Le Tribunal estime qu'il n'existe pas de risque de jugements contradictoires. Même si certaines allégations de la demande introductive d'instance du demandeur réfèrent à la réclamation de Carmedey, la nature des obligations en cause dans les deux instances ne soulève pas de chevauchement juridique ou factuel de nature à entraîner des jugements contradictoires.

[29] La réponse à la question de savoir si les locataires doivent payer certaines sommes au locateur en application des dispositions du bail qui les lie n'aura aucune incidence quant aux réponses qu'il devra offrir dans le cadre du présent dossier. Il est utile de rappeler que la réclamation de Carmedey concerne essentiellement les obligations des parties en vertu du bail et, plus spécifiquement, des éléments relatifs à l'immeuble tels que la toiture, le calfeutrage, l'asphalte, les couvercles de trous d'égout, les bordures en béton, les portes de garage, les systèmes HVAC, les bornes de stationnement, la clôture, les salles de bains, les caméras, les stations de recharge, les compresseurs, le rayonnage, les ponts élévateurs, etc.

[30] Il est loin d'être acquis qu'une jonction de ces instances aurait pour effet d'accélérer et de simplifier leur déroulement, au contraire. Le Tribunal estime que la jonction est plutôt susceptible de complexifier les rapports judiciaires entre les parties et d'alourdir indûment la progression du recours introduit par Carmedey (qui devrait autrement procéder rondement), et même de celui introduit par le demandeur.

[31] Aussi, il est loin d'être acquis qu'une jonction de ces instances mènerait à des économies de ressources et gains d'efficacité. Au mieux, ceux-ci seraient négligeables et ils ne justifient pas la jonction recherchée.

[32] Par ailleurs, et dans l'état actuel des choses, il semble même avantageux qu'une décision du Tribunal sur une réclamation de près de 550 000 \$ de Carmedey soit rendue avant une éventuelle discussion relative à sa valeur et, conséquemment, à la valeur des intérêts du demandeur dans cette dernière.

[33] C'est pourquoi le Tribunal va rejeter la demande de jonction d'instances du demandeur. À tout événement, il sera toujours possible de demander au Tribunal d'ordonner que la preuve faite dans une instance serve dans l'autre, si les circonstances s'y prêtent. Une telle mesure pourrait d'ailleurs s'avérer plus propice à réaliser des économies de ressources et gains d'efficacité.

3. LA DEMANDE DE SCISSION D'INSTANCE DES DÉFENDEURS

3.1 La position des défendeurs

[34] Les défendeurs demandent au Tribunal de scinder l'instance en deux étapes :

34.1. Intention des parties lors de la formation du contrat de société en commandite, obligations des parties et respect de celles-ci par les

défendeurs; et

34.2. Analyse des réparations (rachat, dissolution et liquidation) et des conséquences financières qui découlent des manquements allégués par le demandeur¹⁵.

[35] Ils plaident essentiellement que la scission d'instance est susceptible d'éviter de devoir procéder à une analyse longue et complexe des conséquences qui découlent, le cas échéant, des violations alléguées par le demandeur ainsi que des réparations appropriées et, par le fait même, d'éviter aux parties et au système de justice d'engager les ressources nécessaires à cette fin. En bref, ils estiment que les questions qu'ils proposent de traiter lors de la première étape sont simples, ne sont pas étroitement liées à celles qui seraient traitées lors de la deuxième étape et ne nécessitent qu'une instruction d'une durée de deux jours.

3.2 Le droit applicable

[36] À tout moment de l'instance, le Tribunal peut prendre des mesures de gestion propres à simplifier ou à accélérer la procédure et à abrégé l'instruction et, notamment, se prononcer sur l'opportunité de scinder l'instance¹⁶.

[37] Il peut scinder une instance si cela lui paraît opportun de le faire eu égard aux droits des parties. En ce cas, l'instruction des demandes qui en résultent se déroule devant un même juge, sauf décision de la juge en chef. Le jugement rendu sur l'une des demandes qui résultent de cette scission ne peut être porté en appel qu'à compter de la date de l'avis du jugement qui met fin à l'instance ou de la date de ce jugement si celui-ci a été rendu à l'audience¹⁷.

[38] La scission d'instance est un des outils qui permettent d'assurer le respect des principes directeurs de la procédure civile, à savoir la saine administration de la justice, la promotion de son accessibilité et le respect de la règle de la proportionnalité¹⁸.

[39] C'est l'unicité de l'instance qui est la règle et la scission demeure une exception à cette règle.

[40] La scission n'est donc pas automatique¹⁹. C'est la partie qui demande la scission qui doit convaincre le Tribunal de sa justification et de son opportunité²⁰ et établir à cette

¹⁵ Voir paragraphes 19 et 20 du plan d'argumentation des défendeurs.

¹⁶ Art. 158 C.p.c.

¹⁷ Art. 211 C.p.c.

¹⁸ *Bombardier inc., société en commandite Avions C Series c. Honeywell International inc.*, 2019 QCCA 1554, par. 9; *Procureure générale du Québec c. Les avocats et notaires de l'État québécois*, 2017 QCCA 1862, par. 4.

¹⁹ *Gestion Marigec inc. c. Immeubles Rimanesa inc.*, 2017 QCCS 3385.

²⁰ *Canada Carbon inc. c. Municipalité de Grenville-sur-la-Rouge*, 2018 QCCS 5288, par. 7.

fin qu'il existe un avantage marqué de scinder l'instance²¹ et que celle-ci devrait par conséquent être ordonnée²². C'est parfois le cas lorsque la réponse aux questions à débattre lors de la première étape est susceptible d'éviter l'administration d'une preuve longue et complexe lors de la seconde étape²³.

[41] C'est donc à l'aune du principe de l'unicité de l'instance et des avantages de procéder le plus rapidement et une fois pour toutes à l'instruction d'une cause au fond (plutôt que par des auditions partielles échelonnées dans le temps) qu'il faut évaluer les avantages qui peuvent découler de la scission d'instance.

[42] Comme il s'agit d'une matière de gestion, le Tribunal dispose d'un large pouvoir discrétionnaire pour favoriser le bon déroulement des instances²⁴. Il doit l'exercer en procédant à une analyse globale d'un certain nombre de facteurs²⁵ :

- 42.1. La simplicité relative des questions à débattre lors de la première étape;
- 42.2. La mesure dans laquelle les questions à juger dans la première étape sont étroitement liées à celles qui seraient abordées dans la seconde;
- 42.3. La question de savoir si la décision qui sera rendue à l'issue de la première étape est susceptible de mettre fin à l'action en entier, de limiter la portée des questions en litige dans la seconde étape ou d'augmenter sensiblement les chances d'en arriver à un règlement;
- 42.4. La mesure dans laquelle les parties ont déjà consacré des ressources à l'ensemble des questions en litige;
- 42.5. La date retenue pour l'instruction et les risques de délais; et
- 42.6. Tout avantage que la scission est susceptible de procurer aux parties ou tout préjudice qu'elles risquent de subir.

²¹ *Beehan c. Nordik Spa-Nature*, 2025 QCCS 1536, par. 10; *9091-9572 Québec inc. c. Construction Module II inc.*, 2011 QCCS 132, par. 16-17.

²² *Hamel c. Faucher*, 2025 QCCS 1653, par. 46; *LJ Excavation inc. c. Ville de Montréal*, 2024 QCCS 2150, par. 7; *Succession de Côté-Drouin c. Pepin*, 2017 QCCS 47, par. 21.

²³ *Beehan c. Nordik Spa-Nature*, préc., note 21, par. 12; *Cauchefer c. Succession de Ramharack*, 2023 QCCS 1640, par. 21.

²⁴ *Bombardier inc., société en commandite Avions C Series c. Honeywell International inc.*, préc., note 18, par. 10; *Droit de la famille — 161344*, préc., note 11, par. 8; *Protection incendie Idéal inc. c. 333, Sherbrooke Est*, préc., note 11, par. 6; *Aviva, compagnie d'assurances du Canada c. Canada (Procureur général)*, préc., note 10, par. 10.

²⁵ *Hamel c. Faucher*, préc., note 22, par. 47; *LJ Excavation inc. c. Ville de Montréal*, préc., note 20, par. 11; *Succession de Côté-Drouin c. Pepin*, préc., note 22, par. 22; *Léveillé c. Municipalité de Frelighsburg*, 2018 QCCS 3850, par. 54; *9565833 Canada inc. c. Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut*, 2023 QCCS 4556, par. 6.

[43] Ce pouvoir discrétionnaire de scinder l'instance doit être exercé avec précaution pour éviter d'aggraver plutôt que d'atténuer les difficultés et de contrecarrer les finalités mêmes de la scission²⁶.

3.3 L'analyse

[44] La demande en scission d'instance des défendeurs sera rejetée puisque l'analyse globale des facteurs à considérer ne permet pas de conclure qu'il existe un avantage marqué à la scission de l'instance et qu'il serait opportun de s'écarter du principe de l'unicité du procès.

La simplicité relative des questions à débattre lors de la première étape

[45] Les questions de faits et de droit à débattre lors de la première étape ne sont pas particulièrement simples. Il suffit de s'intéresser à la durée de la relation entre les parties, à la nature des reproches formulés, aux fondements juridiques du recours du demandeur et aux conclusions recherchées pour s'en convaincre. La durée de deux jours que les défendeurs proposent pour l'instruction relative à ces questions n'apparaît pas réaliste.

La mesure dans laquelle les questions à juger dans la première étape sont étroitement liées à celles qui seraient abordées dans la seconde

[46] Il n'apparaît pas opportun de dissocier l'analyse des obligations respectives des parties de celle des réparations recherchées par le demandeur puisqu'elles sont étroitement liées. En effet, l'analyse du droit à une réparation et l'évaluation de la réparation appropriée reposent nécessairement sur l'analyse des manquements aux obligations légales ou contractuelles qui s'imposent aux parties. Il apparaît préférable de procéder à une analyse globale et intégrée de ces aspects.

[47] L'analyse des obligations des parties et de leur respect par les défendeurs semble toutefois pouvoir se distinguer de celle plus particularisée des conséquences financières. Cette dernière n'est cependant pas aussi complexe que le laissent entendre les défendeurs. Elle nécessitera bien entendu des expertises et des coûts devront être engagés par les parties. Cela est indéniable. Cependant, le temps, l'énergie et les ressources engagés à cette fin devraient somme toute être limités puisqu'il est principalement question de la valeur d'une société qui ne détient essentiellement qu'un seul élément d'actif, à savoir l'immeuble locatif commercial en question. Il s'agit d'une discussion relativement simple qui ne devrait pas requérir une analyse longue et complexe. Les parties devraient même immédiatement considérer une expertise commune qui favoriserait la résolution efficace du litige sans mettre en péril leur droit à faire valoir leurs prétentions.

²⁶ Ville de Brossard c. Belmamoun, 2020 QCCA 1718, par. 10.

[48] Aussi, à cette étape préliminaire et dans l'état actuel des choses, il n'est pas possible de conclure que la responsabilité s'avère douteuse et que la preuve relative aux conséquences financières s'avèrera longue et compliquée²⁷.

La question de savoir si la décision qui sera rendue à l'issue de la première étape est susceptible de mettre fin à l'action en entier, de limiter la portée des questions en litige dans la seconde instruction ou d'augmenter sensiblement les chances d'en arriver à un règlement

[49] La décision qui sera rendue à l'issue de la première étape est bien entendu susceptible de mettre fin à l'instance dans son ensemble si et seulement si le Tribunal ne retient pas les prétentions du demandeur. Il ne serait donc pas nécessaire de s'intéresser aux réparations recherchées et aux conséquences financières.

[50] En revanche, si le Tribunal donne en tout ou en partie gain de cause au demandeur, le litige demeurera entier puisque les parties ne s'entendent pas sur les réparations recherchées et les conséquences financières. Ces différends demeureront entiers et la scission n'aurait donc pas pour effet de limiter ou même de circonscrire les questions qui devraient être tranchées lors de la deuxième étape. On ne fait que les repousser dans le temps.

[51] Des discussions sérieuses de règlement pourront difficilement s'engager en l'absence d'expertises et le Tribunal estime meilleures les chances de règlement si toute l'information pertinente est disponible et échangée le plus tôt possible. Ainsi, il est raisonnable de penser que les parties ne pourront pas éviter les frais liés à la réalisation des expertises.

[52] Le Tribunal note par ailleurs que ce facteur, en lui seul et règle générale, est insuffisant pour justifier une scission d'instance puisqu'il peut à la limite être invoqué dans toute instance en responsabilité civile²⁸.

La mesure dans laquelle les parties ont déjà consacré des ressources à l'ensemble des questions en litige

[53] La demande du demandeur a été introduite en novembre 2024 et le dossier n'a pas, à toutes fins utiles, progressé depuis. Par ailleurs, des ressources ont déjà été consacrées à la question de la valeur de l'immeuble qui ne serait pertinente que dans la deuxième étape si la demande de scission de l'instance des défendeurs était accueillie.

²⁷ *Groupe Hélios, gestion d'infrastructures et de services urbains inc. c. Tourniayre*, 2022 QCCS 4063, par. 37; *Deschênes c. Agence du revenu du Canada*, 2021 QCCS 1621, par. 62; *Distributions Bersa inc. c. Agropur Coopérative*, 2019 QCCS 634, par. 36; *Succession de Côté-Drouin c. Pepin*, préc., note 22, par.38.

²⁸ *9120-5583 Québec inc. (Via Capitale) c. La Capitale Centre du Québec inc. (Via Capitale Platine)*, 2024 QCCS 5014, par. 50.

La date retenue pour l'instruction et les risques de délais

[54] Il est vraisemblable de croire qu'il serait plus rapide de mettre en état le dossier si seules les questions relatives aux obligations des parties et à leur respect par les défendeurs étaient traitées lors d'une première étape. Toutefois, si le demandeur a gain de cause à la suite de la mise en état du dossier et de la tenue d'une instruction à la suite de laquelle la cause sera fort vraisemblablement prise en délibéré, les parties devront reprendre le déroulement de l'instance et se livrer une seconde fois au même exercice avec les inconvénients importants qui en découlent.

[55] Le Tribunal estime par ailleurs que les questions relatives aux réparations recherchées et aux conséquences financières ne devraient pas nécessiter l'administration d'une preuve très longue et très complexe et ne devraient pas avoir un impact significatif sur les délais ou sur la date retenue pour l'instruction. C'est vraiment l'analyse des obligations des parties et de leur respect par les défendeurs qui sera selon toute vraisemblance la plus énergivore.

Tout avantage que la scission est susceptible de procurer aux parties ou tout préjudice qu'elles risquent de subir

[56] La scission de l'instance paraît plus avantageuse pour les défendeurs que pour le demandeur puisqu'une décision qui retiendrait leurs arguments mettrait un terme à l'instance. Le demandeur n'a quant à lui aucun réel avantage à procéder en deux étapes puisque la scission aura pour effet de significativement prolonger l'instance si le Tribunal lui donne gain de cause en bout de piste.

[57] Ainsi, le Tribunal estime que les avantages potentiels hypothétiques associés à une scission de cette instance sont insuffisants afin de déroger à la règle de l'unicité de l'instance.

[58] Le contexte de cette affaire présente certaines similarités avec celui auquel le Tribunal s'est intéressé dans l'affaire *Gestion Marigec inc. c. Immeubles Rimanesa inc.*²⁹ citée par le demandeur. Le Tribunal a rejeté la demande de scission d'instance puisqu'il ne s'agissait pas d'un de ces cas dans lesquels la règle de la proportionnalité, l'économie des procédures, l'intérêt de la justice et sa saine administration militaient en faveur de la scission recherchée.

[59] À l'opposé, il se distingue de celui auquel la Cour d'appel du Québec s'est intéressée dans l'arrêt *Bombardier inc., société en commandite Avions C Series c. Honeywell International inc.*³⁰ cité par les défendeurs. L'analyse des faits pertinents³¹ révèle des dommages allégués de 500 millions de dollars qui allaient nécessiter « a long

²⁹ *Gestion Marigec inc. c. Immeubles Rimanesa inc.*, préc., note 19, par. 40.

³⁰ *Bombardier inc., société en commandite Avions C Series c. Honeywell International inc.*, préc., note 18.

³¹ *Bombardier inc. c. Honeywell International Inc.*, 2019 QCCS 436.

and complex investigation into the damages arising from Honeywell's alleged contractual breach ». Sans minimiser son importance pour les parties, ce n'est pas le cas du litige qui nous intéresse aujourd'hui.

[60] L'analyse globale des facteurs à considérer ne permet pas de conclure qu'il existe un avantage marqué à la scission d'instance et qu'il serait opportun de s'écarter du principe de l'unicité du procès. La scission de la présente instance ne favorise pas une meilleure efficacité et une bonne administration de la justice. C'est plutôt un engagement des parties à s'en tenir à des démarches, des actes de procédure et des moyens de preuve proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire et à la finalité de la demande qui permettra d'y parvenir.

4. LA DEMANDE EN RADIATION D'ALLÉGATIONS DES DÉFENDEURS

4.1 La position des parties

[61] Les défendeurs demandent au Tribunal de radier les paragraphes 80 à 83 de la demande introductive d'instance du demandeur et d'ordonner le retrait des pièces P-21, P-22 et P-23 puisque ces paragraphes et pièces réfèrent à des discussions de règlement intervenues entre les parties, que ces échanges sont privilégiés et que, à tout événement, ils ne sont pas pertinents.

[62] Les paragraphes 80 à 83 de la demande introductive d'instance du demandeur se lisent ainsi :

80. Le 30 septembre 2024, les procureurs du demandeur, de 4093640 Canada inc. et de Automobiles Volta Laval inc. signifiaient aux procureurs des défendeurs et mises en cause une lettre accordant aux défendeurs un délai de 15 jours afin de confirmer qu'ils procéderaient au rachat des intérêts du demandeur dans Carmedey et dans le Commandité, et qu'ils remettraient à Carmedey la somme de 180 000 \$ illégalement appropriée, le tout tel qu'il appert de ladite lettre dénoncée aux défendeurs comme pièce **P-21**;
81. Le 11 octobre 2024, les procureurs des défendeurs indiquaient aux procureurs du demandeur qu'une contre-offre lui serait présentée dans un délai d'environ deux à trois semaines, tel qu'il appert du courriel dénoncé aux défendeurs comme pièce **P-22**;
82. Après plusieurs semaines d'attente et de multiples échanges par courriels, les procureurs du demandeur ont finalement reçu une offre des procureurs des défendeurs, laquelle est jugée nettement insuffisante dans les circonstances, tel qu'il appert des courriels dénoncés en liasse aux défendeurs comme pièce **P-23 sous pli confidentiel**;
83. Le demandeur a soumis à ses experts l'opinion, non signée, des experts des défendeurs qui accompagnait la lettre du 12 novembre 2024, pièce P-23, et lesdits experts du demandeur ont confirmé que cette opinion n'en était pas une

qui devait être retenue par le demandeur puisqu'elle était non probante et non justifiée;

[63] Le demandeur estime quant à lui que ces paragraphes sont pertinents puisqu'ils témoignent eux aussi de la mauvaise foi qu'il reproche aux défendeurs dans sa demande introductive d'instance.

4.2 Le droit applicable

[64] Le privilège relatif aux règlements vise à protéger la confidentialité des communications et renseignements échangés en vue de régler un différend, actuel ou éventuel. La règle cherche à favoriser des discussions franches et ouvertes entre les parties afin de favoriser le règlement à l'amiable des litiges.

[65] Quatre conditions doivent être réunies afin que le privilège relatif aux règlements s'applique :

- 65.1. Il doit y avoir un litige réel ou éventuel entre les parties;
- 65.2. La communication doit être faite en vue de régler le litige;
- 65.3. La communication doit être faite sous la condition expresse ou implicite de demeurer confidentielle; et
- 65.4. La communication ne doit pas avoir donné lieu à une transaction.

[66] Si le privilège est établi, il emporte une présomption de non-divulgence et l'inadmissibilité des informations qu'il protège. Il s'applique même en l'absence de dispositions législatives ou contractuelles qui prévoient la confidentialité. En outre, les échanges entre les parties n'ont pas à inclure la mention « sous toutes réserves » pour être considérés comme confidentiels et elles n'ont pas à utiliser cette expression pour invoquer le privilège. C'est plutôt l'intention des parties de régler le différend qui compte³². Une intention de confidentialité peut par exemple s'inférer lorsque la communication provient d'un avocat. De même, des propositions qui portent la mention « pour discussion seulement » ou l'existence d'une clause de confidentialité peuvent révéler une intention présumée de confidentialité³³.

³² *Union Carbide Canada c. Bombardier inc.*, 2014 CSC 35; *Sable Offshore Energy Inc. c. Ameron International Corp.*, 2013 CSC 37; *Morissette c. Poirier*, 2025 QCCS 2291, par. 13-15; *9490-8159 Québec inc. c. Banque Équitable*, 2024 QCCS 3745, par. 27; *Investissements Olymbec inc. c. 9337-6515 Québec inc.*, 2023 QCCS 1155, par. 9-10.

³³ *Morissette c. Poirier*, préc., note 32, par. 21; *Investissements Olymbec inc. c. 9337-6515 Québec inc.*, préc., note 30, par. 13.

Il existe certes des exceptions au privilège relatif aux règlements, mais la partie qui cherche à s'en prévaloir doit établir un intérêt public opposé qui l'emporte sur l'intérêt public à favoriser les règlements à l'amiable³⁴.

4.3 L'analyse

[67] La demande en radiation d'allégations et en retrait de pièces des défendeurs sera accueillie. L'analyse des paragraphes et pièces dont les défendeurs recherchent la radiation révèle incontestablement qu'il s'agit de communications et renseignements échangés en vue de régler les différends qui opposent les parties et qu'ils sont protégés par le privilège relatif aux règlements.

[68] Sans résumer exhaustivement ces échanges entre les avocats, il suffit de mentionner qu'on y retrouve de nombreuses mentions telles que « sous toutes réserves », « without prejudice » « Privileged and confidential – settlement discussions », « settlement offer », « counteroffer which would cover, inter alia, (a) a buyout of your client's interests in Carmedey LP, as well as (b) a settlement of the Volvo Laval litigation », « Our clients, much like yours, are interested in settling all outstanding issues on a timely basis, but on terms and conditions satisfactory to all the parties », « out-of-court settlement is in everyone's best interest and is the best use of each side's legal resources », « should a settlement intervene », « if we do not receive an offer of settlement satisfactory for our client, we will, without any further delay, take the necessary legal proceedings », « finalize the counterproposal, which will address all the outstanding issues as raised in you initial letter » et « negotiating and finalizing a settlement ».

[69] Ces communications et renseignements visent sans contredit à régler les différends qui font maintenant l'objet des deux instances qui opposent les parties.

[70] Le Tribunal ne retient pas l'argument du demandeur selon lequel ces faits sont allégués afin de démontrer la mauvaise foi des défendeurs et qu'ils sont donc pertinents au litige tel qu'il est actuellement engagé entre les parties.

[71] Il est exact que le demandeur reproche aux défendeurs d'avoir agi de mauvaise foi ainsi que leur intention alléguée de partager avec lui le moins d'information possible quant aux affaires de Carmedey. Il expose longuement ses prétentions à ce sujet dans sa demande introductive d'instance. Sa lecture ne permet toutefois pas de déceler d'indices qui soutiennent la position du demandeur selon laquelle il y reproche effectivement aux défendeurs d'avoir négocié de mauvaise foi et que ces communications et renseignements sont allégués afin de démontrer leur mauvaise foi.

[72] La structure de la demande introductive d'instance et l'ordre dans lequel les faits sont présentés permettent plutôt de penser que ces paragraphes s'inscrivent dans une

³⁴ *Sable Offshore Energy Inc. c. Ameron International Corp.*, préc., note 32, par. 19; *Investissements Olymbec inc. c. 9337-6515 Québec inc.*, préc., note 30, par. 11.

séquence chronologique. Ils sont offerts après que le demandeur a expliqué pourquoi il est d'avis que le point de rupture entre lui et les défendeurs est irrémédiablement atteint et évalué ce qu'il croit être la juste valeur marchande de l'immeuble locatif commercial qui constitue le principal élément d'actif de Carmedey. Ce sont les derniers paragraphes avant la rubrique « Conclusions ».

[73] Outre que de faire état des nombreux échanges à ce sujet, du délai avant qu'une contre-offre soit formulée (qui s'explique par le délai nécessaire à l'obtention d'une évaluation de la juste valeur marchande de l'immeuble) et du fait que la contre-offre est jugée nettement insuffisante, jamais le demandeur ne fait un lien entre ces échanges et la mauvaise fois qu'il impute aux défendeurs.

[74] Contrairement à ce que plaide aujourd'hui le demandeur, il ne s'agit pas d'un de ces cas où une partie allègue ces communications et renseignements afin de démontrer la conduite déloyale de l'autre partie, des manœuvres délibérées ou des négociations de mauvaise foi. Il ne s'agit pas non plus d'un de ces cas où la radiation des paragraphes a pour effet d'anéantir le recours de la partie qui les propose.

[75] Le refus par une partie d'une offre qu'elle considère insatisfaisante et le fait qu'elle tente par la suite de la qualifier de déloyale, d'abusives ou de mauvaise foi ne donne pas ouverture à l'exception³⁵.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **REJETTE** la *Demande du demandeur Anthony Taddeo pour la jonction d'instances aux fins d'une instruction en même temps* (n° 12 au plume), avec les frais de justice en faveur des défendeurs.

[77] **REJETTE** la *Defendants' Application to Split Proceedings* (n° 10 au plume), avec les frais de justice en faveur du demandeur.

[78] **ACCUEILLE** la *Defendants' Application to Strike Allegations and Exhibits* (n° 11 au plume), avec les frais de justice en faveur des défendeurs.

[79] **ORDONNE** la radiation des paragraphes 80 à 83 de la demande introductive d'instance du demandeur.

[80] **ORDONNE** le retrait des pièces P-21, P-22 et P-23.

[81] **ORDONNE** au demandeur de notifier et déposer une demande introductive d'instance modifiée afin de refléter la radiation des paragraphes 80 à 83 et le retrait des pièces P-21, P-22 et P-23, et ce, au plus tard le **29 août 2025**. Cette demande modifiée

³⁵ 11275950 *Canada inc. c. 12990075 Canada inc.*, 2025 QCCS 2283, par. 5, 7.

doit être conforme à l'article 11 du *Règlement de la Cour supérieure du Québec en matière civile*.

[82] **ENJOINT** aux parties de convenir d'un protocole de l'instance modifié et de le déposer au greffe, et ce, au plus tard le **29 août 2025**.

[83] **INVITE** les parties à immédiatement considérer le recours à une conférence de règlement à l'amiable, à la médiation ou à un autre mode alternatif de règlement des différends.

FRÉDÉRIC PÉRODEAU, J.C.S.

Me Patrice Gladu
Dunton, Rainville
Avocat du demandeur

Me Gabriele Di Genova
Me Vincenzo Iracane
KRB Avocats Inc.
Avocats des défendeurs

Me Nicolas Mancini
Fasken Martineau DuMoulin SENCRL, s.r.l.
Avocat des mises en cause

Date d'audience : 2 juillet 2025