

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-11-012631-257

DATE : 1^{er} avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANE LACOSTE J.C.S.

GESTION IMSEEL INC.
-et-
MARC-RENÉ MORIN
Demandeurs

c.

GESTION MARQUIS LAPOINTE INC.
-et-
9298-1356 QUÉBEC INC.
-et-
COGNITIO IMMOBILIER INC.
-et-
MARQUIS LAPOINTE
-et-
LOUIS LÉONARD-FRIGON
-et-
DANIEL SÉGUIN
Défendeurs

-et-

9495-5754 QUÉBEC INC.
Mise en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le Tribunal doit se prononcer sur deux demandes croisées, soit une *Demande visant à faciliter l'exécution d'un jugement* présentée par les demandeurs et une *Demande en rejet pour abus de la demande visant à faciliter l'exécution d'un jugement et demande subsidiaire de renvoi à l'arbitrage* présentée par les défendeurs.

[2] Essentiellement, il lui revient d'interpréter le jugement du 21 novembre 2021 qui homologue une transaction intervenue entre les parties.

[3] Les parties ne s'entendent pas sur l'interprétation ou la portée de ce jugement et en propose des visions opposées. Il est donc manifeste que la demande des demandeurs n'est pas abusive.

CHRONOLOGIE ESSENTIELLE

[4] Les parties sont impliquées dans un projet immobilier qui implique la construction d'un immeuble locatif de cinq étages et 90 unités.

[5] Gestion Imseel inc. (« Imseel ») et Gestion Marquis Lapointe inc. (« Gestion ») sont les actionnaires de la mise en cause 9495-5754 Québec inc. (« 9495 ») et sont liées par une Convention entre actionnaires¹ (la « Convention »).

[6] Un litige survient l'automne dernier qui mène au dépôt de la *Demande introductive d'instance en émissions d'ordonnances de sauvegarde* dans le présent dossier (la « d.i.i. »)

[7] Comme il appert de cette d.i.i., les demandeurs recherchaient des conclusions en sauvegarde applicables en attendant le processus d'arbitrage prévu à la Convention.

[8] Avant la présentation de la *Demande*, les parties conviennent d'une transaction qui est homologuée par jugement du Tribunal rendu le 21 novembre 2025.

[9] Essentiellement, cette transaction prévoit le rachat, à leur juste valeur marchande, des actions de Imseel dans 9495 par Gestion et des conditions de son administration jusqu'à ce rachat.

1 Pièce P-6.

[10] Peu après l'homologation de la transaction, les parties discutent, par courriel, du processus d'évaluation de la juste valeur marchande des actions de 9495. Elles n'arrivent pas à s'entendre sur la manière d'appliquer la transaction.

[11] La position des demandeurs est que la transaction règle l'ensemble du litige entre les parties, qu'il n'y a pas lieu d'aller à l'arbitrage, que la transaction prévoit le mécanisme de détermination de la juste valeur marchande des actions, que cette évaluation ne peut être faite, ou finalisée, qu'après la fin des travaux de construction de l'immeuble.

[12] Les défendeurs opinent plutôt qu'il faut déterminer la juste valeur marchande à la date de l'avis du retrait des affaires², soit le 31 octobre 2025, tout en tenant compte de la valeur de l'immeuble au moment de la fin des travaux de construction de l'immeuble et du taux d'occupation à ce moment. Selon eux, le désaccord actuel et un éventuel désaccord demeurent soumis à la procédure de médiation et d'arbitrage prévues à la Convention.

[13] Au cours de l'audience tenue hier, il a été possible de régler certaines des questions en jeu.

[14] Ainsi, les parties conviennent que le Tribunal rende une ordonnance en application de l'article 657 *C.p.c.* pour :

- a) Déclarer que les parties ne se sont pas entendues sur la mécanique exacte d'évaluation de la juste valeur marchande des actions dans le délai de 14 jours prévu au paragraphe 2(b) de la Transaction;
- b) Déclarer que la mécanique d'évaluation de la juste valeur marchande des actions prévue au paragraphe 2(c) de la Transaction s'applique;
- c) Désigner en conséquence la firme Raymond Chabot Grant Thornton comme « Évaluateur » au sens de la clause 15.1 de la Convention;
- d) Définir l'expression « fin de sa construction » contenu au paragraphe 2(c) de la Transaction comme signifiant « le 1^{er} juillet 2026 sous réserve de difficultés retardant les travaux au-delà de cette date »;
- e) Il appartiendra à Raymond Chabot Grant Thornton de désigner un évaluateur agréé pour évaluer la valeur de l'immeuble à la fin de sa construction.

[15] Il ne reste donc à décider que des questions suivantes :

- a) À quelle date doit être évaluée la juste valeur marchande des actions?
- b) Comment un éventuel désaccord quant à cette valeur devrait-il être tranché?

2 Pièce P-13.

ANALYSE

[16] Les parties s'appuient sur l'article 657 C.p.c. qui accorde au Tribunal le pouvoir de rendre une ordonnance pour faciliter l'exécution d'un jugement déjà rendu.

[17] Dans *Droit de la famille — 22708*³, le Tribunal faisait une revue de jugements dans lesquels cet article avait été appliqué : :

[28] Ce pouvoir permet notamment :

28.1. de déterminer les sommes auxquelles des parties ont droit en application d'un jugement;

28.2. de fixer la mise à prix d'un immeuble;

28.3. de forcer la publication d'un jugement;

28.4. d'introduire des modalités de paiement;

28.5. de changer de gardien de biens saisis;

28.6. de liquider des sommes dues;

28.7. d'interpréter une convention;

28.8. de substituer une condamnation monétaire lorsque l'exécution en nature est devenue impossible;

28.9. D'ordonner au Directeur de l'état civil de faire une inscription à son registre.

[18] Plus récemment, les principes d'interprétation de cet article sont rappelés par la Cour d'appel dans *Miramare Investment Incorporated c. AOD Corporation*⁴. Il faut donner à l'article 657 C.p.c. une interprétation large et libérale qui permette de rendre des ordonnances conformes aux intérêts des parties afin d'éviter qu'elles s'enlisent dans de longues et coûteuses procédures judiciaires additionnelles. Ce pouvoir est toutefois limité par l'autorité de la chose jugée. Le Tribunal ne peut donc rendre une ordonnance contraire au jugement d'homologation ou la transaction ou en changer la substance, mais plutôt rendre une ordonnance qui en facilite l'exécution. La ligne est parfois mince entre les deux, mais elle existe bien.

3 2022 QCCS 1588.

4 2024 QCCA 1194.

[19] Le Tribunal doit interpréter la Transaction en appliquant la méthode déterminée dans l'arrêt *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*⁵ en recherchant l'intention commune des parties.

[20] Les passages pertinents de la Transaction prévoient :

ATTENDU QUE les parties ont convenu une entente pour mettre fin au dossier de cour sans admission ainsi qu'encadrer certaines modalités entourant la fin de leur relation d'affaires;

2. Quant aux modalités entourant la fin de leur relation d'affaires, les parties conviennent des éléments suivants :

- a) Gestion Marquis Lapointe inc., Cognito Immobilier inc. et 9298-1356 Québec inc. s'engagent à acheter l'ensemble des actions de Gestion Imseel inc. dans le capital-actions de la Société, à sa juste valeur marchande (JVM) en tenant compte de la valeur de l'immeuble suivant la fin de sa construction et de son taux d'occupation;
- b) Les parties s'entendront d'ici 14 jours sur la mécanique exacte d'évaluation;
- c) À défaut d'entente sur la mécanique d'évaluation, les parties appliqueront la mécanique prévue à l'article 15.1 de la convention entre actionnaires (P-6), étant entendu que la JVM tiendra compte notamment de la valeur de l'immeuble à la fin de sa construction et de son taux d'occupation;
- d) Dans le cadre de l'achat des actions, les parties devront tenir compte des frais assumés par Gestion Imseel inc. en lien avec les fonctions assumées par Marc-René Morin jusqu'à la présente entente, ainsi que de ses résultats en matière de location;

3. Les parties conviennent également des modalités suivantes, lesquelles s'appliqueront jusqu'à l'achat des actions de Gestion Imseel dans la Société par Gestion Marquis Lapointe inc., Cognito Immobilier in. et 9298-1356 Québec inc. [...]

6. Les Parties reconnaissent et conviennent que la présente Transaction et Quittance constitue une reproduction complète, fidèle et entière de l'entente intervenue entre elles;

7. Les Parties reconnaissent de plus avoir lu et compris la teneur de la présente Transaction et Quittance et qu'elle représente fidèlement

a) 55 2017 CSC 43.

l'expression de leurs volontés et de leurs choix librement exprimés avant d'y apposer leur signature, et ce, après avoir reçu les conseils de leurs avocats respectifs, le cas échéant;

8. Les Parties déposeront un Avis de règlement hors cour dans le présent dossier, chaque partie payant ses frais;

[21] Il est clair que les parties concluent une vente d'action qui aura lieu à une date future. Cela ressort tant de l'utilisation des mots « s'engagent à acheter », « s'entendront », « appliqueront », « tiendra compte notamment de la valeur de l'immeuble à la fin de sa construction et de son taux d'occupation » et des modalités prévues au paragraphe 3 qui « s'appliqueront jusqu'à l'achat des actions ». L'intention commune est claire.

[22] Il ne reste en réalité qu'à déterminer le prix payable pour ces actions.

[23] La Transaction prévoit un délai de 14 jours pour convenir d'un mécanisme de détermination de la juste valeur marchande des actions et, à défaut d'une entente, à l'application du mécanisme prévu à l'article 15.1 de la Convention.

[24] Tout cela est clair et simple.

[25] Le mécanisme du paragraphe 15.1 de la Convention est toutefois modifié expressément par l'expression « tiendra compte notamment de la valeur de l'immeuble à la fin de sa construction et de son taux d'occupation » au paragraphe 2(c) de la Transaction.

[26] Le Tribunal estime qu'il est implicite que les délais prévus au paragraphe 15.1 de la Convention sont modifiés dans la mesure nécessaire pour tenir compte de ces facteurs.

[27] Jusque-là, tout le monde s'entend.

[28] Qu'en est-il du moment de l'évaluation de la juste valeur marchande des actions?

[29] Le Tribunal retient la position des Demandeurs comme conforme à l'intention commune des parties : on ne peut évaluer la juste valeur marchande à quelque date antérieure à la fin de la construction, soit le 1^{er} juillet 2026 sous réserve de difficultés retardant les travaux au-delà de cette date.

[30] Rien dans la Transaction, ni dans la preuve extrinsèque présentée, ne permet de douter de cela. On ne peut raisonnablement imaginer comment on pourrait évaluer la juste valeur marchande avant la survenance de la fin de la construction de l'immeuble. C'est alors seulement que l'expert pourra déterminer la valeur de l'immeuble, valeur dont il doit tenir compte, et en connaître le taux d'occupation, taux dont il doit tenir compte.

[31] Qu'en est-il des recours des parties en cas de désaccord avec l'évaluation de Raymond Chabot Grant Thornton?

[32] Le paragraphe 15.1 de la Convention, auquel le paragraphe 2(c) de la Transaction renvoi, prévoit un processus par lequel les parties doivent s'efforcer de régler leur différend relativement à l'évaluation faite par Raymond Chabot Grant Thornton et une rencontre de négociation à l'amiable en présence des parties et de « leur comptable respectif ». Le sous paragraphe 15.1.3 prévoit ce qu'il advient alors en cas d'impasse :

15.1.3 Si toutefois, ils ne sont pas en mesure de résoudre leur différend à l'amiable dans les 30 jours suivant la réception de l'Avis de contestation, les parties impliquées devront alors soumettre leurs différends dans les 10 jours suivant l'expiration de cette période de 30 jours, à l'une des firmes de comptabilité reconnues choisies conjointement par les Parties impliquées. Si les parties ne peuvent s'entendre sur le choix d'une firme reconnue, alors l'un d'eux pourra demander aux tribunaux de procéder au choix d'un expert en évaluation d'entreprise indépendant (l'« EEE »). L'EEE limitera son examen aux seuls points ou calculs qui font l'objet du différend et devra statuer, le cas échéant, sur une Juste valeur marchande des Actions de la Société. À cet égard, les Parties feront des efforts commercialement raisonnables pour faire en sorte que l'EEE rende sa décision ou son avis dans une déclaration écrite remise aux Parties impliquées dès que possible ou au plus tard dans les 30 jours suivant la nomination de cet EEE, et cette décision ou avis, ainsi que les points acceptés par les Parties ou autrement résolus seront réputés acceptés et lieront toutes les Parties sans possibilité de modification ni d'appel. Les Parties impliquées conviennent du fait que les frais, coûts et dépenses de cet EEE seront assumées par la Partie impliquée ayant soumis un Avis de contestation. Toutefois, les Parties impliquées devront chacune supporter les honoraires et les frais respectifs liés à la présentation de leur position respective devant cet EEE mandaté.

(nos soulignés)

[33] Il s'agit d'un mécanisme final et sans appel. Il ne serait donc pas possible pour les parties de saisir un arbitre. La Transaction n'est absolument pas soumise au processus de médiation ou d'arbitrage prévu à la Convention. Seule la Cour supérieure aurait compétence dans la mesure prévue par l'article 657 *C.p.c.*

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[34] **ACCUEILLE** partiellement la *Demande visant à faciliter l'exécution d'un jugement* des demandeurs;

[35] **REJETTE** la *Demande en rejet pour abus de la demande visant à faciliter l'exécution d'un jugement et demande subsidiaire de renvoi à l'arbitrage* des défendeurs;

[36] **DÉCLARE** que les parties ne se sont pas entendues sur la mécanique exacte d'évaluation de la juste valeur marchande des actions dans le délai de 14 jours prévu au paragraphe 2(b) de la Transaction;

[37] **DÉCLARE** que la mécanique d'évaluation de la juste valeur marchande des actions prévue au paragraphe 2(c) de la Transaction s'applique;

[38] **DÉSIGNE** en conséquence la firme Raymond Chabot Grant Thornton comme « Évaluateur » au sens de la clause 15.1 de la Convention;

[39] **DÉCLARE** que l'expression « fin de sa construction » contenu au paragraphe 2(c) de la Transaction signifie « le 1^{er} juillet 2026 sous réserve de difficultés retardant les travaux au-delà de cette date »;

[40] **DÉCLARE** que l'évaluation de la juste valeur marchande des actions de 9495-5741 Québec inc. détenues par Gestion Imseel inc. doit se faire après la fin de la construction de l'immeuble, bien que les travaux d'évaluation puissent débuter avant ce moment;

[41] **DÉCLARE** qu'il appartiendra à Raymond Chabot Grant Thornton de désigner un évaluateur agréé pour évaluer la valeur de l'immeuble à la fin de sa construction;

[42] **DÉCLARE** que tout désaccord ou différend quant à l'évaluation de la juste valeur marchande de ces actions par Raymond Chabot Grant Thornton est soumis à la procédure de résolution de différends prévu au paragraphe 15.1 de la « Convention entre actionnaire » P-6;

[43] **DÉCLARE** que cette procédure et son application ne sont pas sujettes à la procédure d'arbitrage prévue à ladite convention;

[44] **AVEC les frais de justice à la charge des défendeurs en faveur des demandeurs.**

STÉPHANE LACOSTE J.C.S.

M^e Guillaume Gourde-Pinet
THERRIEN COUTURE JOLI-CŒUR S.E.N.C.R.L.
Avocat des demandeurs

Me Antoine Sarrazin-Bourgoin
GRAVEL BERNIER VAILLANCOURT, S.E.N.C.R.L.
Avocat des défendeurs

Date d'audience : 31 mars 2026