

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
LOCALITÉ DE LAVAL
« Chambre civile »

N° : 540-32-704856-226, 540-32-704913-225

DATE : 19 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JULIE MESSIER, J.C.Q.

540-32-704856-226

COURTAGE PIERRE LONGO INC.

Partie demanderesse

c.

DANIEL ABRAHAM DADOUN

Partie défenderesse

540-32-704913-225

COURTAGE JAMES KELEMEN INC.

Partie demanderesse

c.

DANIEL ABRAHAM DADOUN

Partie défenderesse

J U G E M E N T

[1] Le Tribunal est saisi de deux demandes conjointes émanant de Courtage Pierre Longo inc. et de Courtage James Kelemen inc. Chacune de ces entreprises réclame à M. Daniel Abraham Dadoun la somme de 15 000 \$, soit le maximum juridictionnel de cette division, pour un montant total de 30 000 \$.

[2] Ces réclamations s'inscrivent dans la foulée d'un jugement antérieur de 43 115,63 \$ obtenu par les deux entreprises de courtage contre la société de M. Dadoun, 9172-3924 Québec inc., laquelle n'a pas acquitté sa dette. M. Dadoun est l'administrateur et l'actionnaire unique de la société visée.

[3] L'essence du litige réside dans la volonté de Courtage Pierre Longo inc. et de Courtage James Kelemen inc. d'engager la responsabilité personnelle de M. Dadoun en demandant la levée du voile corporatif, alléguant que ce dernier agit de mauvaise foi pour éviter de payer les commissions de courtage dues.

QUESTIONS EN LITIGE

[4] La question principale que le Tribunal doit trancher est de déterminer si les circonstances de l'espèce justifient la levée du voile corporatif de la société de M. Dadoun en vertu de l'article 317 du *Code civil du Québec*.

[5] Plus précisément, le Tribunal doit établir si M. Dadoun a utilisé la personnalité juridique de son entreprise pour masquer une fraude, un abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public, permettant ainsi de le condamner personnellement au paiement des sommes réclamées.

CONTEXTE

[6] Les faits à l'origine du litige remontent au 8 mai 2017, date à laquelle les parties demandresses concluent un contrat de courtage avec l'entreprise de M. Dadoun.

[7] En décembre 2017, une offre de location avec option d'achat est signée pour un immeuble appartenant à la société de M. Dadoun. Le contrat stipule que si l'immeuble est vendu au locataire dans un délai de trois ans, une rétribution est due aux courtiers. La vente de l'immeuble intervient finalement le 4 janvier 2019, pour un montant de 715 000 \$.

[8] À la suite de cette vente, aucune commission n'est versée par 9172-3924 Québec inc. aux deux entreprises de courtage. Ces dernières s'adressent alors à la cour et obtiennent un jugement par défaut qui condamne la société de M. Dadoun à payer 43 115,63 \$ à titre de commission.

[9] Toutefois, lors des procédures d'exécution du jugement, une saisie de compte bancaire ne permet de récupérer que 135 \$.

POSITION DES PARTIES

[10] Courtage Pierre Longo inc. et Courtage James Kelemen inc. soutiennent que M. Dadoun fait preuve d'une résistance abusive et de mauvaise foi.

[11] Elles font valoir que la vente de l'immeuble a été planifiée pour survenir juste après l'expiration de certains délais contractuels afin de contourner leurs droits.

[12] Elles affirment que M. Dadoun, étant en plein contrôle de son entreprise, a délibérément liquidé les actifs de sa société pour la rendre insolvable et échapper à ses obligations, ne laissant qu'un solde dérisoire dans le compte bancaire au moment de la saisie.

[13] Pour elles, l'entreprise n'est qu'un écran derrière lequel M. Dadoun se cache pour frauder ses créanciers.

[14] M. Dadoun s'oppose vigoureusement à ces prétentions. Il rappelle que sa société possède une personnalité juridique distincte et que les obligations contractuelles ne concernent que la personne morale.

[15] Il nie avoir créé cette structure pour masquer une fraude ou éviter des obligations, soulignant que l'entreprise existe depuis 2006 et remplit ses obligations administratives annuelles.

[16] Il explique l'absence de fonds par le fait que le produit de la vente de l'immeuble a été utilisé pour payer des créanciers prioritaires, notamment les taxes (Revenu Québec et Revenu Canada), l'hypothèque de la Banque de développement du Canada (BDC), ainsi que des frais notariaux et des pénalités.

[17] Il soutient que le simple fait qu'une entreprise ne puisse payer ses dettes ne suffit pas à lever le voile corporatif.

ANALYSE DE LA PREUVE ET DROIT APPLICABLE

[18] Le Tribunal doit d'abord rappeler les principes fondamentaux du droit des sociétés. Selon l'article 309 du *Code civil du Québec*, les personnes morales ont une personnalité juridique distincte de celle de leurs membres. Leurs actes n'engagent qu'elles-mêmes, sauf exceptions prévues par la loi.

[19] L'article 317 du *Code civil du Québec* constitue l'une de ces exceptions. Il prévoit que la personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée lorsqu'on l'utilise pour « masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public ».

[20] La jurisprudence enseigne que pour bénéficier de ce recours, trois conditions doivent être réunies : la société doit être l'alter ego de l'individu¹, il doit y avoir un usage de la société comme écran², et un comportement répréhensible (fraude ou abus de droit) doit être démontré³.

[21] En vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, le fardeau de la preuve repose entièrement sur Courtage Pierre Longo inc. et Courtage James Kelemen inc. Il leur incombe de démontrer, par une preuve prépondérante, que M. Dadoun a manipulé la structure corporative de son entreprise à des fins frauduleuses.

[22] Bien que le Tribunal reconnaisse que la société est l'alter ego de M. Dadoun en raison de son contrôle unique, ce statut ne suffit pas en soi à lever le voile corporatif.

[23] La jurisprudence est claire : le seul refus d'exécuter un contrat, même de mauvaise foi, ou l'insolvabilité d'une entreprise ne constituent pas des motifs suffisants pour engager la responsabilité personnelle d'un administrateur⁴.

[24] Dans le cas présent, les éléments de preuve soumis par Courtage Pierre Longo inc. et Courtage James Kelemen inc. reposent essentiellement sur des présomptions et des allégations de mauvaise foi.

[25] S'il est vrai que le compte de l'entreprise de M. Dadoun ne contenait que 135 \$, le Tribunal ne peut ignorer les explications de ce dernier concernant le paiement de dettes légitimes comme les taxes et les hypothèques.

[26] Les courtiers n'ont pas présenté de preuve contredisant ces paiements ni démontré que M. Dadoun aurait personnellement détourné les fonds de la vente à son profit exclusif pour frustrer ses créanciers.

[27] La levée du voile corporatif exige une preuve de comportements répréhensibles d'une gravité exceptionnelle qui n'a pas été administrée ici.

[28] Le Tribunal constate que Courtage Pierre Longo inc. et Courtage James Kelemen inc. n'ont pas réussi à établir que la personnalité juridique de la société de M. Dadoun a été utilisée spécifiquement comme un paravent pour camoufler une fraude ou un abus de droit au sens de l'article 317 C.c.Q.

[29] Les parties demanderesses perdent aussi leur cause car elles ont divisé leur créance. L'interdiction de diviser une créance afin de bénéficier du régime simplifié de la division des petites créances est énoncée à l'article 538 du *Code de procédure civile*. Elles ont obtenu un jugement dans le dossier 540-22-028296-209 de 43 115,63 \$. Dans

¹ 9311-2159 Québec inc. c. Agence de voyage Mont St-Hilaire inc., 2025 QCCS 3586.

² Placements Yohan Murray inc. c. Marc Levasseur Immobilier inc., 2024 QCCS 3665.

³ Pasargad Development Corporation c. 151951 Canada inc., 2023 QCCA 860.

⁴ Id. et Pellerin c. 9412-4070 Québec inc., 2025 QCTAL 31169.

ce dossier, les deux entreprises de courtage sont toutes deux demandereses. En instituant deux recours distincts une fois rendue aux petites créances, elles ont morcelé leur recours pour se prévaloir artificiellement du régime simplifié des petites créances, contrairement au but recherché par l'article 538 du *Code de procédure civile*.

[30] Comme il s'agit d'une règle d'ordre public, le juge même d'office doit prendre acte de la situation et rejeter la demande, puisqu'il n'existe aucun droit d'action⁵.

DÉCISION

[31] Le Tribunal conclut que les critères stricts permettant la levée du voile corporatif ne sont pas rencontrés. Courtage Pierre Longo inc. et Courtage James Kelemen inc. ne se sont pas déchargées de leur fardeau de preuve visant à démontrer que M. Dadoun a utilisé son entreprise pour masquer des gestes prohibés. La protection conférée par la personnalité juridique distincte doit donc être maintenue.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

DANS LE DOSSIER 540-32-704856-226

[32] **REJETTE** la demande;

[33] **CONDAMNE** Courtage Pierre Longo inc. à verser la somme de 217 \$ à M. Daniel Abraham Dadoun en remboursement des frais judiciaires dans le dossier 540-32-704856-226.

DANS LE DOSSIER 540-32-704913-225

[34] **REJETTE** la demande ;

[35] **CONDAMNE** Courtage James Kelemen inc. à verser la somme de 217 \$ à M. Daniel Abraham Dadoun en remboursement des frais judiciaires dans le dossier 540-32-704913-225.

JULIE MESSIER, J.C.Q.

Date d'audience : 8 mai 2026

⁵ *Lavallée c. Worsoff*, 2017 QCCQ 2242.