

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-125191-232

DATE : 26 mai 2026

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

---

STIKEMAN ELLIOTT, S.E.N.C.R.L., S.R.L.

et

RAYMOND CHABOT INC.

Demanderesses

c.

HRM PROJET VILLANOVA INC.

et

PHILIP KERUB

Défendeurs

---

JUGEMENT

---

### APERÇU

[1] Les demanderesses, Stikeman Elliott, s.e.n.c.r.l., s.r.l. (« **Stikeman** ») et Raymond Chabot inc. (« **RCI** ») et avec Stikeman les « **Professionnels** », poursuivent les défendeurs, HRM Projet Villanova inc. (« **Villanova** ») et monsieur Philip Kerub (ensemble les « **Défendeurs** ») en lien avec des services professionnels rendus dans le cadre de la déconfiture financière du projet immobilier Flora (le « **Projet Flora** ») à Lachine.

[2] Monsieur Kerub conteste la demande au motif qu'il n'a pas personnellement retenu les services des Professionnels.

[3] Villanova conteste la demande au motif qu'elle non plus n'a pas retenu les services des Professionnels et, subsidiairement, que ceux-ci n'étaient pas à la hauteur des attentes.

[4] Pour les motifs qui suivent, ces moyens de contestation sont rejetés et la demande des Professionnels est accueillie.

## **CONTEXTE**

### **1. Le Projet Flora**

[5] Le Projet Flora concerne le développement d'un terrain vacant situé dans l'arrondissement de Lachine.

[6] Le projet doit comporter trois tours (A, B et C) comprenant respectivement 40, 66 et 75 unités résidentielles, des unités commerciales ainsi que des espaces de stationnement souterrains (les « **Immeubles** »).

[7] Maître Neil Bindman, avocat réputé de Stikeman, met en place la structure corporative du Projet Flora.

[8] Société en commandite Flora I (« **Flora I** ») et son commandité, 10542113 Canada inc. (« **10542113** ») et, avec Flora I, les « **Entités Flora** ») sont créées afin d'acquérir le terrain de Développement Lachine Est inc. (« **DLE** ») et développer le projet.

[9] Le projet compte deux partenaires qui sont à la fois commanditaires de Flora I et coactionnaires de 10542113 :

- 9.1. DLE, une société qui faisait partie du groupe Catania et qui, depuis la liquidation du groupe, est gérée par Raymond Chabot Administration Provisoire<sup>1</sup>; et
- 9.2. Villanova, une entité corporative à vocation spécifique alors contrôlée par monsieur Kerub via sa compagnie HRM inc. (« **HRM** »)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Pièce P-6.

<sup>2</sup> En août 2020, monsieur Kerub vend ses parts dans Villanova à une société contrôlée par maître Blouin et son épouse (pièces P-3 et P-34 / P-35; Interrogatoire de monsieur Blouin du 11 octobre 2023, p. 91, lignes 15 à 18); pièces P-27 et E-1.

[10] Étant donné que DLE fait l'objet de procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« **LACC** »)<sup>3</sup>, la transaction doit être approuvée par le tribunal. Le jugement<sup>4</sup>, qui porte comme entête « Ordonnance d'approbation et de dévolution (terrain Kerub) », décrit la transaction comme suit :

CONSIDÉRANT le *Memorandum of Understanding* (le « MOU ») daté du 2 décembre 2016, le projet d'Acte de vente reflétant les termes du MOU (l'« Acte de vente ») et le projet de Convention de transfert déposés sous pli confidentiel comme Pièces R-2, R-3 et R-5 au soutien de la Demande, lesquels prévoient, notamment, la vente du terrain décrit ci-dessous (le « Terrain ») à une société en commandite (la « Société ») à être formée par le Contrôleur et une société à être désignée par M. Philippe Kerub (« KerubCo ») selon les termes et conditions prévus au projet de Convention de société (la « Convention de société ») déposé sous pli confidentiel comme Pièce R-4 au soutien de la Demande :

« un terrain vacant situé dans la Ville de Montréal (arrondissement de Lachine), province de Québec, et comprenant le lot CINQ MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT VINGT (5 599 420) du cadastre du Québec, division de Montréal »

[11] Maître Guy Martel de Stikeman agit alors comme avocat de RCI (monsieur Jean Gagnon), lequel a été nommé comme contrôleur de DLE.

[12] Le 25 juin 2019, les Entités Flora accordent un contrat de construction à forfait de 47 500 000 \$ à 9186-9297 Québec inc. (« **Upbrella** ») afin d'agir à titre d'entrepreneur général.

[13] Le Projet Flora est financé par Romspen Investment Corporation (« **Romspen** »), un prêteur privé qui accorde une offre de financement d'un montant initial de 36 000 000 \$, laquelle sera par la suite augmentée à 52 325 000 \$ (le « **Prêt Romspen** »)<sup>5</sup>. Le remboursement de ce financement est garanti par une hypothèque mobilière et immobilière grevant l'universalité des biens des Entités Flora<sup>6</sup>.

[14] Monsieur Catania, monsieur Kerub et Villanova se portent cautions des Entités Flora aux termes du Prêt Romspen<sup>7</sup>.

[15] À l'été 2020, une société de gestion appartenant à maître Sarto Blouin et son épouse acquiert les actions de HRM dans Villanova en contrepartie d'une balance de prix de vente de 6 000 000 \$<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, c. C-36.

<sup>4</sup> *Arrangements relatif à Développement Lachine Est inc.*, 2018 QCCS 102.

<sup>5</sup> Pièces P-9 et P-10.

<sup>6</sup> Voir le jugement du juge Philippe Bélanger en date du 30 mars 2022 dans *Arrangement relatif à 9186-9297 Québec inc.*, 2022 QCCS 1707, par. 10 (le « **Jugement Bélanger** »).

<sup>7</sup> Pièce P-28, art. 2.1 et 2.4.

<sup>8</sup> Pièces P-34 et P-35.

[16] La livraison des unités devait débuter à compter de décembre 2020, mais divers événements et différends ont entraîné des retards importants<sup>9</sup>.

[17] En janvier 2021, contre toute attente, monsieur Catania reprend les rênes du Projet Flora.

[18] Entre janvier 2021 et avril 2021, Upbrella n'est pas payée pour les travaux effectués et elle décide de quitter le chantier. Ce départ provoque la publication de nombreuses hypothèques légales de la construction. À l'automne 2021, tous les travaux sont suspendus.

[19] Maître Blouin devient de plus en plus en plus critique à l'égard de la gestion du Projet Flora par monsieur Catania.

[20] Le 29 septembre 2021, Villanova cède ses unités dans les Entités Flora à DLE pour la somme de 7 000 000 \$<sup>10</sup>. Le prix d'achat doit être payé d'ici le 31 mars 2023. Le remboursement est garanti par les Entités Flora, mais cette garantie est subordonnée à celle de Romspen.

[21] À compter de ce moment, DLE devient le seul commanditaire de Flora.

[22] Avant la suspension du projet, les Entités Flora avaient conclu des contrats préliminaires d'achat et de vente (les « **Contrats préliminaires** ») avec 155 acheteurs (les « **Promettants-acheteurs** »). En vertu des Contrats préliminaires, les Promettants-acheteurs étaient tenus d'effectuer des dépôts progressifs représentant entre 5 % et 10 % du prix d'achat total de leur unité. Les fiduciaires de ces dépôts ont reçu 6 577 613,39 \$ en dépôts des Promettants-acheteurs.

[23] En vertu d'une lettre d'engagement du 5 juin 2018 et d'une police du 7 juin 2018, Aviva, compagnie d'assurance du Canada (« **Aviva** ») accepte de cautionner les Dépôts des Promettants-acheteurs. Essentiellement, Aviva s'engage à rembourser le Dépôt d'un Promettant-acheteur advenant la résiliation de son Contrat préliminaire, lorsque celle-ci est jumelée à l'incapacité des Entités Flora de rembourser le Dépôt.

[24] De façon contemporaine, Aviva signe une entente d'indemnisation (l'« **Entente d'indemnisation** ») avec les Entités Flora, monsieur Catania, monsieur Kerub et monsieur André Fortin, aux termes de laquelle ces derniers s'engagent à indemniser Aviva pour tout dommage subi en lien avec la Police-cadre<sup>11</sup>.

---

<sup>9</sup> Jugement Bélanger, par. 11.

<sup>10</sup> Pièce P-7.

<sup>11</sup> Pièces P-31 et P-32; *Syndic et mise sous séquestre de 10542113 Canada inc.*, 2025 QCCS 286, par. 14 et 15.

[25] Dès la suspension du Projet Flora, les créanciers s'activent pour protéger leurs créances. Le 22 octobre 2021, Upbrella dépose une demande en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice<sup>12</sup>. En janvier 2022, Romspen dépose sa propre demande sollicitant également la vente sous contrôle de justice des Immeubles<sup>13</sup>. Villanova et monsieur Kerub, à titre de cautions, sont mis en cause. La mise à prix suggérée est de 1 080 150 \$.

[26] À l'époque :

- 26.1. HRM avait consenti une avance<sup>14</sup> de 6 000 000 \$ à Villanova, laquelle sera éventuellement augmentée de 200 000 \$;
- 26.2. À la suite du transfert des actions de Villanova en 2020, en contrepartie d'une balance de prix de vente, HRM devient créancière de Villanova pour une somme oscillant entre 6 000 000 \$ et 7 000 000 \$.
- 26.3. Villanova est créancière garantie de DLE pour une somme de 7 000 000 \$, qui deviendra payable en mars 2023.
- 26.4. En vertu du Prêt Romspen, Villanova et monsieur Kerub sont également cautions, sur une base solidaire, à hauteur de 50 % des obligations des Entités Flora envers Romspen.
- 26.5. En vertu de l'Entente d'indemnisation, monsieur Kerub s'est engagé à indemniser Aviva pour tout dommage subi en lien avec la Police-cadre.

[27] Étant donné que les seuls actifs de Villanova sont liés au Projet Flora, la créance de Villanova envers HRM est à risque.

[28] En date du 31 décembre 2021, le solde du prêt Romspen s'élevait à près de 22 000 000 \$<sup>15</sup>. Ainsi, si les Immeubles sont mis à prix pour une somme de 1 000 000 \$, le risque financier relié à cette caution est important.

[29] Finalement, à ce moment, monsieur Kerub croit être actionnaire d'Upbrella à hauteur de 17 %<sup>16</sup>. Or, cette dernière réclame un solde contractuel de 11 675 210 \$<sup>17</sup>.

---

<sup>12</sup> Dossier n°500-17-1118728-214.

<sup>13</sup> Dossier n°500-17-1119707-225, pièce P-21.

<sup>14</sup> Il n'a pas été clair, ni à l'audience ni lors de l'interrogatoire au préalable de monsieur Kerub du 6 décembre 2023 (p. 42, lignes 13 à 19) si cette avance a été faite en échange d'équité ou à titre de prêt.

<sup>15</sup> Jugement Bélanger, par. 14.

<sup>16</sup> Interrogatoire au préalable de monsieur Kerub du 6 décembre 2023, p. 75, lignes 15 à 18. À l'audience, monsieur Kerub a témoigné qu'il s'était rendu compte par la suite que les actions qu'il détient sont plutôt dans la société 3L Innogénie inc., une société liée à Upbrella.

<sup>17</sup> Jugement Bélanger, par. 14.

## **2. Les propositions à monsieur Kerub pour minimiser ses pertes**

[30] Maître Blouin, un proche conseiller de monsieur Kerub depuis plusieurs années, l'avise que le prêt de HRM envers Villanova est à risque. Il suggère à monsieur Kerub de rencontrer maître Daniel Séguin. Lors de la première rencontre, maître Séguin confirme que la situation de monsieur Kerub est précaire. Il recommande à monsieur Kerub de retenir les services de son associée en litige, maître Lyne Guilbault.

[31] Une stratégie est élaborée pour contrer la demande de vente sous contrôle de justice de Romspen. Elle consiste à déposer une procédure contre Romspen, alléguant que celle-ci s'est comportée de manière abusive dans le cadre du projet Flora.

[32] Un projet de procédure<sup>18</sup> est préparé, reprochant à Romspen d'avoir :

- 32.1. imposé des conditions de déboursement déraisonnables;
- 32.2. provoqué l'arrêt des travaux par ses retards à déboursier les sommes promises;
- 32.3. facturé des frais exorbitants et disproportionnés;
- 32.4. élaboré une stratégie pour s'approprier le Projet Flora, etc.

[33] Le projet de procédure demande que Romspen soit condamnée à rembourser à monsieur Kerub la somme de 7 000 000 \$, correspondant au prêt consenti à Villanova qui ne sera pas remboursé ainsi que 6 000 000 \$ à titre de profits. Il demande également l'annulation de tous les cautionnements personnels de monsieur Kerub en lien avec le projet.

[34] Lorsqu'il apprend que le projet est à risque, maître Bindman contacte monsieur Kerub et maître Blouin et leur suggère de consulter son associé, maître Guy Martel. Maître Bindman, monsieur Kerub et maître Blouin se connaissent bien pour avoir collaboré dans le passé<sup>19</sup>.

[35] Maître Martel et monsieur Kerub se parlent aux alentours du 2 février 2022.

[36] Le jour même, une copie de la demande pour vente en justice de Romspen<sup>20</sup> et le projet d'action de maître Guilbault<sup>21</sup> sont transmis à maître Martel.

[37] Après révision du dossier, maître Martel est sceptique quant à la stratégie proposée par maître Séguin et maître Guilbault.

---

<sup>18</sup> Pièce P-22.

<sup>19</sup> Pièce P-26.

<sup>20</sup> Pièce P-21.

<sup>21</sup> Pièce P-22.

[38] Il fait valoir que, dans le cadre de plusieurs accords de tolérance, les Entités Flora, DLE et Villanova ont confirmé ne disposer d'aucun recours contre Romspen relativement au financement ou au déboursé du Prêt Romspen. Monsieur Kerub n'est pas signataire de ces accords, mais il a reconnu, dans d'autres documents, en avoir pris connaissance. Les délais reliés à une poursuite civile semblent également un inconvénient important aux yeux de maître Martel.

[39] Il en avise monsieur Kerub par courriel<sup>22</sup>.

[40] Maître Martel propose une stratégie alternative pour permettre la reprise du Projet Flora et la maximisation de sa valeur, le tout afin de minimiser les pertes de monsieur Kerub. La stratégie est exposée en détail dans deux courriels datés des 4 et 14 février 2022<sup>23</sup> :

- 40.1. Puisque l'hypothèque légale d'Upbrella fait d'elle un créancier dont la sureté est prioritaire à celle de Romspen, Upbrella déposerait une procédure en vertu de la LACC (la « **Procédure LACC** ») à titre de créancier de premier rang des Entités Flora. Bien que Stikeman se charge de préparer les documents destinés au tribunal, la demande en vertu de la LACC sera finalisée et déposée par l'avocat d'Upbrella;
- 40.2. Compte tenu de leur connaissance antérieure du projet, RCI est proposé comme contrôleur et Stikeman comme avocats du contrôleur;
- 40.3. Monsieur Kerub, par l'intermédiaire d'une de ses sociétés, agirait comme prêteur intérimaire. Si la requête est accueillie, son prêt pourrait faire l'objet d'une charge qui la rendrait prioritaire aux autres créanciers, incluant Romspen;
- 40.4. La Procédure LACC proposera un processus de vente et de sollicitation d'investissements (« **SISP** ») concernant le Projet Flora inachevé;
- 40.5. La Procédure LACC permettrait de reprendre le contrôle du projet de monsieur Catania en demandant que des pouvoirs étendus soient accordés au contrôleur et de nommer un *Chief Restructuring Officer* (« **CRO** »);
- 40.6. La Procédure LACC permettrait d'annuler les contrats qui affectent négativement la valeur du projet. Par exemple, les offres d'achat acceptées pourraient être résiliées, ce qui permettrait de revendre les unités à un meilleur prix, minimisant ainsi les pertes;
- 40.7. La Procédure LACC suspendrait toutes les procédures de vente sous contrôle de justice à l'égard du projet.

---

<sup>22</sup> Pièce P-29.

<sup>23</sup> Pièces P-13 et P-30.

[41] Les courriels explicatifs mentionnent clairement qu'il est anticipé que Romspen contestera la Procédure LACC.

[42] Il est également indiqué que, de façon générale, les procédures LACC sont déposées par la débitrice, mais que, dans certains cas, les tribunaux ont approuvé des procédures initiées par des créanciers.

[43] On avise verbalement monsieur Kerub que le soutien des sous-traitants de la construction sera crucial au succès de la requête, mais aussi au processus de restructuration, puisque leur collaboration sera requise pour compléter le projet. Selon maître Martel, monsieur Kerub l'aurait assuré que cela ne serait pas problématique, compte tenu de ses liens privilégiés avec Upbrella.

[44] Un budget en sept étapes est proposé, faisant état d'honoraires variant de 440 000 \$ à 550 000 \$ pour Stikeman et 380 000 \$ à 475 000 \$ pour RCI. Pour la portion RCI, maître Martel obtient les montants auprès de monsieur Gagnon.

[45] Pour les deux premières étapes, antérieures à la présentation de la requête, le budget est de 128 000 \$ à 160 000 \$ pour Stikeman et 107 000 \$ à 135 000 \$ pour RCI<sup>24</sup>.

[46] Selon maître Martel, monsieur Kerub comprend très bien qu'en cas d'échec, il pourrait être tenu d'assumer les honoraires encourus jusqu'à la présentation de la requête. Maître Martel mentionne que monsieur Kerub aurait demandé un *failed deal discount*. En réponse, maître Martel aurait accepté de plafonner les honoraires de Stikeman et du contrôleur à 150 000 \$ si la requête était rejetée. Monsieur Kerub conteste toutefois qu'une entente soit intervenue.

### **3. Le jugement du juge Bélanger**

[47] La requête pour une ordonnance initiale<sup>25</sup> est présentée une première fois devant le juge Bélanger le 16 mars 2022. Dans la requête, HRM est proposée comme prêteur intérimaire.

[48] À ce moment, Romspen demande une remise pour avoir le temps de présenter sa propre demande. Le juge Bélanger accorde la remise jusqu'au 28 mars 2022.

[49] Le 23 mars 2022, Romspen dépose sa demande pour nommer un séquestre<sup>26</sup>.

[50] Le 24 mars 2022, Villanova et monsieur Kerub déposent leur action en dommages contre Romspen<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> Pièce P-13.

<sup>25</sup> Pièce P-8.1.

<sup>26</sup> Pièce P-15.

<sup>27</sup> Jugement Bélanger, par. 11.

[51] Les demandes pour une ordonnance initiale d'Upbrella et la demande pour nommer un séquestre de Romspen sont présentées le 28 mars 2022.

[52] On apprend que, contrairement à ce qui était anticipé, les sous-traitants supportent plutôt la demande de Romspen. En effet, Romspen propose que son financement soit subordonné aux hypothèques de la construction. Le juge Bélanger laisse entrevoir que cet aspect pourrait être important, car le support des sous-traitants sera crucial à la terminaison du projet.

[53] Maître Martel texte monsieur Kerub pour lui demander s'il est prêt à faire la même concession. Monsieur Kerub refuse<sup>28</sup>.

[54] Le Jugement Bélanger est rendu le 30 mars 2022. Il résume la question en litige ainsi :

[3] Upbrella, dont la créance est vigoureusement contestée par Flora, demande l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC afin que le contrôleur proposé (Raymond Chabot inc., Jean Gagnon) puisse procéder sans délai à un processus de sollicitation d'offres et de traitement des réclamations. Upbrella propose également qu'un financement temporaire de 2 000 000 \$ soit mis à la disposition de Flora par HRM Projet Villanova (« HRM ») pour combler ses besoins de liquidités jusqu'à l'automne 2022.

[4] Tant Flora que Romspen contestent la demande d'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LAAC présentée par Upbrella; Romspen propose plutôt la nomination d'une Séquestre (MNP LTD, Sheri Aberback) qui serait investie des pouvoirs nécessaires afin de procéder à la mise en vente du Projet. Romspen propose également de mettre à la disposition de Flora un financement temporaire de 850 000 \$ pour couvrir les besoins de liquidités de Flora durant le processus de vente.

[5] Le Tribunal est donc saisi de ce qu'on appelle communément des « *competing applications* » en vue de la vente des éléments d'actifs du Projet au bénéfice des créanciers et des autres parties intéressées.

[6] La demande d'émission d'une ordonnance initiale d'Upbrella a été initialement présentée le 16 mars 2022. Vu la demande de remise formulée tant par Flora que Romspen et l'absence d'urgence particulière, le Tribunal a reporté l'audition de la demande au 28 mars 2022, date à laquelle il a été convenu que la demande soit présentée pour une durée de 2 mois plutôt que pour la durée maximale de 10 jours prévue à l'article 11.02 LACC.

[55] D'une part, le juge Bélanger remarque que le fait que la requête d'Upbrella émane d'un créancier plutôt que de la débitrice ne constitue pas un obstacle<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Échange de courriels du 28 mars 2022, pièces P-24 et D-2.

<sup>29</sup> Jugement Bélanger, par. 22.

[56] Par ailleurs, il privilégie la demande de Romspen pour les motifs suivants :

- 56.1. La demande de Romspen est supportée par la débitrice et les sous-traitants<sup>30</sup>;
- 56.2. Un séquestre risque d'être moins coûteux pour les parties prenantes<sup>31</sup> et est souvent privilégié par les tribunaux dans le cadre de projets immobiliers inachevés<sup>32</sup>;
- 56.3. L'offre de financement intérimaire de Romspen est plus avantageuse en ce que :
  - a) elle ne comporte aucuns frais; et
  - b) la charge prend rang après l'ensemble des créanciers titulaires d'hypothèques légales de construction<sup>33</sup>.

#### **4. Les factures**

[57] Le 31 mars 2022, RCI demande à maître Martel à qui il doit transmettre sa facture. Maître Martel suggère de parler à monsieur André Fortin, un consultant qui a collaboré à la préparation de la requête et qui occupe des bureaux dans les locaux de monsieur Kerub et de maître Blouin<sup>34</sup>.

[58] Monsieur Fortin répond : « Je reviens demain avec la réponse. Monsieur Kerub n'est pas venu au bureau aujourd'hui... »<sup>35</sup>.

[59] Le 7 avril 2022, monsieur Fortin répond : « Prière de facturer la société HRM Projet Villanova Inc. »<sup>36</sup>.

[60] Le 18 mai 2022, Stikeman transmet deux factures<sup>37</sup> :

- 60.1. Une facture, avant taxes et débours, de 110 000 \$ d'honoraires professionnels, pour un total de 131 908 \$, taxes et débours inclus, laquelle facture comprenait une radiation de 48 525 \$ (soit 30,6 %, pour les honoraires encourus après le 17 février 2022);

---

<sup>30</sup> Jugement Bélanger, par. 30 et 31.

<sup>31</sup> Jugement Bélanger, par. 22 et 49.

<sup>32</sup> Jugement Bélanger, par. 35 à 37.

<sup>33</sup> Jugement Bélanger, par. 46.

<sup>34</sup> Pièce P-17.

<sup>35</sup> Pièce P-25.

<sup>36</sup> Pièce P-17.

<sup>37</sup> Pièce P-20.

60.2. Une facture, avant taxes et débours, de 31 160 \$, pour un total avec taxes de 35 827 \$, pour les honoraires encourus avant le 17 février 2022.

[61] Le 26 mai 2022, RCI émet une facture de 40 000 \$ pour honoraires professionnels (laquelle comprend une radiation de plus de 16 000 \$)<sup>38</sup>.

[62] Les factures demeurent impayées.

[63] Malgré des échanges subséquents<sup>39</sup>, les parties n'ont pas réussi à s'entendre.

### **ANALYSE**

[64] Le Tribunal doit répondre à deux questions :

64.1. Qui a retenu les services des professionnels? et

64.2. Les honoraires facturés sont-ils raisonnables et conformes au mandat?

#### **1. Qui a retenu les services des Professionnels?**

[65] Les versions des parties sont diamétralement opposées à cet égard.

[66] Pour les Professionnels, il a toujours été clair que c'est monsieur Kerub qui retenait leurs services et qui s'engageait à payer leurs honoraires si la Procédure LACC était rejetée avant qu'une charge puisse être mise en place.

[67] Pour monsieur Kerub et maître Blouin, ils n'ont jamais donné de mandat explicite. Si un mandat implicite doit être inféré, seul Villanova devrait être tenue de payer les honoraires.

[68] Étant donné que les versions des parties sont incompatibles, le Tribunal doit rechercher leur intention véritable à la lumière de l'ensemble de la preuve et déterminer, sur la base de la règle de la prépondérance, qui des parties doit avoir gain de cause.

[69] Le Tribunal conclut que les Professionnels ont raison et que c'est monsieur Kerub qui a retenu leurs services. Cette conclusion s'impose principalement pour deux motifs :

69.1. Les services professionnels ont été rendus au bénéfice de monsieur Kerub;

69.2. Monsieur Kerub a confirmé le mandat et c'est lui qui donnait les instructions.

---

<sup>38</sup> Pièce P-18.

<sup>39</sup> Pièces P-18, P-19 et D-2.

### 1.1 Les services professionnels sont au bénéfice de monsieur Kerub

[70] Lors de leur témoignage, maître Martel et monsieur Gagnon ont été catégoriques : la stratégie a été élaborée pour le bénéfice principal de monsieur Kerub.

[71] Celle-ci lui conférait plusieurs avantages :

71.1. Suspendre les procédures pour vente en justice;

71.2. Changer les dirigeants des Entités Flora;

71.3. Maximiser la valeur du projet pour limiter les risques reliés à ses cautionnements personnels.

[72] En outre, les Procédures LACC procèdent selon un échéancier beaucoup plus serré, ce qui permettait à monsieur Kerub d'être fixé plus rapidement.

[73] Upbrella, qui présente la requête, a une créance qui est déjà prioritaire à celle de Romspen.

[74] Bien que monsieur Kerub ait martelé à plusieurs reprises lors de l'audience qu'en février 2022, il n'avait plus aucun lien avec le Projet Flora ou Villanova, cette affirmation occulte une vérité implacable : en raison des documents qu'il a signés et des garanties qu'il a consenties, monsieur Kerub risque de perdre gros si les Immeubles sont vendus en justice.

[75] D'ailleurs, avant même de rencontrer maître Martel, monsieur Kerub a rencontré les avocats de Gilbert Séguin Guilbault (le « **Cabinet GSG** »), qui lui ont proposé une stratégie pour spécifiquement contrer ce risque.

[76] La suggestion du Cabinet GSG est d'intenter une procédure civile en dommages contre Romspen pour récupérer la perte financière et annuler les cautions.

[77] Dans les circonstances, la prétention de monsieur Kerub, selon laquelle sa caution personnelle d'un prêt de 22 millions de dollars sur un projet de construction à moitié terminé et truffé d'hypothèques légales ne lui causait aucune inquiétude, affecte grandement sa crédibilité.

[78] D'ailleurs, le 24 mars 2022, il a déposé son action en dommage pour minimiser ce risque et se donner un levier de négociation.

[79] Lors de l'audience ainsi que lors de son interrogatoire au préalable<sup>40</sup>, monsieur Kerub reconnaît qu'il devait agir comme prêteur intérimaire. Selon lui, c'était son seul rôle et intérêt.

---

<sup>40</sup> Interrogatoire au préalable de monsieur Kerub du 6 décembre 2023, p. 75, lignes 19 à 24.

[80] Or, le courriel du 4 février 2022 de maître Martel souligne que monsieur Kerub a un avantage à agir comme prêteur intérimaire parce que « *[t]he interim/DIP financing would provide the DIP Lender with a high degree of control over Flora and the CCAA process* »<sup>41</sup>.

## 1.2 C'est monsieur Kerub qui a confirmé le mandat et donné les instructions

[81] La qualité de client de monsieur Kerub est confirmée par les échanges contemporains entre les parties.

[82] Lorsque maître Blouin transmet une copie de la demande pour vente en justice de Romspen à maître Martel le 2 février 2022, il ne lui demande pas de comparaître pour Villanova, mais plutôt pour monsieur Kerub personnellement. L'objet du courriel indique : « Comparaitre pour Philip svp ». Le texte du courriel mentionne : « Merci de communiquer avec Philip directement pour la suite dans ce dossier »<sup>42</sup>.

[83] Ce courriel, provenant de son associé de longue date, contredit clairement la version de monsieur Kerub selon laquelle il n'a aucun lien avec les services professionnels requis de Stikeman.

[84] Le même jour, monsieur Kerub transmet lui-même le projet de procédure du Cabinet GSG à maître Martel<sup>43</sup>. Maître Blouin n'est pas en copie sur cette transmission.

[85] Lorsque maître Martel propose sa stratégie et son budget, c'est à monsieur Kerub qu'il s'adresse. Encore une fois, maître Blouin n'est pas en copie<sup>44</sup>.

[86] Lors de son témoignage, maître Martel mentionne qu'à la réception du budget, monsieur Kerub lui a demandé un *failed deal discount*. Après discussion avec RCI et le comité de facturation de Stikeman, il aurait fait une proposition en ce sens à monsieur Kerub, proposition que ce dernier aurait acceptée. Monsieur Kerub nie tout échange ou toute entente à cet égard.

[87] Or, les échanges textos entre les parties confirment que monsieur Kerub et maître Martel se sont parlé entre le 15 et le 17 février 2022<sup>45</sup>. Monsieur Kerub le concède, mais il témoigne n'avoir aucun souvenir du contenu de la conversation.

[88] Or, le 17 février 2022, maître Martel écrit à monsieur Kerub pour confirmer la teneur de l'échange :

*Dear Phil :*

---

<sup>41</sup> Pièce P-30.

<sup>42</sup> Pièce P-21.

<sup>43</sup> Pièce P-22.

<sup>44</sup> Pièces P-14 et P-30.

<sup>45</sup> Pièce D-2.

Further to recent discussions with you, RCGT and the relevant internal committees. I confirm the following with respect to the fee estimate attached to my email below:

- In the event that the court refuses to grant the request for CCAA protection, the fees of RCGT and Stikeman will be capped at \$150,000 plus applicable taxes. This does not include our fees incurred to date (\$17-17.5k to be confirmed) plus the fees of counsel for Upbrella and you as DIP lender/4th ranking secured creditor. As discussed, the fees for counsel for these parties should be de minimis given the nature of their involvement; and
- If CCAA protection is granted, then the proposed estimate will apply, and we will charge our applicable rates. As discussed, this estimate was part of a DIP budget exercise and is meant to provide you with flexibility during the CCAA restructuring. Depending on the circumstances and the path ultimately chosen, some work streams may turn out to be less costly or not applicable<sup>46</sup>.

The above proposal assumes a CCAA filing on or about Feb. 28 and that André Fortin (or someone else, as familiar with the Flora Project) will be able to assist in the preparation and completion of the project.

Let us know if this acceptable to you.

[Soulignements du Tribunal]

[89] Le lendemain matin, maître Martel transmet un texto à monsieur Kerub : « *Hi Phil, are you ok with my email of yesterday? If so, just need you to reply for my file* »<sup>47</sup>.

[90] Monsieur Kerub répond au courriel dans les minutes qui suivent :

Ok for me, as discussed if CCAA is accepted, the proposed budget is in place however this is not a mandate for work. Meaning if the situation changes and results in an early sale or settlement this would stop the costs and not be forced to absolutely do the work layed [sic] out in the proposed budget.

[91] Un contrat est un accord de volonté, il n'est assujetti à aucune formalité<sup>48</sup>. Or, l'entente entre les parties ne souffre d'aucune ambiguïté.

[92] À l'audience, monsieur Kerub soutient que son « *ok for me* » ne valait que pour l'option 2 (si la requête est accordée par la cour). Questionné lors de l'audience, il n'est pas en mesure d'indiquer à qui s'adressait l'option 1 ni de fournir une explication quant aux raisons pour lesquelles Stikeman et RCI auraient offert un plafond non sollicité sur leurs honoraires après avoir soumis un budget détaillé quelques jours plus tôt.

<sup>46</sup> Pièce P-14.

<sup>47</sup> Pièce P-24.

<sup>48</sup> Art. 1385 C.c.Q.; Arrangement relatif à Atallah Group inc., 2025 QCCS 4430, par. 17 à 21.

[93] Monsieur Kerub est catégorique voulant qu'il n'ait jamais mandaté Stikeman. Lors de son témoignage, il mentionne aussi qu'il s'attendait à ce que les honoraires préalables à la requête soient considérés comme étant des « *lost leaders* » pour lesquels il ne serait jamais facturé. Ces positions sont évidemment incompatibles.

[94] Qui plus est, lorsqu'on lui écrit le 17 février 2022 : « *This does not include our fees incurred to date (\$17-17.5k to be confirmed)* », il ne réagit pas. Il ne répond pas qu'il n'a pas retenu les services de Stikeman ou qu'il s'attend à ce que les services rendus à date soient considérés comme du développement d'affaires. Il répond tout simplement « *ok for me* ».

[95] La version de monsieur Kerub n'est tout simplement pas crédible.

[96] D'ailleurs, le fait que les instructions proviennent de monsieur Kerub n'est pas contesté.

[97] Maître Blouin indique qu'il a quitté le pays pour un mois de vacances à compter du 4 février 2022. Il témoigne n'avoir jamais vu les courriels P-13, P-14 et P-30.

[98] C'est monsieur Kerub qui échange avec maître Martel et qui participe aux principaux appels-conférences.

[99] Le 23 février 2026, lorsque maître Martel demande à monsieur Kerub s'il a parlé avec monsieur Catania à l'égard d'un acheteur potentiel pour le Projet Flora, monsieur Kerub répond : « *Stay the course please file the ccaa as soon as possible I wasn't aware we put it on pause* »<sup>49</sup>. Le 28 février 2022, il écrit « *I need an update on our timeline* »<sup>50</sup>. Lors de l'audience du 28 mars 2022, lorsqu'on lui demande si HRM accepterait que son financement intérimaire soit subordonné aux créanciers bénéficiant d'hypothèques légales de la construction, il répond : « *I already said absolutely not. I don't even want to discuss this point* »<sup>51</sup>.

[100] Ces textos réfutent sa position voulant qu'il ne fût pas concerné ou impliqué.

[101] D'autres éléments affectent aussi la crédibilité de monsieur Kerub.

[102] Par exemple, lors de son interrogatoire au préalable, il mentionne qu'il n'est pas au courant des activités de Villanova<sup>52</sup>. Il ajoute qu'il n'a jamais été partenaire dans Flora ou administrateur / actionnaire de Villanova.

[103] Or, cette prétention cadre mal avec le fait que, lors de la demande d'approbation de la vente du terrain, le Tribunal désigne le terrain comme le « Terrain Kerub » et

---

<sup>49</sup> Pièces P-24 et D-2.

<sup>50</sup> Pièce P-24.

<sup>51</sup> Pièce P-25.

<sup>52</sup> Interrogatoire au préalable de monsieur Kerub en date du 6 décembre 2023, p. 14 à 16.

Villanova comme « KerubCo »<sup>53</sup>. Le Rapport de RCI au soutien de cette demande réfère à la « Transaction Kerub »<sup>54</sup>. L'argument de monsieur Kerub fait également fi du fait que, par l'entremise de sa compagnie HRM, monsieur Kerub détenait toutes les actions de Villanova jusqu'en août 2020<sup>55</sup>.

[104] Même s'il n'a aucune idée des activités de Villanova, il conteste la description de l'avocat selon laquelle la compagnie est insolvable. En contre-interrogatoire, confronté avec l'interrogatoire au préalable de maître Blouin vouant que Villanova n'a pas d'actifs<sup>56</sup>, il finira néanmoins par avouer qu'elle a plus de dettes que d'actifs.

[105] Monsieur Kerub mentionne que maître Martel lui aurait indiqué en février 2022 que le succès était assuré, car il connaissait le juge. Or, à ce moment, la demande n'est pas produite et l'identité du juge qui entendra la demande n'est pas déterminée.

[106] Lors de son interrogatoire au préalable, il a mentionné que personne d'autre que Stikeman ne l'avait poursuivi en lien avec le Projet Flora<sup>57</sup>. Or, cette affirmation est inexacte, en ce que Romspen l'avait déjà mis en cause dans une procédure et Miller Tompson l'avait aussi poursuivi pour des honoraires impayés<sup>58</sup>.

[107] Ses tentatives, lors de l'audience, de se dissocier de monsieur André Fortin sont également suspectes, compte tenu de la proximité de leur collaboration et de leurs liens d'affaires<sup>59</sup>.

### 1.3 La facturation à Villanova

[108] Monsieur Kerub soutient que la transmission des factures à Villanova confirme que cette dernière devrait être seule tenue au paiement des honoraires.

[109] Cette prétention est sans fondement.

[110] D'abord, comme mentionné, le mandat provient de monsieur Kerub et c'est lui qui donnait les instructions. La transmission d'une facture après la terminaison du mandat ne modifie pas l'identité de la personne ayant retenu les services.

[111] D'autre part, il est inconcevable que les Professionnels aient accepté de faire du travail pour une coquille vide sans que le paiement des honoraires soit garanti.

---

<sup>53</sup> *Arrangements relatif à Développement Lachine Est inc.*, préc., note 4.

<sup>54</sup> Rapport du contrôleur sur une Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution du 19 décembre 2017, transmis au tribunal lors de l'audience, mais pas capté au dossier.

<sup>55</sup> Voir la réponse à l'engagement E-1 de monsieur Kerub, pièce P-27.

<sup>56</sup> Interrogatoire au préalable de maître Sarto Blouin en date du 11 octobre 2023, p. 41.

<sup>57</sup> Interrogatoire au préalable de monsieur Kerub en date du 6 décembre 2023, p. 52.

<sup>58</sup> Pièce P-33.

<sup>59</sup> Interrogatoire au préalable de monsieur Kerub en date du 6 décembre 2023, p. 18.

[112] Finalement, cette position contredit la prétention de monsieur Kerub selon laquelle il n'a pas le pouvoir d'engager Villanova.

[113] En fait, l'échange relativement à la facture contredit la version des Défendeurs.

[114] Lorsque les Professionnels s'adressent à monsieur Fortin pour savoir qui facturer, ce dernier répond clairement qu'il doit consulter monsieur Kerub à cet égard<sup>60</sup>. Quelques jours plus tard, il répond qu'il faut facturer Villanova<sup>61</sup>.

[115] À l'audience, maître Blouin reconnaît que monsieur Fortin n'aurait pas répondu sans le consulter lui ou monsieur Kerub. Le courriel de monsieur Fortin du 31 mars 2022 le confirme.

[116] Or, après cette consultation, monsieur Fortin ne répond pas que monsieur Kerub ne comprend pas pourquoi on lui transmettrait une facture pour des services qui n'ont jamais été sollicités ni qu'il s'attendait à ce que les services pré-requête soient traités comme un *lost leader*. Monsieur Fortin répond : « Prière de facturer la société HRM Projet Villanova inc. »<sup>62</sup>.

## **2. Les honoraires sont-ils raisonnables et conformes au mandat?**

[117] Les honoraires encourus sont conformes au budget<sup>63</sup> et ont été plafonnés conformément à l'entente entre les parties<sup>64</sup>.

[118] Lors de l'audience, monsieur Kerub a indiqué que maître Martel lui aurait garanti que la requête serait accueillie.

[119] Cette prétention ne peut être retenue.

[120] D'abord, elle est contredite par le texte même des courriels transmis<sup>65</sup>, lesquels anticipent que la demande sera contestée vigoureusement par Romspen et qu'il n'est pas usuel qu'une demande d'ordonnance sous la LACC soit présentée par un créancier.

[121] D'autre part, elle est incompatible avec la demande de monsieur Kerub d'obtenir un *failed deal discount*.

[122] Dans son interrogatoire au préalable, maître Blouin reconnaît avoir compris que le résultat n'était pas garanti<sup>66</sup>.

---

<sup>60</sup> Pièce P-25.

<sup>61</sup> Pièce P-17.

<sup>62</sup> Pièce P-17.

<sup>63</sup> Pièce P-13.

<sup>64</sup> Pièce P-14.

<sup>65</sup> Pièces P-13 et P-30.

<sup>66</sup> Interrogatoire au préalable de maître Sarto Blouin en date du 11 octobre 2023, p. 66 et 67.

[123] Les Professionnels ont accompli leur travail selon ce qu'ils avaient annoncé.

[124] Ils ne peuvent être tenus responsables du fait que le juge Bélanger ne leur ait pas donné raison.

[125] Lors de l'audience, maître Blouin et monsieur Kerub reprochent aussi aux Professionnels d'avoir reporté la présentation de la requête et d'avoir laissé du temps à Romspen de contacter les sous-traitants.

[126] Or, c'est le juge Bélanger qui a reporté l'audience vu la demande de remise de Romspen<sup>67</sup>. D'autre part, rien n'empêchait Villanova et monsieur Kerub de contacter également les sous-traitants pour s'assurer de leur support.

[127] Ce reproche est non fondé.

[128] Conformément à l'entente entre les parties, les Professionnels ont réduit leurs honoraires pour correspondre au plafond de 150 000 \$. Selon l'entente, ce plafond ne comprenait pas les honoraires encourus à ce jour.

[129] Il est vrai que la facture pour les travaux antérieurs au 17 février 2022 (31 160 \$), excède l'estimation initiale de 17 000 \$ à 17 500 \$ mentionnée au courriel P-14. Par ailleurs, ce montant était indicatif, tel qu'en fait foi la mention « *to be confirmed* ».

[130] Les honoraires professionnels facturés sont donc conformes à cette réserve.

### **3. La responsabilité de Villanova**

[131] En demandant que la facture soit transmise à Villanova, monsieur Kerub engage la responsabilité de cette dernière.

[132] Dans sa défense du 5 juin 2024, Villanova mentionne qu'elle a retenu les services des Professionnels.

[133] Villanova sera condamnée solidairement au paiement<sup>68</sup>.

### **4. Les demandes croisées pour abus de procédure**

[134] Signe de la vision que chaque partie avait de l'affaire, elles ont toutes les deux réclamé le remboursement de leurs honoraires extra-judiciaires au motif que la position de la partie adverse était abusive.

[135] Or, les parties disposent d'un droit fondamental de s'adresser au tribunal et de présenter des arguments pour défendre leur position. Néanmoins, le tribunal peut

---

<sup>67</sup> Jugement Bélanger, par. 6.

<sup>68</sup> Art. 1525 C.c.Q.

imposer des sanctions lorsque ce droit est utilisé de manière abusive. Afin de concilier ces deux principes, il est acquis que les tribunaux doivent éviter toute interprétation qui dissuaderait une partie de présenter, de bonne foi, un argument nouveau ou fragile<sup>69</sup>.

[136] Il n'est pas nécessaire qu'il y ait une intention de nuire pour conclure qu'une procédure est abusive<sup>70</sup>. Le type de comportement susceptible de constituer un abus couvre un large éventail. Il inclut des démarches procédurales entreprises de bonne foi, sans malveillance ni imprudence, mais qui s'avèrent néanmoins « manifestement non fondées ». Il peut également résulter d'un recours excessif et déraisonnable à la procédure par une partie, parfois caractérisé par un esprit querelleur, motivé par la vengeance ou visant un objectif détourné qui n'a guère de rapport avec le désir d'obtenir justice<sup>71</sup>. Néanmoins, le fardeau de preuve pour conclure à un abus demeure élevé<sup>72</sup>.

[137] Pour conclure qu'une procédure est manifestement non fondée, le tribunal doit établir qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans la situation connue de la partie à ce moment-là, aurait conclu qu'elle était dépourvue de toute chance de succès<sup>73</sup>.

[138] Le fait d'avancer des arguments qui ne sont pas convaincants, voire qui peuvent paraître disproportionnés, ne constitue pas en soi un abus. Il en va de même pour le fait d'adopter une position rigide ou d'insister sur le respect de ses droits. L'abus requiert des « allégations qui ne résistent pas à une analyse minutieuse » ou qui témoignent d'une propension à l'exagération disproportionnée par rapport au litige réel entre les parties<sup>74</sup>.

[139] Ce n'est pas le cas ici.

[140] Même si la défense des Défendeurs n'a pas été retenue, on ne peut conclure que celle-ci était clairement et manifestement sans fondement.

## **CONCLUSION**

[141] La demande des Demanderesses est accueillie.

---

<sup>69</sup> *Royal LePage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 42.

<sup>70</sup> *Procureur général du Québec c. Lamontagne*, 2020 QCCA 1137, par. 55; *Bérubé c. Lafarge Canada inc.*, 2016 QCCA 874, par. 30 à 32 (permission d'en appeler à la Cour suprême du Canada refusée (C.S. Can., 2017-04-13) 37149); *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par. 193 (détermination du caractère abusif d'un appel, 2016 QCCA 452); *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071, par. 9.

<sup>71</sup> *Procureur général du Québec c. Lamontagne*, préc., note 70, par. 56, citant 2741-8854 *Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 26; *Pagé c. Agence du revenu du Québec*, 2018 QCCA 1531, par. 18.

<sup>72</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 103 et 126.

<sup>73</sup> *Royal LePage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, préc., note 69, par. 45.

<sup>74</sup> *Procureur général du Québec c. Lamontagne* préc., note 70, par. 55 et 58, citant *El-Hachem c. Décary*, préc., note 70, par. 9.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[142] **CONDAMNE** les défendeurs, monsieur Philip Kerub et HRM Projet Villanova inc., à payer solidairement à la demanderesse Stikeman Elliott s.e.n.c.r.l., s.r.l. la somme de 167 735,78 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 27 mai 2022;

[143] **CONDAMNE** les défendeurs, monsieur Philip Kerub et HRM Projet Villanova inc., à payer solidairement à la demanderesse Raymond Chabot inc. la somme de 48 749,40 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 27 mai 2022;

[144] **LE TOUT**, avec frais de justice.

---

MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

M<sup>e</sup> Charles Ouimet  
**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**  
Avocat des demanderesse

M<sup>e</sup> Nicola Corbo  
**DE GRANDPRÉ CHAIT S.E.N.C.R.L.**  
Avocat des défendeurs

Dates d'audience : 9 et 10 avril 2026