

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-121611-225

DATE : 25 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SERGE GAUDET, j.c.s.

6090621 CANADA INC.

Demanderesse

c.

INVESTISSEMENTS EPAC INC.

Défendeur

et

KHOSROW CHOUBINEH

et

9119-9265 QUÉBEC INC.

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE MONTRÉAL**

Mis en cause

JUGEMENT

(prise en paiement; offre libératoire)

[1] La Cour est saisie d'une demande de prise en paiement d'immeubles hypothéqués. Cette demande est contestée, notamment à la lumière du transfert récent d'une somme par la défenderesse, laquelle prétend que ce transfert serait libératoire de sorte à faire échec au recours hypothécaire exercé.

1. Contexte

[2] Le 2 février 2021, la défenderesse Investissements EPAC inc. (« EPAC ») a consenti une hypothèque sur trois immeubles situés à Montréal afin de garantir le remboursement d'un prêt d'un maximum de 1 500 000 \$ de la demanderesse 6090621 Canada inc. (« 609 »)¹. L'acte prévoit un taux d'intérêt de 6 % et le remboursement devait se faire rapidement.

[3] Ce prêt est survenu dans le cadre d'un projet de développement des lots en question, lequel devait être réalisé par une société en commandite devant être créée par les parties et dont les profits devaient être partagés également entre elles². Le prêt devait servir à désintéresser les créanciers ayant des hypothèques ou priorités de rang antérieur.

[4] Des difficultés entre les parties sont cependant survenues pour diverses raisons qu'il n'est pas utile de détailler ici et seule la somme de 500 000 \$ a été décaissée par 609 sur le montant maximal de 1 500 000 \$ prévu à l'acte hypothécaire.

[5] Le 7 février 2022, alléguant que EPAC était en défaut aux termes de l'hypothèque, 609 a signifié un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire, optant pour la prise en paiement des immeubles³.

[6] Dans ce préavis, 609 réclame une somme totale de 1 178 929,53 \$, ventilé comme suit⁴ : 512 625,63 \$ (capital de 500 000 \$ avec intérêts courus); 430 518 \$ pour des factures payées par 609 en relation avec le projet de développement et, enfin, 235 785,91 \$ correspondant à une indemnité de 25 % calculée sur le total des deux premiers montants, cette indemnité étant prévue aux termes de l'acte d'hypothèque en cas d'exercice de recours hypothécaire⁵.

[7] EPAC, tout en admettant devoir la somme de 500 000 \$ et les intérêts courus, considère toutefois que le montant de 430 518 \$ pour des factures n'a jamais été prêté à 609 aux termes du prêt et n'est pas garanti par l'hypothèque. De plus, l'indemnité prévue

¹ Pièce P-4.

² Pièce D-1.

³ Pièce P-5.

⁴ Pièce D-3.

⁵ Pièce P-4, p. 7.

à l'acte hypothécaire de 25 % sur les sommes dues en cas d'exécution forcée serait illégale.

[8] Le dossier chemine⁶ et, finalement, l'instruction sur le mérite de l'affaire est fixée pour les 30 avril et 1^{er} mai 2026.

[9] Le 20 mars 2026, EPAC présente une demande de jonction d'instances avec le dossier 500-17-120821-221, dans le cadre duquel 609 présente, avec d'autres parties demanderesses, un recours en passation de titre contre EPAC visant notamment les lots qui nous intéressent ici. Cette demande est rejetée par la juge Catherine Piché le 27 mars 2026.

[10] Au début d'avril 2026, les parties tentent de régler le litige et EPAC demande à 609 de préparer un état des sommes payables. Les avocats de 609 transmettent alors une lettre faisant état d'un total de 1 459 897,02 \$. Ce montant correspond au capital de 500 000 \$, des intérêts de 158 361,64 \$, une somme supplémentaire de 51 522,60 \$ pour l'indemnité additionnelle; un montant de 451 978,69 \$ pour les factures payées par 609 dans le cadre du projet, avec des intérêts de 108 134,48 \$ sur ce dernier montant et, enfin, une somme de 189 899,61 \$ pour les frais juridiques extrajudiciaires⁷.

[11] Le 28 avril 2026, EPAC transfère au compte en fidéicommiss des avocats de 609 une somme de 663 662,19 \$, représentant, selon elle, le total des sommes dues aux termes de l'hypothèque, soit le capital dû, les intérêts échus (exclusion faite de l'indemnité additionnelle) et un montant supplémentaire de 3 500 \$ pour couvrir les frais de justice⁸. Selon EPAC, cette somme est suffisante pour la libérer de sa dette et faire échec au recours en prise en paiement de 609.

2. Questions en litige

[12] À l'audience du 1^{er} mai, les parties conviennent que la question essentielle à trancher est celle de savoir si ce versement de 663 662,19 \$ de la part de EPAC est libératoire⁹. Je précise que les parties s'entendent sur le calcul des intérêts et sur le fait que la somme offerte de 3 500 \$ pour couvrir les frais de justice est suffisante. Je précise également que 609 a renoncé à sa demande relative aux frais extrajudiciaires dans le cadre du recours hypothécaire, de sorte que les deux seules sous-questions à trancher

⁶ La question de la propriété d'un des lots soulève notamment des difficultés pendant l'instance en raison d'une décision arbitrale de 2015 attribuant au mis en cause Choubineh une part de 50 % dans ce lot. À l'audience, on m'explique que cette question est réglée et que EPAC est désormais propriétaire à 100 % des lots en question.

⁷ Pièce P-8.

⁸ Pièce D-5.

⁹ Pour cette raison, les mis en cause Choubineh et 9119-9265 Québec inc. ont décidé de ne pas participer à l'audience et ont dit s'en remettre à la décision du tribunal (lettre du 30 avril 2025 de Me Claude Lamarre).

sont de savoir : 1) si le montant de 451 978,69 \$ pour les factures est couvert par l'hypothèque et 2) si l'indemnité additionnelle est due.

[13] Par ailleurs, comme il arrive (trop) souvent, les parties s'accusent mutuellement d'abus de procédure : 609 demande la somme de 10 000 \$ pour des manquements importants dans le déroulement de l'instance et EPAC demande à la Cour de déclarer le comportement de 609 comme abusif et de réserver son droit de réclamer des dommages.

3. Analyse

i) *Les factures sont-elles couvertes par l'hypothèque?*

[14] Je suis d'avis qu'une réponse négative doit être apportée à cette question.

[15] Le montant de 451 978,69 \$ est essentiellement relatif à des honoraires professionnels payés par 609 en relation avec le développement du projet¹⁰. Or, rien ne permet de croire que ces sommes sont couvertes par l'hypothèque qui nous intéresse ici, laquelle vise à garantir un prêt destiné à payer les créanciers détenant des charges prioritaires et non pas autre chose¹¹.

[16] Le témoignage du représentant de 609 voulant que ces sommes aient été prêtées à EPAC aux termes de l'acte hypothécaire était plutôt nébuleux. Par ailleurs, le représentant d'EPAC a mentionné que la question de ces factures (défrayées à 95 % avant la signature de l'acte hypothécaire) n'a jamais fait l'objet de discussions entre les parties au moment de conclure l'acte hypothécaire. Si le remboursement de ces sommes devait être couvert par l'hypothèque, on s'étonne que l'acte hypothécaire ne contienne rien à cet égard, alors qu'il aurait été facile de le prévoir clairement.

[17] Par ailleurs, contrairement à ce que prétend la demanderesse dans sa lettre du 9 avril 2026, la clause 4 des « *Charges and conditions* » de l'acte hypothécaire ne vise aucunement le remboursement de ces factures. Il ne peut s'agir ici de dépenses effectuées dans le contexte de l'administration du bien dans le cadre du recours hypothécaire, ces dépenses étant antérieures à l'hypothèque. D'ailleurs, il est significatif de noter que, dans son plan d'argumentation, la demanderesse n'a pas invoqué cette clause pour justifier sa position.

[18] Dans ce plan d'argumentation, la demanderesse invoque plutôt la clause 14 desdites « *Charges and conditions* ». Or, cette clause n'est pas davantage applicable car la preuve ne montre pas ces factures sont relatives à des dettes « *secured on the immoveables* ».

¹⁰ Pièce P-8.

¹¹ Pièce P-4, p. 2 (clause « disbursement »).

[19] Le seul fait que le représentant de la demanderesse ait pu considérer que le remboursement de ces factures était couvert par l'hypothèque ne suffit pas. Puisque cette question n'a jamais été discutée au moment de signer l'acte hypothécaire et que, par ailleurs, ce dernier ne contient rien suggérant cela, je considère que la demanderesse ne s'est pas déchargée de son fardeau d'établir que le paiement de ces factures étaient des avances couvertes par la garantie hypothécaire P-4.

ii) *L'indemnité additionnelle*

[20] La défenderesse est d'avis que l'indemnité additionnelle « *ne s'ajoute pas à l'intérêt contractuel si le paiement survient avant le jugement* »¹², puisque l'indemnité additionnelle est octroyée par décision du tribunal au moment où il rend jugement (art. 1619 C.c.Q.)

[21] Je suis d'avis qu'encore là la défenderesse a raison.

[22] Tout d'abord, selon le premier alinéa de l'article 2762 C.c.Q. (lequel est d'ordre public), le créancier qui exerce un recours hypothécaire n'a le droit d'exiger du débiteur « *aucune autre indemnité que les intérêts échus et les frais engagés* ». Or, l'indemnité additionnelle n'est pas un intérêt, mais, comme son nom l'indique, il s'agit ici d'une indemnité destinée à compenser le préjudice pouvant découler d'un paiement tardif et d'un taux d'intérêt légal souvent en-deçà des taux d'intérêts du marché.

[23] Cela ne revient pas à dire que le tribunal ne peut pas accorder l'indemnité additionnelle lorsqu'il rend jugement en matière de recours hypothécaire, mais cela confirme que le créancier ne peut pas considérer que l'indemnité additionnelle lui serait due par le débiteur *avant qu'un jugement ne soit rendu*.

[24] Le procureur de la demanderesse a d'ailleurs mentionné au soussigné qu'il n'avait pas recensé de précédent qui permettrait à un créancier hypothécaire d'obtenir l'indemnité additionnelle avant que jugement ne soit rendu.

[25] À la lumière du texte tant de l'article 1619 C.c.Q. que de celui de l'article 2762 C.c.Q., j'estime donc que la position de la défenderesse, selon laquelle aucune indemnité additionnelle n'est due si le paiement survient avant jugement est bien fondée.

iii) *Les demandes des parties pour manquements ou abus*

[26] Dans les circonstances du présent litige, ni l'une ni l'autre de ces demandes ne sera accordée.

[27] Tout d'abord, j'estime que la demanderesse est mal placée pour plaider que la défenderesse aurait fait traîner les choses, alors que les faits démontrent que, tout au

¹² Plan d'argumentation de la défenderesse, par. 58.

long de l'instance, elle a réclamé des montants qui n'étaient pas dus aux termes de l'acte hypothécaire ou qui ne pouvaient pas l'être selon la loi. Ainsi, la réclamation de plus de 450 000 \$ pour les factures était mal fondée dans le cadre du recours hypothécaire, car ces montants n'étaient pas couverts par l'hypothèque, comme on vient de le voir. Au surplus, l'indemnité de 25 % réclamée en 2022 sur le capital et les intérêts était illégale, comme l'a admis le procureur de la demanderesse à l'audience¹³. Il en est de même de la réclamation des honoraires extra-judiciaires de plus de 189 000 \$ au terme de la lettre du 9 avril 2026, laquelle contrevient clairement au second alinéa de l'article 2762 C.c.Q.

[28] Une partie qui réclame des montants significatifs qui ne sont pas dus par le débiteur est mal placée pour ensuite invoquer que ce dernier a refusé de payer.

[29] Par ailleurs, en ce qui concerne la demande de la défenderesse pour joindre les recours, cette demande n'était pas manifestement mal fondée ou frivole dans les circonstances, vu les liens évidents entre les deux dossiers comme l'a constaté la juge Piché, même si cette dernière a refusé de joindre les instances, précisément au motif que cela aurait eu pour effet de forcer la remise du présent procès. Pour qu'il y ait manquements importants dans le déroulement de l'instance, il faut davantage qu'une demande procédurale infondée de la part du débiteur ou son défaut de faire des offres réelles alors que les montants réclamés par le créancier dépassent largement la mesure de ce qui est dû.

[30] À l'inverse, le débiteur qui n'a fait des offres réelles qu'à la toute dernière minute peut difficilement se plaindre que le créancier lui a réclamé des montants qui n'étaient pas dus. La défenderesse aurait pu faire des offres réelles bien avant le 28 avril 2026 et le créancier aurait été tenu d'accepter ce paiement partiel (art. 1561, al. 2 C.c.Q.).

[31] Dans ces circonstances, j'estime que les demandes respectives des parties pour abus de procédure ou manquements importants dans le déroulement de l'instance sont mal fondées.

[32] Pour les mêmes raisons, chacune des parties devra ici payer ses frais.

Pour ces motifs, le Tribunal :

[33] **Déclare** que le versement de 663 662,19 \$ de la part de la défenderesse Investissements EPAC inc. au compte en fidéicommis des avocats de la demanderesse 6090621 Canada inc. pour le bénéfice de cette dernière est libératoire relativement aux sommes dues par la défenderesse en vertu de l'acte hypothécaire;

¹³ Selon le procureur de la défenderesse, cette interdiction découle de l'article 8 de la Loi sur l'intérêt (LRC 1985 c. I-15) qui interdit toute pénalité ayant pour effet de hausser le taux d'intérêt conventionnel prévu dans le cas d'une hypothèque grevant un immeuble. Tout en contestant l'application de cette disposition, le procureur de la demanderesse a admis à l'audience que cette indemnité ne pouvait pas être réclamée. Il est donc inutile de se pencher plus avant sur cette question.

[34] **Rejette** en conséquence la Demande en justice introductive d'instance en délaissement forcé et pour l'émission d'une ordonnance de prise en paiement modifiée en date du 10 avril 2025;

[35] **Ordonne** la radiation de l'hypothèque publiée au registre foncier de la circonscription de Montréal sous le numéro 27 002 485;

[36] **Ordonne** la radiation du préavis d'exercice du recours hypothécaire s'y rapportant;

[37] Le tout sans frais.

Serge Gaudet, j.c.s.

Me Fabrice Coulombe
Me Raphaël Côté
BCF avocats
Avocats de la demanderesse

Me Éric Lalanne
Me Sandrine Goué-Lefebvre
De Grandpré Chait, sencrl
Avocats de la défenderesse

Date d'audience : 1er mai 2026