

COUR SUPÉRIEURE

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-17-127238-239

DATE : 3 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ÉRIC DUFOUR, J.C.S.

DANIELLE DESHAIES

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

c.

ÉPICERIE LOCO – AHUNTSIC INC.

Défenderesse

et

ANDRÉANNE LAURIN

et

SYLVIE GIRARD

Défenderesses/Demanderesse reconventionnelles

JUGEMENT

SURVOL

[1] Danielle Deshaies (**Deshaies**) réclame plus de 136 000 \$ à Andréanne Laurin (**Laurin**) et Sylvie Girard (**Girard**) à titre d'administratrices d'Épicerie Loco-Ahuntsic inc. (**Épicerie Loco**), son ancienne locataire de l'immeuble commercial qu'elle possède sur la rue Fleury à Montréal.

[2] Voici le détail des condamnations monétaires que recherche Deshaies :

- Le recouvrement des loyers du 18 novembre 2019 au 17 janvier 2020 de 13 028,97 \$;
- Les loyers des mois d'octobre 2022 et novembre 2022, incluant les coûts d'électricité et les taxes foncières, soit 11 995,97 \$;
- Les coûts de la remise en état du local loué, qu'elle chiffre à 68 510,96 \$;
- L'application d'une clause pénale représentant trois mois de loyers de base, soit une valeur de 19 543,45 \$;
- Certains travaux d'entretien et de réparation d'équipements, pour lesquels elle demande 2 414,56 \$;
- Une somme de 1 296,74 \$ relativement à une subvention municipale;
- Une somme de 5 000,00 \$ en raison d'une saisie-exécution effectuée par Épicerie Loco *contrairement aux règles de l'art* sur son compte bancaire;
- 15 000,00 \$ pour stress et inconvénients.

[3] Laurin et Girard contestent, alléguant la vacuité de la preuve qui permettrait à Deshaies de les poursuivre personnellement. Subsidiairement, elles avancent que le Tribunal devrait rejeter chacune des réclamations puisqu'elles n'ont aucun fondement juridique. Elles se portent enfin demanderesses reconventionnelles et demandent un peu plus de 48 000 \$ en remboursement d'une partie des honoraires judiciaires de leur avocat, qualifiant d'abusives, au sens de l'article 51 C.p.c., la demande en justice dirigée contre elles.

[4] Le Tribunal rejettera la demande de Deshaies puisque :

- La preuve est absente qui permettrait de condamner Laurin et Girard personnellement suivant la *Loi sur les sociétés par actions*¹ et les articles 317 ou 1457 C.c.Q.;
- Subsidiairement, aucun des postes de réclamation n'est démontré. En effet :
 - Le loyer de base établi à 13 028,97 \$ n'est pas dû. Cette dette est celle d'Épicerie Loco, qui est dissoute et dont la réouverture, qui n'est du reste pas réclamée dans les conclusions, ne servirait à rien puisqu'elle était insolvable au moment de sa radiation;
 - Les loyers d'octobre 2022 et novembre 2022 que réclame Deshaies ne sont pas dus par Laurin et Girard, pour les mêmes motifs, mais aussi

¹ RLRQ, c. S-31.1 (LSAQ).

parce que, malgré son début tardif, le terme du bail est demeuré le même;

- La preuve démontre que le montant de 68 510,96 \$ constitue une remise à neuf du local, sans qu'il soit tenu compte de l'usure normale que cause l'exploitation d'une entreprise commerciale ouverte au public, comme une épicerie. Ce montant, par ailleurs, n'est pas dû pour les mêmes motifs que ceux énoncés précédemment;
- Les frais et coûts d'entretien et de réparation d'équipements ne sont pas dus eux non plus, pour les mêmes motifs;
- Deshaies n'a pas droit à l'application de la clause pénale au montant de 19 543,45 \$. C'est aussi la conclusion à laquelle est parvenue la Cour du Québec dans un litige antérieur opposant Deshaies à Épicerie Loco;
- La réclamation concernant la subvention PRAM² de la Ville de Montréal au montant de 1 296,74 \$ n'a pas de fondement juridique;
- La réclamation concernant la saisie dite abusive s'avère sans aucun mérite;
- Il en va de même du montant de 15 000 \$ pour stress et inconvénients.

[5] La Demande reconventionnelle de Laurin et Girard sera accueillie en partie puisque :

- Deshaies poursuit abusivement Laurin et Girard. Elle multiplie les recours au sujet d'une réclamation dont le mérite a déjà été tranché par la Cour du Québec. Elle recherche une condamnation personnelle de certaines des anciennes administratrices seulement d'Épicerie Loco alors que la preuve est nettement insuffisante pour ce faire. Les honoraires professionnels doivent être remboursés en raison de l'abus, au sens de l'article 51 C.p.c., qui résulte du maintien des procédures après l'offre du 16 mars 2026 pour les deux mois de loyers dus originellement par Épicerie Loco que Laurin et Girard offraient gracieusement de payer pour acheter la paix.
- Deshaies s'acharne judiciairement au moyen de procédures qui ont résulté en de nombreux jugements où sa crédibilité et ses actes procéduraux illégaux ont été sévèrement blâmés et où est notée sa propension à utiliser les tribunaux à mauvais escients;

² Le programme Réussir@Montréal.

- La valeur des honoraires réclamés sera réduite à **31 058,79 \$**, soit ce qu'il en a coûté à Laurin et Girard après le 16 mars 2026, date de l'offre de règlement refusée par Deshaies.

QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le Tribunal abordera dans l'ordre les questions suivantes :

- A) Deshaies satisfait-elle aux conditions lui permettant de poursuivre personnellement Laurin et Girard à titre d'anciennes administratrices d'Épicerie Loco?
- B) Subsidiairement, Deshaies démontre-t-elle le bien-fondé de chacune de ses réclamations?
- C) La demande en justice de Deshaies est-elle abusive à l'endroit de Laurin et de Girard?
- D) Le cas échéant, quelle est la valeur de la sanction que le Tribunal devrait imposer à Deshaies?

ANALYSE

[7] Un rappel des faits pertinents s'avère utile à la bonne compréhension de chacune des questions en litige. Il précédera l'analyse de chacune de celles-ci.

- Les événements précédant la signature du bail

[8] Deshaies possède un immeuble sur la rue Fleury dans le quartier Ahuntsic à Montréal. Le rez-de-chaussée et le sous-sol sont propices à l'opération d'un commerce de vente au détail.

[9] En juillet 2019, Épicerie Loco est créée³. Son objet concerne la vente de produits d'épicerie. L'entreprise veut opérer de la manière la moins dommageable possible pour l'environnement et prône le zéro déchet. C'est entre autres pour cela que les articles y sont vendus en vrac, sans emballage. Sa seule actionnaire est 9334-6294 Québec inc. (**9334**), dont Laurin est l'actionnaire majoritaire et Girard une actionnaire minoritaire. 9334 se veut la maison-mère d'Épicerie Loco, même si ses locaux sont situés ailleurs à Montréal.

[10] En 2018-2019, 9334 opère quelques épiceries de ce type dans d'autres arrondissements de Montréal et cherche un local supplémentaire où en installer une autre. Laurin entend d'une ancienne connaissance que sa mère, Deshaies, offre justement en location un emplacement à Ahuntsic. Des négociations débutent entre Laurin et Deshaies. Les rencontres s'étalent sur quelques mois, parfois chez Deshaies

³ Pièce P-3.

autour de tasses de thé. Laurin indique que le local sera loué par une entreprise à être fondée – ce sera Épicerie Loco.

[11] Deshaies assure qu'elle ne voulait pas assumer seule le risque financier que présente une entreprise qui n'a pas encore débuté ses opérations commerciales. Elle dit vouloir *gérer ce risque* et insiste pour que 9334 cautionne les engagements de la compagnie à naître. Elle inclut la clause 12.6 au projet de bail.

[12] Le bail commercial est finalement signé le 6 août 2019⁴, soit quelques jours après la création d'Épicerie Loco. La veille encore, Deshaies et Laurin en peaufinaient les termes. Girard ne participe à aucune séance de négociation, non plus, d'ailleurs, qu'aucune des autres administratrices. Girard ne transmet aucune suggestion de modification de clauses ni ne fait part d'aucune demande particulière. Bref, elle n'est aucunement impliquée dans ce processus.

[13] Seules Deshaies et Épicerie Loco concluent contrat. La compagnie 9334 n'y intervient pas.

[14] La location est d'une durée de 36 mois, débutant le 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2022.

- Les lendemains de la conclusion du bail

[15] Malgré ses efforts, Deshaies ne parvient pas à livrer le local, comme prévu, pour le 1^{er} octobre 2019. Des travaux de mise en état nécessaires repoussent au 18 novembre 2019 la remise des clés du local à Épicerie Loco. La locataire y emménage et procède, elle aussi, à la réalisation de certains travaux, plus particulièrement l'installation d'un convoyeur reliant le sous-sol au rez-de-chaussée.

[16] Épicerie Loco ouvre finalement ses portes au public vers la mi-décembre 2019.

[17] Dès lors, les relations qui avaient jusque-là sommes toutes été harmonieuses entre Deshaies et Laurin se détériorent au point de devenir imbuables. Dès les premiers jours suivant l'occupation du local, Deshaies réclame le paiement du loyer de décembre. Épicerie Loco réfère alors Deshaies à la clause 3.1 du bail qui accorde à la locataire un répit à ce sujet, elle qui débute ses opérations. Cette clause lui permettait ainsi de payer ces loyers ultérieurement, sans toutefois en préciser l'échéance. Le premier loyer, lui, serait dû deux mois après la prise de possession du local.

[18] Deshaies ne l'entend pas ainsi. Le 3 décembre 2019, elle transmet une mise en demeure de payer sans tarder faute de quoi elle résiliera le bail⁵.

⁴ Pièce P-1.

⁵ Pièce P-15.

[19] Le 10 novembre 2019, Épicerie Loco et Deshaies régularisent la situation et signent un document indiquant le 18 novembre 2019 comme date de prise de possession des lieux loués⁶.

[20] S'enchaîne une série de courriels et échanges. Le ton sévère qu'adopte Deshaies tranche avec l'attitude conciliante de Laurin et des autres dirigeantes d'Épicerie Loco. Les choses en restent cependant là et les jours de 2019 se terminent avec une menace de fermeture de l'épicerie par la locatrice. Comme en témoigne Laurin, un grand stress l'a accompagnée durant cette période des fêtes.

[21] Pour ajouter à ces difficultés, voici que la Pandémie COVID-19 frappe dès le début de 2020, plus particulièrement en mars suivant. Le coup est dur pour Épicerie Loco puisque le public hésite à se servir lui-même, sans contenants, puisant en vrac ses denrées alimentaires dans les présentoirs. Les habitudes des consommateurs changent et les affaires d'Épicerie Loco en souffrent. Elle résiste cependant et se rend au terme du bail, sans que les profits ne soient au rendez-vous.

[22] Épicerie Loco se résigne enfin à fermer boutique. Elle procède aux travaux requis pour l'enlèvement du convoyeur et bouche le trou effectué dans le plancher du rez-de-chaussée et refaire la surface du plafond du sous-sol correspondant au même endroit.

[23] Épicerie Loco quitte le local le 30 septembre 2022, comme prévu au bail. Elle sera dissoute le 4 avril 2023⁷.

[24] Voilà l'essentiel des faits qui permettent l'analyse de la première question.

A) Deshaies satisfait-elle aux conditions lui permettant de poursuivre personnellement Laurin et Girard à titre d'anciennes administratrices d'Épicerie Loco?

[25] Deshaies dirige son recours contre Laurin et Girard, personnellement. Épicerie Loco est désignée comme défenderesse mais la demande introductive d'instance remodifiée du 18 avril 2026 ne comporte aucune conclusion à son endroit. Cette personne morale n'existe plus depuis le 4 avril 2023 et, puisqu'elle était déficitaire à cette époque, il n'existait aucun reliquat à distribuer. En somme, l'existence du recours contre Épicerie Loco est fort théorique, d'autant que Deshaies ne demande pas au Registraire des entreprises de la faire revivre.

[26] Disons-le d'emblée, Deshaies ne démontre aucun droit d'action contre Laurin et Girard.

[27] D'abord, il n'existe aucun lien de droit contractuel entre Deshaies et ces parties. Laurin et Girard ne signent pas le bail. Elles n'y apparaissent pas à titre de locataires des

⁶ Pièce P-2.

⁷ Certificat de dissolution du 4 avril 2023, pièce P-14.

lieux loués. Mais Deshaies insiste : puisqu'elles voyaient aux destinées d'Épicerie Loco, Laurin et Girard doivent nécessairement répondre des dommages qu'elle allègue.

[28] Pour les motifs qui suivent, les prétentions de Deshaies n'ont pas de fondement juridique.

▪ ***L'absence de responsabilité des administrateurs d'une compagnie***

[29] Dans de nombreux arrêts, la Cour d'appel établit clairement que les administrateurs d'une corporation ne peuvent, *a priori*, être poursuivis personnellement en raison de fautes de la personne morale. Dans *Shamir c. PGC*⁸ elle écrit :

[15] *A priori*, lorsqu'une société enfreint une obligation contractuelle, c'est la société qui en est responsable. À moins d'avoir cautionné les obligations contractuelles de la société, le dirigeant n'est pas responsable des manquements contractuels de la société vu qu'il n'est pas partie au contrat.

[16] Toutefois, en application de l'article 1457 C.c.Q., le représentant de la société est responsable personnellement s'il commet lui-même une faute extracontractuelle.

[17] Il faut être prudent dans l'application de l'article 1457 C.c.Q. dans ce contexte. La société agit toujours par l'entremise de son dirigeant, et il ne faut pas que le dirigeant soit personnellement responsable de toute faute contractuelle de la société parce qu'il a posé le geste fautif pour cette dernière. La responsabilité personnelle du dirigeant doit demeurer l'exception plutôt que la règle et doit se limiter aux cas clairs.

[18] La doctrine retient que la faute du dirigeant doit être indépendante de la violation contractuelle de la société :

[46] [...] il faut démontrer que [la faute du dirigeant] ne résulte pas uniquement de la transgression d'une obligation contractuelle dont la société est débitrice, mais bien de la transgression d'une obligation légale qui lui incombe et qui est indépendante de la relation contractuelle en cause.

[19] Par exemple, le tiers qui cause ou encourage une partie contractante à enfreindre son contrat commet une faute extracontractuelle, mais ce principe ne s'applique pas au dirigeant de la société. Il n'est pas un tiers. Il est le mandataire de la société. Lorsqu'il agit de bonne foi, dans l'intérêt de la société et dans les limites de son mandat, ses gestes sont les gestes de la société. Il n'est donc pas question d'une faute indépendante ou d'une responsabilité personnelle.

[20] Par contre, selon l'auteur Martel, le dirigeant qui commande un bris de contrat par la société peut en être personnellement responsable s'il agit « *à titre personnel ou en dehors de [ses] fonctions habituelles* d'administrateur. ». Il donne

⁸ *Shamir c. Procureur général du Canada (Ministère de la Défense)*, 2022 QCCA 557.

en exemple « la malice ou le conflit d'intérêts des administrateurs et le bénéfice personnel qu'ils en ont tiré » :

En définitive, même si *a priori* les administrateurs ne sont pas personnellement liés par la responsabilité contractuelle de la société, il nous semble légitime que comme en *common law*, les administrateurs qui commandent le bris de contrat par leur société puissent être tenus responsables du préjudice causé au tiers contractant, mais seulement dans la mesure où celui-ci démontre la malice ou le conflit d'intérêts des administrateurs et le bénéfice personnel qu'ils en ont tiré. La présence de ces éléments pourrait servir à invoquer une faute extracontractuelle des administrateurs (en agissant de la sorte, ils agissent dans leur propre intérêt et non en deçà de leur mandat) et donc leur responsabilité personnelle sous l'art. 1457 du *Code civil du Québec*.

[21] Sans faire une analyse de la source de cette responsabilité, les tribunaux québécois ont aussi retenu la responsabilité extracontractuelle d'administrateurs pour des fautes se rattachant à un « élément de malhonnêteté » ou des « manœuvres dolosives ».

[22] Ce qui constitue un comportement suffisamment grave pour conclure à une faute extracontractuelle indépendante du dirigeant peut être difficile à cerner, mais dans l'arrêt de principe de notre Cour, *Lanoue c. Brasserie Labatt ltée*, le juge Forget conclut comme suit :

Le premier juge semble conclure que Citi Club a tenté d'éviter le paiement de ses dettes à ses fournisseurs et ce, à l'instigation, cela va de soi, de ses administrateurs, les frères Lanoue. Même si on accepte cette conclusion de fait et si l'on retient ce reproche à l'endroit des frères Lanoue, cela me paraît insuffisant pour engager leur responsabilité extracontractuelle. Raisonnement autrement aurait pour effet d'entraîner la responsabilité de tous les administrateurs d'une société qui tente d'éviter le paiement de ses dettes par des gestes peut-être discutables, mais qui n'équivalent ni à la fraude ni à l'abus de droit.

[Références omises]

[30] La Cour d'appel réitère ces propos alors qu'elle conclut que les administrateurs d'une personne morale *agissent dans les limites de leur mandat*, que leurs gestes *sont ceux de la société*, ajoutant qu'ils *ne peuvent être tenus personnellement responsables que s'ils outrepassent leur mandat* et que leur *responsabilité personnelle ne sera retenue que lorsqu'ils commettent une faute indépendante de la violation contractuelle de la société*⁹.

[31] Deshaies doit donc démontrer que Laurin et Girard ont commis une faute extracontractuelle distincte de la faute reprochée à Épicerie Loco. 9334 n'étant pas partie à l'instance, il n'est pas utile d'envisager cette question sous l'angle de la participation de 9334 ou de ses dirigeantes aux fautes reprochées aux administratrices.

⁹ 9351-8660 *Québec inc. c. Genest*, 2022 QCCA 278, au par. 10.

[32] À cet effet, Deshaies reproche à Laurin et Girard :

- de l'avoir induite en erreur quant au cautionnement de 9334 des obligations d'Épicerie Loco;
- d'avoir dissout Épicerie Loco illégalement ou sur la foi d'informations erronées, plus particulièrement alors que les administratrices omettent de déclarer la dette de la compagnie envers elle;
- de lui avoir faussement représenté la bonne santé financière d'Épicerie Loco.

[33] Revoyons ces allégations dans cet ordre.

▪ **L'absence de cautionnement de 9334**

[34] La question du cautionnement de 9334 des obligations d'Épicerie Loco fait couler passablement d'encre judiciaire depuis la signature du bail. Elle a fait l'objet d'une étude détaillée par la Cour du Québec dans *Deshaies c. Épicerie Loco Ahuntsic inc.*¹⁰, qui conclut que 9334 n'a jamais cautionné les obligations de la locataire de Deshaies. Revoyons le contexte de cette décision, dont le Tribunal devra, par nécessité, reproduire de copieus extraits.

[35] Devant la Cour du Québec, comme ici, Deshaies soutenait que 9334 était responsable des dettes d'Épicerie Loco à titre de caution du bail P-1. La Cour du Québec a rejeté cette prétention. Elle débute son jugement par un rappel du contexte juridique pertinent, puis expose les principales assertions des parties dans les paragraphes qui suivent :

[5] Le 3 décembre 2019, Mme Deshaies transmet à Épicerie Loco une mise en demeure dans laquelle elle lui reproche d'être en défaut de payer le loyer dû le 1^{er} décembre et lui accorde jusqu'au 5 décembre pour remédier au défaut, sans quoi elle intentera des procédures.

[6] Le 16 décembre 2019, elle transmet à Épicerie Loco un avis de résiliation du Bail au motif qu'elle n'a pas payé i) le loyer qui était dû le 1^{er} décembre, soit 8 125 \$, et ii) les frais de 1 690,50 \$ pour l'installation d'une balustrade dans le local, soit une amélioration locative qui était du ressort d'Épicerie Loco.

[...]

[8] Le 10 février 2020, Mme Deshaies intente contre les défenderesses une demande en justice dans laquelle elle demande au Tribunal de constater la résiliation judiciaire du Bail et de condamner les défenderesses à lui payer des arrérages de loyer.

[...]

¹⁰ 2022 QCCQ 1424.

[10] Au final, Mme Deshaies demande au Tribunal de constater la résiliation judiciaire de Bail et de condamner les défenderesses à lui payer i) 27 697,58 \$ en loyers impayés, ii) 19 543,44 \$ en exécution d'une clause pénale prévoyant le paiement de trois mois de loyers, iii) 12 076,73 \$ pour troubles et inconvénients et iv) 2 923,27 \$ en remboursement d'honoraires d'avocats vu la nature abusive de la contestation.

[11] La demande en justice vise également 9334-6294 Québec inc. (« 9334 »), société mère d'Épicerie Loco. Selon la demanderesse, 9334 aurait cautionné les obligations d'Épicerie Loco au terme du Bail.

[12] Épicerie Loco conteste la demande en justice et soutient qu'elle n'a jamais été en défaut selon les termes et conditions du Bail de sorte que la demande pour faire constater la résiliation judiciaire est mal fondée. Elle plaide que le Bail prévoit une clause de gratuité selon laquelle aucun loyer n'est dû pour les deux premiers mois d'occupation du local.

[Références omises]

[36] En ce qui concerne les parties défenderesses dans cette instance, soit Épicerie Loco et 9334, la Cour du Québec reprend leurs motifs de défense concernant le cautionnement.

[37] Analysant cette question en litige, la Cour du Québec écrit :

[142] Il est vrai que le Bail prévoit à la clause 12.6 qu'Épicerie Loco et 9334 « sont tenus conjointement et solidairement responsable pour toutes les obligations du présent bail ou renouvellements et renoncent au bénéfice de discussion et division ».

[143] Cependant, même si le contrat de cautionnement n'est assujéti à aucune formalité, il n'en demeure pas moins que la volonté de la caution de s'engager personnellement ne se présume pas et doit résulter d'une manifestation expresse de volonté. Des présomptions et des conjectures ne suffisent pas à conclure à son existence.

[144] 9334 n'est pas incluse dans la description des parties au Bail.

[145] Aucune personne n'a signé le Bail en sa qualité de représentant.e de 9334. Le Bail est signé exclusivement par Mme Deshaies, pour la locatrice, et mesdames Laurin et Maccario en leur qualité de représentantes de la locataire Épicerie Loco.

[146] Les deux signataires du Bail pour Épicerie Loco affirment qu'elles ont signé le contrat à titre de représentantes et pour le compte de cette société et n'ont jamais consentie au nom de 9334 à cautionner ses obligations. Ces témoignages sont crédibles et n'ont pas été ébranlés lors des contre-interrogatoires.

[147] Il n'y a aucune espace de signature distincte dans le Bail pour un représentant de 9334.

[148] En conclusion, Mme Deshaies ne s'est pas déchargée de prouver par la balance des probabilités par une preuve claire et convaincante que 9334 a manifesté sa volonté de s'engager comme caution des obligations d'Épicerie Loco.

[Références omises]

[38] Malgré la limpidité de ce raisonnement et de la conclusion qui en résulte, Deshaies persiste dans ses allégations au même effet, que voici¹¹ :

3.1 Le 6 août 2019, Épicerie Loco est une entreprise en démarrage, sans expérience de crédit et sous capitalisée. L'expérience de crédit est fondée sur 9334, société constituée le 28 décembre 2015;

3.2 Pendant les négociations précontractuelles, il est entendu que 9334 exploitera les activités d'épicerie et l'activité d'Entre-Pots. La succursale à Ahuntsic est la 4^e d'Épicerie Loco;(P-20)

3.3 Le 27 juillet 2019, Mme Laurin informe Mme Deshaies qu'Épicerie Loco Ahuntsic sera incorporé, et que l'actionnaire unique 9334 peut amener une caution. (P-24) Le 29 juillet 2019, Mesdames Laurin et Girard constituent Épicerie Loco Ahuntsic Inc. pour se prévaloir de la personnalité juridique distincte de celle de 9334, (P-3). L'intention des défenderesses est que 9334 ne soit pas responsable des dettes et obligations encourues par Épicerie Loco;

3.4 Sauf que Mme Deshaies n'a aucune intention d'assumer le risque qu'Épicerie Loco devienne insolvable. L'insolvabilité excluant toute possibilité réelle de recouvrement. C'est dans ces circonstances factuelles que la clause 12.6 du Bail s'inscrit : « 12.6 Épicerie Loco Ahuntsic Inc. et 9334-6294 Québec Inc. sont tenus conjointement et solidairement responsables pour toutes les obligations du présent bail ou renouvellements et renoncent au bénéfice de discussion et division ». (P-1)

3.5 La clause 12.6 du Bail a un caractère déterminant dans la décision de Madame Deshaies de contracter. N'eût été la clause de responsabilité solidaire de 9334 dans toutes les obligations, Madame Deshaies ne se serait jamais engagé avec Épicerie Loco;

3.6 C'est en pleine connaissance de cause que Mesdames Laurin, Maccario et Deshaies signent le contrat négocié de gré à gré;

4. Danielle Deshaies exerce son recours à l'encontre d'Épicerie Loco, pour fin de constatation des défauts aux obligations contractuelles et pour fin de quantifier les dommages. À l'encontre d'Andréanne Laurin, l'âme dirigeante des Épiceries Loco et compagnies à numéro, et à l'encontre de Sylvie Girard, comptable de formation, trésorière des Épiceries Loco et compagnies à numéro pour leurs fautes en tant qu'initiatrices aux bris des obligations contractuelles, et pour fausses représentations, engageant leur responsabilité personnelle ;

¹¹ Demande introductive d'instance remodifiée datée du 18 avril 2026, p. 2 et 4.

[...]

6.1 Pendant l’instruction sur le fond du dossier 869, Madame Laurin, signataire du Bail, affirme avoir signé le contrat à titre de représentante d’Épicerie Loco et n’avoir jamais consentie au nom de 9334 à cautionner ses obligations. Le procureur plaide le droit applicable au cautionnement personnel;

6.2 La qualification juridique de la clause 12.6 du Bail est essentiellement une question de droit. La catégorie juridique de la clause 12.6 du Bail en est une de solidarité dont elle emprunte les termes spécifiques. Mme Deshaies, qui se représente seule, n’a pas pu faire cette distinction lors de sa plaidoirie ;

6.3 Le Tribunal conclu que si la responsabilité d’Épicerie Loco avait été retenue, la procédure en justice à l’encontre de 9334 aurait été rejeté (D-3). La clause 12.6 du Bail devient sans effet;

6.4 Effectivement, l’économie du contrat est drastiquement modifiée. De responsable dans toutes les obligations, la responsabilité de 9334, ne peut plus être recherchée;

6.5 Le jugement est un fait juridique qui cristallise la faute extracontractuelle de Mme Laurin. Pendant les négociations et le 6 août 2019, les défenderesses ont induite en erreur Mme Deshaies, pour l’amener à signer un contrat qu’elle n’aurait jamais signé autrement;

Le consentement de Mme Deshaies a été vicié par le dol– fausse représentation– provoqué par les défenderesses qui ont délibérément et intentionnellement trompé la Demanderesse sur un élément essentiel à sa signature;

[Reproduction intégrale]

[39] Il est inutile d’ajouter aux paragraphes où la Cour du Québec étudie la question du supposé cautionnement de 9334. D’une part, la Cour du Québec procède à une analyse au sujet de laquelle le Tribunal ne siège pas en appel, comme il l’a d’ailleurs souligné tant et plus à Deshaies lors de l’instruction de la présente instance.

▪ ***L’autorité de la chose jugée***

[40] Le jugement de la Cour du Québec bénéficie de l’autorité de la chose jugée à l’égard de Deshaies, au sens de l’article 2848 C.c.Q. :

2848. L’autorité de la chose jugée est une présomption absolue; elle n’a lieu qu’à l’égard de ce qui a fait l’objet d’un jugement, lorsque la demande est fondée sur a même cause met mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même.

[41] Cette présomption fait l'objet d'une jurisprudence constituée de nombreux arrêts et décisions des tribunaux et, pour en expliquer la raison d'être, il suffit de référer à l'arrêt *Jean-Paul Beaudry ltée c. 4013964 Canada inc.*¹², où la Cour d'appel écrit :

[36] La chose jugée, qui fait obstacle à ce que soit tranché de nouveau ce qui l'a déjà été, répond à un souci de stabilité juridique et vise à ce que soient évitées la multiplicité des procès et la possibilité de jugements contradictoires. Il s'agit d'une présomption absolue dont l'effet s'étend à tous les jugements définitifs prononcés par un tribunal ayant juridiction civile au Québec dans une matière contentieuse. Elle repose sur la prémisse d'une triple identité entre le premier jugement et la demande qui est faite par la suite : identité des parties, identité de la cause, identité de l'objet (la chose demandée).

[42] La présomption se révèle en présence d'un jugement définitif¹³ rendu sur une demande contentieuse fondée sur la même cause que celle intentée subséquemment. Elle dépasse le seul dispositif du jugement¹⁴ et embrasse les motifs essentiels qui s'y trouvent intimement liés¹⁵. Comme l'enseignant Baudouin et Renaud¹⁶ :

Cette présomption de vérité ne se limite pas seulement au dispositif formel du jugement; elle s'étend aux motifs essentiels qui s'y trouvent intimement liés. Elle comprend les conclusions même implicites qui résultent, comme une conséquence nécessaire, du dispositif de ce jugement.

[43] De même, l'autorité de la chose jugée s'applique à l'égard de tous les faits, plaidés ou non, qui touchent l'objet du litige et sont connus au moment où le jugement est prononcé. La règle cardinale appelée des trois identités, soit l'identité de parties, de cause et d'objet, a généré, elle aussi, un *corpus* jurisprudentiel aussi considérable qu'inébranlable. La Cour d'appel le réitère encore récemment dans l'arrêt *Duquette c. Barkat*¹⁷. Elle ne vaut cependant qu'entre les parties et uniquement lorsque la chose demandée s'avère la même.

[44] Le recours devant la Cour du Québec a la même cause que celui-ci : les fautes contractuelles d'Épicerie Loco concernant le bail P-1. Les fautes alléguées contre les administratrices découlent de ces mêmes fautes contractuelles.

[45] De même, le recours devant la Cour du Québec a le même objet que celui-ci : le recouvrement des sommes dues en loyers impayés et en compensation pour divers dommages.

¹² 2013 QCCA 792.

¹³ *Immeubles Méty c. Guenin*, 2018 QCCS 3158, au par. 93.

¹⁴ *Id.*, au par. 37.

¹⁵ *Contrôle technique appliqué ltée c. Québec (Procureur général)*, 1994 CanLII 5595 (QC CA), [1994] R.J.Q. 939.

¹⁶ BAUDOUIN, J.-L. et RENAUD, Y., *Code civil annoté en ligne*. Voir aussi *SNC-Lavalin inc. c. Souscripteurs du Lloyd's*, 2020 QCCS 3262.

¹⁷ 2025 QCCA 325.

[46] Les deux recours présentent enfin une identité de parties. Le fait que Laurin et Girard n'étaient pas parties à l'instance n'a pas d'impact puisque Deshaies et Épicerie Loco y étaient¹⁸.

[47] Enfin, et subsidiairement, Deshaies ne convainc pas du bien-fondé de sa prétention. 9334 a peut-être été évoquée lors des négociations en vue de la signature de l'acte P-1, mais cette demande de Deshaies ne s'est manifestement pas concrétisée, 9334 n'étant pas désignée comme une partie au bail et, surtout, ne le signant pas.

[48] Deshaies tente de contourner le jugement de la Cour du Québec en plaçant que Laurin et Girard l'auraient leurrée. Or, il n'en est rien. Deshaies est une femme d'affaires avertie, elle qui se dit par ailleurs comptable de formation. Elle insiste pour dire qu'elle a précédé la signature du bail d'une évaluation sérieuse du risque qu'elle encourait. Les négociations n'ont pas été un long fleuve tranquille et des modifications sont apportées au projet de bail même la veille de sa signature. Elle aurait dû alors se rendre compte que 9334 ne cautionnait rien, n'intervenait pas au bail et ne s'engageait à rien dans cette aventure d'Épicerie Loco. De même, elle aurait dû se rendre compte que les administratrices ne signaient qu'en leurs qualités d'administratrices d'Épicerie Loco.

[49] En somme, 9334 n'a pas cautionné Épicerie Loco et le Tribunal rejette les prétentions de Deshaies à ce chapitre.

▪ ***La légalité de la dissolution d'Épicerie Loco***

[50] La dissolution d'Épicerie Loco s'est effectuée suivant le régime de dissolution du consentement des actionnaires, que prévoient les articles 308 à 311 de la *Loi sur les sociétés par actions*¹⁹ :

308. Le consentement des actionnaires à la dissolution de la société est donné par résolution spéciale.

Les actionnaires autorisent, par cette résolution, un administrateur ou un dirigeant de la société à signer la déclaration de dissolution.

L'adoption de la résolution par laquelle les actionnaires consentent à la dissolution de la société ne peut conférer à un actionnaire le droit d'exiger de la société le rachat de ses actions conformément au chapitre XIV.

309. La dissolution de la société du consentement de ses actionnaires nécessite qu'elle soit préalablement liquidée, si elle a des obligations ou des biens.

La liquidation n'est toutefois pas nécessaire lorsque les actionnaires détenant les actions comportant le droit de participer au partage du reliquat des biens de la société, que ces actions comportent ou non le droit de vote, exigent, par résolution

¹⁸ *Gowling Lafleur Henderson, s.e.n.c.r.l., srl c. Lixu Investments Ltd.*, 2015 QCCA 513, au par. 54.

¹⁹ RLRQ, c. S-31.1.

spéciale, que le conseil d'administration exécute les obligations de la société, en obtienne la remise ou y pourvoie autrement.

Cette résolution spéciale est adoptée lors de l'assemblée pendant laquelle les actionnaires ont donné leur consentement à la dissolution de la société.

310. Lorsque les actionnaires ont exigé du conseil d'administration qu'il exécute les obligations de la société, en obtienne la remise ou y pourvoie autrement, celui-ci partage le reliquat des biens de la société en argent, à moins d'être autorisé à le partager autrement par une résolution adoptée par tous les actionnaires détenant des actions comportant le droit de participer au partage de ce reliquat, que ces actions comportent ou non le droit de vote.

Lorsqu'il est autorisé à partager le reliquat autrement qu'en argent, le conseil d'administration suit, au besoin, les règles relatives au partage du reliquat des biens de la société en cas de liquidation.

311. Sauf disposition contraire des statuts, le conseil d'administration partage le reliquat des biens de la société entre les actionnaires en proportion du nombre des actions qu'ils détiennent.

[51] Le choix d'Épicerie Loco de procéder suivant le régime de dissolution volontaire du consentement des actionnaires, plutôt que celui de la déclaration de l'actionnaire unique, ne cause pas de problème ici. Comme le souligne l'auteur Paul Martel²⁰ :

À remarquer que l'actionnaire unique n'est pas tenu de se prévaloir de ce mode de dissolution. Il peut aussi utiliser le précédent, c'est-à-dire la dissolution du consentement des actionnaires par voie de résolution spéciale. C'est à lui de bien mesurer quels sont, dans son cas, les avantages et les inconvénients de chacune des méthodes. En particulier, celle de l'article 308 (résolution spéciale) a comme avantage, pour l'actionnaire unique, de limiter sa responsabilité potentielle pour les dettes de la société dissoute à la valeur des biens qu'il a reçus de celle-ci (article 305), à moins bien sûr qu'il ait, par contrat, pris en charge les dettes de la société en même temps que ses biens. (...)

[52] Cela s'avère d'autant plus logique que cette société n'était détenue que par un seul actionnaire et que son choix de procéder suivant l'un ou l'autre des régimes que prévoit le LSAQ lui appartenait, en autant qu'elle suive les prescriptions de la procédure idoine. C'est ce sur quoi s'entend désormais la jurisprudence, ce dont la décision *Desrochers c. Bédard*²¹ constitue un exemple :

²⁰ MARTEL, P., *La société par actions au Québec*, vol. 1 « Les aspects juridiques », Wilson & Lafleur, 2023, au par. 34-171.1.

²¹ 2024 QCCQ 459. Voir aussi *Grandy c. Savard*, 2018 QCCQ 10252. Voir aussi *Agence du revenu du Québec c. Wesdome Gold Mines Ltd*, 2018 QCCA 518, qui réfère, sans toutefois trancher cet aspect, au passage précité de l'auteur Paul Martel.

[30] L'article 304 LSA prévoit trois types de dissolution volontaires : (1) du consentement des actionnaires; (2) du consentement des administrateurs; et (3) par une déclaration de l'actionnaire unique.

[31] Comme le mentionne notre collègue, le juge Patrick Choquette, « [l]a distinction n'est pas qu'académique [*sic*] puisque les conséquences sont différentes, l'actionnaire unique devenant titulaire des droits et obligations de la société au moment de sa dissolution ».

[32] En effet, parmi les dispositions générales de la section allouée à la dissolution, applicables lors d'une dissolution du consentement des actionnaires, l'article 305 LSA prévoit que les actionnaires de la société ne sont tenus à l'exécution des obligations de la société qu'à concurrence de la valeur de la part du reliquat qu'ils reçoivent.

[33] Tandis que l'article 313 LSA, qui se retrouve parmi les dispositions particulières réservées à la dissolution de la société par déclaration de l'actionnaire unique, prévoit que les droits et obligations de la société deviennent, à compter de la dissolution de la société, ceux de l'actionnaire unique.

[...]

[35] Après une certaine période d'incertitude, depuis l'arrêt *Wesdome*, il semble maintenant acquis que la société à actionnaire unique n'est pas contrainte de procéder par déclaration de l'actionnaire unique mais peut également utiliser la dissolution du consentement des actionnaires, « ou plutôt du seul actionnaire ».

[Références omises]

[53] Or, c'est exactement ce que 9334 a fait ici : par résolution spéciale de son conseil d'administration du 31 mars 2023, elle a autorisé la dissolution d'Épicerie Loco²². Elle devenait alors responsable des dettes d'Épicerie Loco jusqu'à concurrence du reliquat qui lui serait distribué. Or, il n'y avait aucun reliquat à partager au moment de dissoudre Épicerie Loco, ainsi que le démontrent ses états financiers²³, certes non vérifiés, mais dont la valeur probante s'établit par le témoignage de son comptable. Les déficits s'accumulent au cours de ses années d'opération et aucune sortie d'argent au bénéfice de son actionnaire unique n'est constatée. Épicerie Loco ne connaît que des pertes nettes chaque fin d'exercice financier. En bout de course, Épicerie Loco courait à sa perte. Elle ne détenait aucun actif et elle ne pouvait rien distribuer à son actionnaire unique en terme monétaire.

[54] Cela dit, 9334 a supporté les dettes d'Épicerie Loco, à savoir le remboursement du prêt PRAM à la Ville de Montréal.

²² Pièce P-14.

²³ Pièces D-4 et D-5.

[55] Épicerie Loco a été valablement et légalement dissoute et Deshaies ne peut rien reprocher que ce soit à cet égard. Elle le peut d'autant moins que le dépôt du certificat approprié par le Registraire des entreprises du Québec, daté du 4 avril 2023, crée une présomption de respect des dispositions législatives précitées²⁴.

[56] En outre, la dissolution d'Épicerie Loco ne s'est pas faite en fraude des droits de Deshaies car aucun reliquat n'a été distribué à son actionnaire. Surtout, Laurin et Girard n'ont commis elles-mêmes aucun acte de nature à engendrer leurs responsabilités personnelles à titre d'administratrices de 9334. Comme l'écrit éloquemment la Cour dans *Techman Head c. Scolardi*²⁵, les administrateurs *ne sont pas responsables envers les tiers créanciers en raison d'erreurs de jugement ou de mauvaises décisions commerciales. De plus, pour que les administrateurs soient tenus responsables, de manière extracontractuelle, envers les actionnaires ou les tiers créanciers, un demandeur doit établir une faute distincte du manquement à une obligation légale ou contractuelle que la société elle-même a envers les actionnaires ou les tiers*. La Cour, s'appuyant sur l'arrêt *Lanoue c. Brasserie Labatt Ltée*²⁶, y ajoute que le choix de privilégier le paiement d'une dette sur une autre n'entraîne aucune responsabilité des administrateurs. Cette conclusion découle logiquement de ce qu'une société possède une personnalité juridique distincte de celle de ses actionnaires qui, du moins *a priori*, n'encourent aucune responsabilité envers les dettes de celle-ci. C'est là le principe même du concept de la *personnalité juridique distincte*.

[57] En somme, au sujet de la légalité de la dissolution d'Épicerie Loco, le Tribunal conclut que :

- Cette dissolution s'est effectuée en parfaite harmonie avec les dispositions précitées de la LSAQ. Le certificat du Registraire des entreprises en fait naître d'ailleurs la présomption;
- Épicerie Loco ne détenait aucune liquidité ni autre actif au moment de sa dissolution;
- 9334 n'a rien reçu à titre de reliquat non plus que Laurin et Girard;
- 9334 a supporté la dette d'Épicerie Loco auprès de la Ville de Montréal en raison de la subvention qu'elle lui avait accordée (PRAM);
- Le fait qu'une dette éventuelle ne soit pas étanchée n'emporte aucune responsabilité de 9334, encore moins de Laurin et Girard. Quoi qu'il en soit, 9334 n'est pas partie aux présentes procédures.

²⁴ ARQ c. *Wesdome Gold Mines Ltd*, préc., note 21, citant avec approbation une telle conclusion à cet effet du juge de première instance, aux par. 37 et 38 de l'arrêt.

²⁵ 2020 QCCS 3605, aux par. 92-93.

²⁶ 1999 CanLII 13784 (QC CA).

[58] Ceci dispose du même souffle de la poursuite contre Épicerie Loco. Deshaies insiste cependant que le Tribunal devrait condamner Laurin et Girard suivant les principes de responsabilité civile.

- ***La déclaration de Laurin accompagnant les procédures de dissolution d'Épicerie Loco n'engendre aucune responsabilité extracontractuelle de sa part***

[59] Deshaies plaide que Laurin fournit une fausse déclaration lors de la fermeture d'Épicerie Loco. Il y a lieu de nuancer.

[60] Afin de mettre en œuvre la dissolution d'Épicerie Loco, 9334 doit fournir la documentation nécessaire, en l'occurrence une déclaration sous serment d'une administratrice concernant ses dettes. Laurin fournit cette déclaration. Or, elle n'y indique pas la dette d'Épicerie Loco que représentent les deux mois de loyers pourtant dus, alors, par la compagnie.

[61] Laurin s'en explique par une mécompréhension des effets du jugement de la Cour du Québec. Laurin comprenait de cette décision qu'aucune somme n'était due à Deshaies puisqu'aucune conclusion n'était rendue à l'encontre d'Épicerie Loco. Il s'agissait bien entendu d'une erreur puisque le jugement établit spécifiquement que même si les deux premiers mois de loyers n'étaient pas payables immédiatement en début de bail, ils devaient néanmoins l'être mais à une date indéterminée. Laurin aurait dû en saisir que ces deux mois étaient au moins dus au plus tard le dernier jour du bail. Or, de bonne foi, déclare-t-elle, elle croyait le contraire.

[62] À l'audience, le témoignage de Laurin ne souffre d'aucune faille. Elle se rappelle parfaitement chacun des faits relatifs à la négociation du bail, sa mise en œuvre, l'entrée dans le local et ses lendemains immédiats décevants devant les demandes pressantes de Deshaies. Elle insiste que la lecture du jugement de la Cour du Québec ne lui a pas permis de bien en saisir la teneur, malgré sa clarté. Il lui a fallu les explications de son avocat pour réaliser son erreur.

[63] Au-delà de la manière dont Laurin témoigne, les circonstances de l'affaire appuient sa version des faits. Il s'avère *a priori* suspect pour une personne, de surcroît femme d'affaires aguerrie, de soulever un tel type de défense. Laurin possède des études universitaires en communication marketing que complètent des diplômes d'études supérieures et n'en était pas à sa première négociation de bail alors qu'elle signe, au nom d'Épicerie Loco, le contrat de location pour l'entreprise de 9334. Dans d'autres circonstances, le Tribunal n'aurait pas donné beaucoup de poids à l'explication de Laurin. Mais ici, sa sincérité émane des réponses fournies. Son malaise d'admettre son erreur de lecture de la décision de la Cour du Québec est palpable. Cette méprise est corroborée alors qu'une fois bien renseignée juridiquement, elle la regrette au point d'offrir à Deshaies de la rembourser de ces montants. La pièce D-6, à savoir l'offre faite avec *préjudice*, appuie cette version des faits.

[64] Il s'agit d'une situation fort singulière où la Cour du Québec tranche le recours de Deshaies mais ne condamne pas Épicerie Loco puisqu'elle n'avait pas à le faire étant donné sa conclusion que la clause litigieuse n'octroyait pas un congé de loyers mais plutôt un report de l'échéance de paiement des deux premiers mois d'occupation à une date indéterminée. Vu ce constat, la déclaration de Laurin en appui de la procédure de fermeture de la compagnie était certes erronée mais faite sans aucune connotation de malhonnêteté ou de fraude aux droits de Deshaies.

[65] Vu ce qui précède, Laurin ne commet aucune faute par sa signature de la déclaration sous serment P-18.

▪ ***Laurin et Girard ne commettent aucune faute extracontractuelle***

[66] Deshaies estime justifiée la levée du voile corporatif et la condamnation des défenderesses à titre personnel, en application des articles 317, 1457 et 2157 C.c.Q.

[67] Dans *Nkana c. Awad*²⁷, la Cour d'appel expose le cadre juridique applicable :

[32] En principe, un administrateur n'est pas responsable de la faute contractuelle de la société qu'il administre puisqu'il n'est pas lui-même une partie au contrat. Sa responsabilité peut toutefois être engagée dans certains cas, notamment s'il s'est porté caution de l'obligation contractuelle de la société, si « la personnalité morale est utilisée par un administrateur pour masquer une fraude ou un abus de droit dans un contexte contractuel », s'il participe activement à une faute extracontractuelle de la société ou s'il commet lui-même une faute extracontractuelle.

[...]

[35] [...] La partie qui invoque la responsabilité extracontractuelle de l'administrateur doit prouver que celui-ci a commis une faute distincte de celle de la société et qu'elle subit un préjudice découlant directement de cette faute. Par ailleurs, l'analyse doit tenir compte du fait que la société agit toujours par l'entremise d'une personne physique. Ainsi, « la responsabilité personnelle des administrateurs à l'occasion d'un bris de contrat par la société constitue l'exception ».

[Références omises]

[68] Deshaies ne démontre aucun agissement fautif de Laurin ou de Girard. En fait, Deshaies ne démontre aucune autre faute contractuelle d'Épicerie Loco que le défaut de paiement deux premiers mois de loyers sur lesquels nous reviendrons. Elle affirme être flouée et que les sommes d'argent qu'elle réclame lui sont dus, mais ne parvient pas à établir quelque faute d'Épicerie Loco ni, surtout, une faute extracontractuelle distincte de Laurin et Girard.

²⁷ 2026 QCCA 95.

[69] Le fait qu'Épicerie Loco ait mal compris qu'elle devait rembourser un jour ou l'autre les deux premiers mois de loyers n'induit aucune responsabilité de Laurin ou de Girard. Certes, le jugement de la Cour du Québec a pour conséquence que ces loyers étaient dus, mais Laurin ne le croyait sincèrement pas. Encore une fois, son témoignage à ce sujet s'avère d'une très grande sincérité et sa fiabilité s'appuie sur l'offre de règlement hors cour D-6 qui suit les explications juridiques appropriées.

[70] Le témoignage de Girard l'était tout autant. Rappelons qu'en ce qui la concerne, sa participation aux destinées d'Épicerie Loco s'est trouvée fort réduite, elle qui n'a pris aucune part à la négociation du bail.

[71] En somme, Deshaies ne se décharge pas de son fardeau de démonstration. Elle ne parvient pas à démontrer pourquoi le Tribunal devrait lever le voile corporatif et permettre d'engager la responsabilité personnelle des deux administratrices en cause. Aucune faute personnelle extracontractuelle n'est établie, si bien que le recours contre Laurin et Girard doit échouer.

B) Subsidiairement, Deshaies démontre-t-elle le bien-fondé de chacune de ses réclamations?

[72] Deshaies échoue à démontrer le bien-fondé de chacun des postes de réclamations qui suivent.

▪ **Le loyer de base : 13 028,97 \$**

[73] Cette dette est celle d'Épicerie Loco, qui est dissoute et dont la réouverture n'est pas réclamée dans les conclusions de la demande modifiée.

[74] Du reste, cette réouverture n'aurait servi à rien puisqu'Épicerie Loco était insolvable au moment de sa radiation. Encore une fois, elle ne possédait aucun actif et n'a distribué aucun reliquat à Laurin et Girard. Deshaies n'a donc pas été préjudiciée dans la dissolution de cette compagnie.

▪ **Les loyers d'octobre 2022 et novembre 2022**

[75] Pour les mêmes motifs, cette somme n'est pas due par Laurin et Girard.

[76] Ajoutons que, malgré son début tardif, le terme du bail est demeuré le même, de sorte que le dernier loyer dû était celui de septembre 2022.

[77] Cette conclusion était aussi celle de la Cour du Québec²⁸, qui a en disposé ainsi :

À quelle date est entré en vigueur le Bail et quand le premier versement du loyer est devenu dû et exigible?

²⁸ Préc., note 10.

[58] Le Tribunal estime qu'à la lumière de la preuve, le premier versement mensuel du loyer de base est devenu exigible qu'à compter du 18 janvier 2020. Voici pourquoi.

[59] Le bail est défini à l'article 1851 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») comme un contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

[60] Un bail est un contrat synallagmatique ou bilatéral, c'est-à-dire les parties s'obligent réciproquement, de manière que l'obligation de chacune d'elles soit corrélatrice à l'obligation de l'autre.

[61] D'une part le locateur s'engage à délivrer le bien loué au locataire et de lui en procurer la jouissance paisible pendant la durée du bail (art. 1854 C.c.Q.), et en contrepartie, le locataire s'oblige notamment à payer un loyer (article 1855 C.c.Q.).

[62] L'obligation du locataire de payer le loyer est corrélatrice à l'obligation du locateur de délivrer le bien loué et d'en assurer la jouissance.

[63] Si le locateur n'exécute pas son obligation de livrer les lieux loués et d'en assurer la jouissance paisible, l'exigibilité de l'obligation du locateur d'exécuter son obligation de payer le loyer est suspendue jusqu'à ce que le locateur s'exécute.

[64] Comme l'écrit le professeur Deslauriers dans son ouvrage *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, le bailleur ne peut forcer le locataire à remplir ses obligations, notamment à lui payer le loyer, tant et aussi longtemps qu'il ne lui aura pas procuré une possession complète et utile du bien loué.

[65] La preuve non contestée établit que Mme Deshaies s'est acquittée de son obligation de délivrance des lieux loués qu'à compter du 18 novembre 2019. C'est à cette date que Mme Deshaies remet les clés du local à Épicerie Loco et que celle-ci peut enfin avoir la jouissance des lieux loués.

[66] D'ailleurs, le 10 novembre 2019, Mme Deshaies et Épicerie Loco concluent une entente selon laquelle « Toutes les clés seront remises et le bail pourra débuter d'un commun accord le 18 novembre 2019 » (soulignement ajouté).

[67] Lorsque les parties ont signé le Bail le 6 août 2019, il était prévu que Mme Deshaies exécuterait son obligation de délivrance des lieux loués le 1er octobre 2019 à la suite de la réalisation des améliorations locatives qui étaient de son ressort selon l'annexe B du Bail.

[68] En application de la clause 3.1 et la clause de report du loyer (clauses 3.2 et 3.3), le premier versement de loyer de base était exigible le 1er décembre 2019.

[69] Or, dans les faits, cette obligation de délivrance n'a été exécutée par Mme Deshaies que le 18 novembre 2019 vu son retard dans l'exécution des améliorations locatives. Avant cette date, les travaux qui étaient de la

responsabilité du locateur n'étaient pas terminés. De plus, Épicerie Loco n'avait pas les clés du local et n'y avait pas un accès libre. Elle pouvait y accéder qu'à l'occasion sur permission de Mme Deshaies lorsqu'elle souhaitait y réaliser des améliorations locatives qui étaient de sa responsabilité en autant que celles-ci n'interféraient pas avec les travaux qu'effectuait Mme Deshaies.

[70] C'est ce qui explique l'entente signée par les parties le 10 novembre 2019 par laquelle elles confirment que les clés donnant accès au local sont remises le 18 novembre 2019 et que le Bail « pourra débuter d'un commun accord » à cette même date.

[71] De l'avis du Tribunal, l'entente du 10 novembre 2019 modifie le Bail et reporte l'exigibilité du paiement du premier versement mensuel du loyer de base du 1er décembre 2019 au 18 janvier 2020, soit deux mois après l'exécution par Mme Deshaies de son obligation de délivrance. Ainsi, les parties ont conventionnellement reporté l'exigibilité du paiement du premier versement mensuel au 18 janvier 2020. Épicerie Loco n'était donc pas en défaut d'acquitter le loyer au 1er décembre 2019.

[...]

[96] Épicerie Loco n'est pas en défaut de payer le loyer de base et le loyer supplémentaire pour la période du 1er décembre 2019 au 18 janvier 2020 et ne doit pas le montant réclamé.

[97] Puisque Mme Deshaies n'a exécuté son obligation de délivrance que le 18 novembre 2019, et considérant que les clauses 3.2 et 3.3 du Bail accordent à Épicerie Loco la faculté de reporter le paiement des deux premiers mois de loyer de base et supplémentaire à une date ultérieure qui est laissée à sa discrétion et considérant qu'elle n'était pas en défaut au 1er décembre 2019, Mme Deshaies ne peut réclamer ces montants de sa locataire. Le Bail étant toujours en vigueur, ce montant devra être payé par Épicerie Loco « au moment qu'il désire

[...]

[101] Mme Deshaies réclame 1 507,17 \$ sous ce chef, incluant 1 246,05 \$ pour les taxes municipales, 72 \$ pour les frais d'électricité et 72,25 \$ représentant la quote-part de la locataire pour les taxes scolaires. Épicerie Loco a déjà payé 1 410,68 \$ à Mme Deshaies en taxes municipales, scolaires et frais d'Hydro-Québec et elle a calculé ce montant en fonction de la date où les lieux loués lui ont été livrés, c'est-à-dire le 18 novembre.

[102] Mme Deshaies plaide que sa locataire doit payer 1 507,17 \$ en sus de ce qu'elle a déjà payé et son calcul est fondé sur une date d'entrée en vigueur du Bail au 1er octobre 2019.

[103] Bref, le désaccord entre les parties tourne autour de la période entre le 1er octobre et le 18 novembre 2019.

[104] Pour les motifs exprimés ci-dessus, le retard par Mme Deshaies de livrer les lieux loués à Épicerie Loco dispense cette dernière de payer tout loyer pour la période du 1er octobre au 18 novembre, incluant le loyer de base, le loyer supplémentaire et également tout loyer additionnel (taxes municipales, scolaires et frais d'Hydro-Québec). Ce volet de la réclamation de Mme Deshaies est également mal fondé.

[Références omises]

[78] L'Annexe A (désignée Addenda A par les parties) confirme cette conclusion. D'une part, Deshaies signe un document où la date du 18 novembre est indiquée comme date de remise de la clé du local. En outre, dans sa publicité pour relouer le local, Deshaies indique qu'il sera livré en octobre 2022.

[79] Ces éléments corroborent le témoignage de Laurin quant à la date de délivrance du local, c'est-à-dire le 18 novembre 2019, et aucun loyer ne peut donc être réclamé pour la période antérieure au 18 novembre 2019.

▪ **La réclamation de 68 510,96 \$**

[80] Ce poste de réclamation représente ce qu'il en coûterait pour une remise à neuf du local, sans qu'il soit tenu compte de l'usure normale que cause l'exploitation d'une entreprise commerciale ouverte au public, comme une épicerie.

[81] Deshaies dépose le rapport de Yannick L'Heureux de la firme Gohier Mirabel inc. et le rapport complémentaire du même auteur²⁹. L'Heureux possède une expertise en évaluation de dommages. Deshaies ne dépose ni le *curriculum vitae* ni la *Déclaration de la mission de l'expert* que prévoit l'article 235 C.p.c. Néanmoins, et avec l'accord de Laurin et Girard, le Tribunal a relevé Deshaies de ces omissions et permis à L'Heureux de donner son opinion concernant la valeur des travaux à effectuer et qu'il décrit dans ses rapports. Cela s'avère d'autant qu'à la une de son rapport P-11, L'Heureux donne une idée de sa mission.

[82] Laurin et Girard, de leur côté, déposent le rapport de Pascal Parent, inspecteur en bâtiment. Les constats de L'Heureux n'y sont pas remis en question. Plutôt, l'expert Parent explique que les défauts, dommages et autres éléments problématiques que note L'Heureux ne s'expliquent pas autrement que par l'utilisation normale d'un commerce ouvert au public, où des employés déplacent des caisses et montent des étalages, et où des clients circulent, le tout, pendant toute la durée du bail. Or, L'Heureux n'a pas vu le local à l'origine et ne se fie que sur ce que Deshaies lui a révélé, notamment que *le local venait tout juste d'être rénové avant sa location*³⁰. Il ne s'agit pas de lui en faire reproche comme de rappeler que les constats de l'expert ne valent que si le local était impeccable au moment de l'entrée d'Épicerie Loco.

²⁹ Pièces P-11 et P-11 A).

³⁰ Pièce P-11, à la p. 4.

[83] En outre, aucune clause du bail ne prévoit une obligation si onéreuse qu'une remise en état à neuf du local.

[84] L'expert Parent débute son rapport par la note suivante :

Ce montant réclamé a été basé sur le rapport d'estimation émis par l'estimateur Yannick L'Heureux de la firme Gohier Mirabel.

Ce rapport d'estimation que nous avons eu copie et que nous avons consulté détaille intégralement les dommages rapportés à l'intérieur de ce local par l'estimateur. Ce rapport d'estimation est passablement volumineux et nous l'avons consulté globalement afin d'obtenir une vue d'ensemble du travail effectué par l'estimateur L'Heureux et principalement de caractériser les travaux de réparations et correction déclarés dans ce rapport.

Notre mandat dans ce cas-ci n'était pas d'évaluer des travaux, de contester ou argumenter le rapport d'estimation, mais de constater si les réparations réclamées dans l'ensemble sont réellement liées à des dommages dépassant l'usure normale de l'exploitation d'un commerce à grande clientèle.

[85] L'expert Parent passe ensuite en revue le détail des éléments que note l'expert L'Heureux. Il précise que la réparation du plafond où se trouvait l'ouverture permettant le passage du convoyeur a été réparé par la pose de placoplâtre sur la surface ouverte et que les joints de plâtre ont été faits au même moment³¹. Lors de son témoignage, Parent indique qu'il s'agit de la façon de réparer le trou au plafond et qu'il ne reste qu'à appliquer une couche de peinture pour rendre le tout uniforme.

[86] Le reste du rapport Parent indique les surfaces endommagées, et conclut ainsi :

En conclusion, l'objectif de ce rapport était de démontrer l'état général de l'intérieur du local commercial utilisé par Épicerie Loco de 2019 à 2022. Nous n'avons pas fait l'inventaire de chaque altération mineure constatée lors de notre visite puisqu'elle était répétitive. Les annotations rapportées dans ce rapport ne sont pas des dommages importants, non usuels.

Ce local est un local commercial qui a été utilisé comme épicerie. Il est normal que lors de l'exploitation d'un tel local et l'affluence de clientèle régulière pendant 3 ans se forme de l'usure de matériaux.

Il est également tout à fait normal également que des vestiges de l'exploitation d'un local commercial demeurent lors de la cessation de l'activité commerciale.

Les coûts de réparations demandées par la propriétaire, madame Deshaies, via le rapport d'estimation émis par Gohier Mirabel, représentent une remise à neuf complète du local avant occupation et usage.

³¹ *Id.*, à la p. 5/21.

[87] Le Tribunal retient la conclusion de l'expert Parent et rejette celle de l'expert L'Heureux.

[88] En effet, L'Heureux ne peut témoigner de l'état des lieux avant l'entrée d'Épicerie Loco. La simple référence au rapport L'Heureux à la mention de Deshaies que le local venait d'être rénové ne démontre pas que cette rénovation soit si majeure qu'elle équivaille à un endroit encore neuf et inutilisé. Du reste, comme on le verra plus loin à la rubrique *Les dommages moraux et compensatoires*, la crédibilité de Deshaies laisse à désirer.

[89] Certes, la locataire n'aurait probablement pas loué un local vétuste, mais les dommages si minimes soient-ils notés par L'Heureux, sans qu'il ne tienne compte de l'usure normale résultant de l'opération d'un lieu commercial, ne peuvent être compensés sans une clause claire du bail indiquant que la locataire devait remettre le local comme s'il était neuf au moment de le quitter.

[90] Deshaies ne se relève pas de son fardeau de démontrer le bien-fondé de cette portion de la réclamation.

▪ ***Les frais et coûts d'entretien et de réparation d'équipement***

[91] Ces deux postes de dommages sont traités par l'expert L'Heureux dans son complément de rapport³². Aucun dédommagement n'est dû à ce chapitre, pour les mêmes motifs.

▪ ***Non application de la clause pénale : 19 593,91 \$***

[92] Ici encore, la Cour du Québec dispose, en la rejetant, de cette réclamation de Deshaies :

[129] Mme Deshaies réclame l'exécution de la clause 11.5 du Bail qui prévoit une pénalité de trois mois de loyer comme dommages liquidés ou comme « loyer accéléré ».

[130] Or, le montant stipulé à la clause de pénalité devient exigible seulement s'il est établi qu'il y a défaut par le locataire d'exécuter une de ses obligations prévues au Bail au moment de l'envoi de l'Avis de résiliation. Puisque le Tribunal a conclu ci-dessus qu'aucune des causes de défaut alléguées par Mme Deshaies n'ont été établies, elle n'est pas en droit d'exiger l'exécution de la clause pénale et le paiement de trois mois de loyers.

[93] Ce raisonnement ne souffre d'aucune faille et le Tribunal fait sien les motifs qui l'étayent.

³² Pièce P-11 A).

▪ ***La réclamation concernant la subvention PRAM de la Ville de Montréal au montant de 1 296,74 \$ s'avère incompréhensible***

[94] À l'audience, et malgré les questions du Tribunal, il s'est avéré impossible de bien comprendre ce que recherche ici Deshaies.

[95] La subvention PRAM est octroyée par la Ville de Montréal pour aider au démarrage d'une jeune entreprise. Elle a été versée par la Ville de Montréal à Épicerie Loco en 2020. Elle ne concerne en rien Deshaies.

[96] En outre, le simple passage du temps rend prescrite toute réclamation de Deshaies à ce sujet, si tant est que cette demande ait quelque mérite.

▪ ***La réclamation de 5 000,00 \$ concernant la saisie dit abusive***

[97] Ce poste de réclamation ne réussit pas davantage.

[98] Les conclusions du jugement de la Cour du Québec contiennent une condamnation de Deshaies à payer 6 497,31 \$ à Épicerie Loco. Plusieurs mois s'écoulent sans qu'elle ne paie cette somme, de sorte qu'une saisie est exécutée par des huissiers de justice le 20 juin 2022³³, suivant l'article 679 C.p.c.

[99] Lors de l'audition, Deshaies a soutenu que *la saisie n'a pas été pratiquée suivant les règles de l'art*, sans préciser à quoi elle référerait. Deshaies ne démontre pas en quoi la saisie aurait été pratiquée de manière contraire à ce que font habituellement les huissiers de justice en pareilles circonstances.

[100] La saisie-exécution a résulté du non-paiement de ce que devait Deshaies, qui s'est donc elle-même placée dans cette situation. Deshaies conteste devoir les frais de saisie, mais elle doit comprendre que ces frais s'ajoutent à la réclamation du saisissant.

[101] En somme, la saisie a été exécutée conformément à la loi et Deshaies ne démontre rien qui lui permette de réclamer quoi que ce soit à ce sujet.

▪ ***Les dommages moraux et compensatoires : 15 000 \$***

[102] Deshaies réclame ces dommages pour compenser le temps qu'elle consacre à cette affaire. Elle soutient aussi vivre beaucoup de stress et divers inconvénients.

[103] Il s'avère difficile d'accorder à Deshaies quelque crédibilité, au vu des nombreux jugements relatés plus bas dans la présente rubrique et la manière générale dont elle s'est comportée dans la présente instance lors de son contre-interrogatoire.

³³ Pièces P-5 et P-6.

[104] Évaluer la valeur probante d'un témoignage uniquement en fonction de l'attitude de celui qui le livre recèle bien des pièges, ainsi que le fait remarquer la Cour d'appel dans *R. c. Langlois*³⁴ :

[19] [...] On peut en effet paraître froid et dire la vérité, tout comme on peut paraître émotif et mentir. Ce n'est donc pas là, habituellement, un critère approprié à l'évaluation de la crédibilité d'un témoin (ni sa fiabilité) et il ne fait pas partie de ceux qui sous-tendent généralement une telle évaluation et dont l'arrêt *Foomani*, sous la plume du juge Cournoyer, dresse une liste évidemment non exhaustive, mais fort utile :

[73] Plusieurs facteurs pertinents à l'évaluation de la crédibilité et de la fiabilité des témoins peuvent être dégagés de la jurisprudence [renvoi omis] et de la doctrine [renvoi omis] : 1) l'intégrité générale et l'intelligence du témoin; 2) sa capacité d'observation; 3) sa capacité de communiquer; 4) la fidélité de la mémoire; 5) l'exactitude de sa déposition; 6) sa volonté de dire la vérité de bonne foi; 7) sa sincérité, sa franchise, ses préjugés; 8) l'intérêt du témoin; 9) le caractère évasif ou les réticences de son témoignage; 10) le comportement du témoin avec la prudence requise; 11) la compatibilité du témoignage avec l'ensemble de la preuve, y compris la preuve confirmative; 12) l'existence de contradictions avec les autres témoignages et les éléments de preuve; 13) la plausibilité du témoignage; 14) la cohérence intrinsèque du témoignage.

[20] C'est bien sûr tout un art, relevant du défi, que d'évaluer la crédibilité d'une personne, particulièrement dans une situation comme celle-ci, où s'affrontent deux versions. Comme le rappelle fréquemment la Cour suprême, il est difficile d'exprimer l'entrelacement des raisons qui mènent à croire ou à ne pas croire. [...]

[Références omises]

[105] Bien que prononcés dans un contexte de droit criminel, les principes que dégage cet arrêt s'avèrent transposables en ce qui concerne l'évaluation des témoignages dans les affaires civiles.

[106] Ici, l'intégrité générale de Deshaies, l'exactitude de sa narration des faits et sa volonté de dire la vérité sont mises à mal par une série de décisions et un arrêt de la Cour d'appel, jugements rendus dans des instances où Deshaies était partie et qui la critiquent sévèrement.

[107] Il en va de même de sa réticence à répondre aux questions posées en contre-interrogatoire à ce sujet, en ce que Deshaies a prétendu ne pas comprendre une question aussi simple que : *Madame, n'est-il pas exact qu'un tribunal a déjà conclu que vos déclarations étaient fausses, inexactes ou incomplètes?* à peu de mots près. Me Gibeau, l'avocat de Laurin et Girard, référait alors à un jugement où Deshaies s'était inscrite au régime de dépôt volontaire prévu aux articles 664 à 670 *C.p.c.* avant que sa créancière

³⁴ 2025 QCCA 1639.

ne procède à une saisie-exécution. Voici le jugement auquel référerait Me Gibeau et qu'il a déposé³⁵ :

[4] Le Tribunal doit déterminer : (a) si la déclaration de la Débitrice contient de fausses informations quant à ses revenus; (b) si l'inscription de la Débitrice au dépôt volontaire constitue un abus de procédures; et (c) le cas échéant, quelle est la sanction appropriée dans les circonstances.

[5] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la Débitrice n'a pas déclaré tous ses revenus et que sa démarche de s'inscrire au régime de dépôt volontaire constitue un abus de procédures. Cela justifie de déclarer que la Débitrice n'a pas droit à la protection du régime et de la condamner à des dommages de 1 000 \$. [...]

[24] Le Tribunal note aussi que la Déclaration de revenus 2017 de la Débitrice déclare des revenus d'intérêts et de placements. Questionnée à ce sujet, la Débitrice a été très évasive et n'a pas fourni d'explication plausible quant à savoir pourquoi de tels revenus n'étaient pas mentionnés à la Déclaration.

[25] Cela suffit pour conclure que la Débitrice n'a pas déclaré intégralement et fidèlement tous ses revenus dans la Déclaration.

[26] Le Tribunal ajoute que le témoignage souvent évasif de la Débitrice a affecté sa crédibilité. [...]

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[...]

DÉCLARE fausse, inexacte et incomplète ladite *Déclaration de la partie débitrice au dépôt volontaire* de Danielle Deshaies.

[108] D'autres jugements concluent aussi que la crédibilité de Deshaies laisse à désirer.

[109] Dans ce même litige, la Cour du Québec avait préalablement écrit que³⁶ :

[9] Bien qu'à l'audience, Mme Deshaies insiste sur le fait qu'elle est néophyte en construction et qu'elle est vulnérable, la preuve révèle au contraire, une femme qui se renseigne beaucoup et explore toutes sortes d'alternatives.

[...]

[62] D'ailleurs, Mme Deshaies reconnaît que sa construction comporte des contraintes importantes en raison du fait qu'une limite à la hauteur de l'immeuble est imposée par les autorités, ce qui amène à des compromis et à la mise en place de « structure innovante ».

³⁵ *Deshaies c. 3427439 Canada inc.*, 2019 QCCQ 674.

³⁶ *Deshaies c. 3427439 Canada inc.*, 2018 QCCQ 3421.

[63] L'attitude à l'audience de Mme Deshaies dénote le fait qu'elle est embêtée ou se sent coincée de répondre aux questions en contre-interrogatoire en partie en raison du fait que ses souvenirs semblent flous et qu'elle est consciente que les questions l'amènent à se contredire. Cela ressort de ses réponses lors du contre-interrogatoire et du non verbal constaté par le Tribunal.

[110] Dans *Deshaies c. Entreprises AK inc.*³⁷, la Cour écrit :

[12] Il ressort de cette preuve qu'il est faux de prétendre, à l'instar de la demanderesse, que Badenberg fut en tout temps partenaire dans l'entreprise A.K. Les dommages réclamés par la demanderesse découlent d'un contrat intervenu avec A.K. en 2011. La preuve soumise par la demanderesse ne peut soutenir, dans l'état actuel du dossier, l'implication de Badenberg dans A.K. au moment des faits reprochés.

[...]

[16] La déclaration sous serment de la demanderesse omet de mentionner ces éléments de faits qui, s'ils avaient été portés à l'attention de la juge ayant autorisé la saisie avant jugement, aurait probablement modifié son appréciation sur la crainte objective de la demanderesse.

[17] L'ensemble des documents soumis ne permet pas de conclure à l'existence d'une représentation frauduleuse lors de l'attribution du contrat du 12 août 2011 et, si tel était le cas, la demanderesse fut clairement informée par la suite du numéro exact de la licence RBQ et de l'adresse exacte d'A.K. à Terrebonne.

[18] De l'avis du Tribunal, la représentation frauduleuse alléguée par la demanderesse s'avère fausse car d'autres documents, non portés à la connaissance de la juge, démontrent le contraire. La demanderesse ne peut soutenir qu'elle fut maintenue dans l'ignorance sur le véritable numéro de licence RBQ et l'adresse d'affaires d'A.K.

[...]

[25] Les allégations de la demanderesse à sa déclaration sous serment à l'effet qu'Eric Kowalski aurait agi à titre de prête-nom et que les défendeurs se départirent de leurs actifs afin de ne pas acquitter leurs dettes ne sont pas soutenues par la preuve mais plutôt démontrent le contraire. Ces éléments maintenant connus auraient amené la juge à ne pas y voir une crainte objective de créance en péril nécessaire à une autorisation de saisie avant jugement.

[111] Dans *Deshaies c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec*³⁸, la Cour doute encore de la véracité des propos de Deshaies alors qu'elle note :

³⁷ 2016 QCCS 2648.

³⁸ 2020 QCCS 1065.

[8] Mme Deshaies allègue avoir été dans l'impossibilité d'agir vu son état dépressif. Elle produit un certificat médical daté du 19 septembre 2016 où le médecin mentionne lui avoir prescrit un antidépresseur, [...]. Cependant, aucune preuve n'est offerte concernant l'état de santé de Mme Deshaies pour la période de 2016 à 2020.

[9] La preuve révèle néanmoins que de 2016 jusqu'en mars 2020, Mme Deshaies est très active devant les tribunaux. Elle est impliquée dans une série de procédures juridiques où elle se représente elle-même, y compris dans le cadre d'une requête pour prolonger le délai d'inscription, ainsi que devant la Cour d'appel. Il y a d'ailleurs lieu de noter cet extrait du jugement rendu le 27 avril 2018 :

« [134] Mme Deshaies se présente comme une personne dépourvue, alors que le Tribunal a l'occasion dans les quatre journées d'audience de constater son attitude, qu'elle est une femme déterminée, organisée et qui comprend les enjeux ».

[112] Finalement, dans *Deshaies c. 3427439 Canada inc.*³⁹, la Cour du Québec écrit ce qui suit, en 2021 :

[43] Le maintien de la saisie sur le compte bancaire était cependant justifié, au cas où des sommes y auraient été déposées avant que ne soit entièrement payée la dette résultant des jugements rendus contre Mme Deshaies et qu'elle faisait défaut d'honorer. Le tribunal ne peut donc accueillir la partie de sa réclamation concernant les frais de tenue de compte.

[44] La réclamation de 2 500 \$ pour le temps consacré au dossier est rejetée. Mme Deshaies est en grande partie responsable de sa situation. Elle a refusé de satisfaire aux deux jugements prononcés contre elle. Ce refus a forcé 3427439 et 9412 à procéder aux mesures d'exécution dont elle se plaint maintenant. Les condamnations contenues dans ces deux jugements ne sont pas anodines : elles sont toutes deux fondées sur des abus de procédure constatées par le tribunal. Mme Deshaies ne peut pas faire assumer par des tiers les conséquences que lui causent ses propres abus de procédure.

[113] Ces affaires exposent éloquemment que Deshaies ne se présente pas toujours loyalement devant les tribunaux, qu'elle utilise la procédure civile parfois même au mépris de son devoir d'exposer franchement et complètement des faits qui s'imposent pourtant d'eux-mêmes.

[114] Bien sûr, chaque affaire dispose d'un litige propre. Mais les conclusions que tirent les tribunaux au sujet des allégations de Deshaies montrent que, pour reprendre les termes de la Cour d'appel dans *R. c. Langlois*⁴⁰, son intégrité générale, c'est-à-dire son honnêteté, l'exactitude des faits qu'elle allègue et sa volonté de dire la vérité, laissent à désirer.

³⁹ 2021 QCCQ 13147.

⁴⁰ Préc., note 34.

[115] De même, certains jugements montrent que Deshaies cherche souvent à obtenir des condamnations personnelles de dirigeants d'entreprises. Ses actes de procédure démontrent qu'elle n'abandonne jamais et qu'elle n'hésite pas à poursuivre personnellement des administrateurs de compagnie avec qui elle a fait affaire, et ce, sans fondement juridique. Déjà en 2017, la Cour du Québec a rejeté une réclamation de Deshaies à l'encontre d'un individu alors qu'elle soutenait qu'il agissait comme administrateur d'une personne morale⁴¹. Bien que ne partageant pas tous les motifs de la juge d'instance, la Cour d'appel a rejeté l'appel de ce jugement⁴².

[116] Dans un jugement rendu deux ans plus tard dans l'instance *Deshaies c. Entreprises AK inc.*⁴³, alors qu'elle la déclare quérulente, la Cour écrit :

[187] Mme Deshaies démontre une ténacité sans limite à l'égard des demandes qu'elle fait valoir devant les tribunaux de toutes instances à l'encontre d'A.K., de M. Kowalski et de Mme Badenbergh. Bref, elle s'entête à vouloir avoir raison et abuse du système judiciaire par son exercice déraisonnable du droit d'ester en justice. Son comportement nécessite un encadrement judiciaire se traduisant par le prononcé d'ordonnances d'assujettissement à certaines conditions pour présenter des procédures à l'encontre des défendeurs A.K., André Kowalski et Chantal Badenbergh.

[117] Bref devant la manière dont Deshaies s'est montrée réticente à répondre aux questions soumises lors du contre-interrogatoire, au point où elle a réclamé une suspension de l'audience devant l'abondance des décisions que déposait Me Gibeau, additionnée au constat que les tribunaux de première instance évaluent pauvrement sa crédibilité, le Tribunal ne peut accorder quelque foi aux allégations de Deshaies selon lesquelles elle dit subir des dommages importants de ce litige.

[118] Voici au contraire une personne qui, sans relâche, poursuit ceux avec qui elle contracte, y compris les individus qui les dirigent s'il s'agit de personnes morales, au point d'utiliser la procédure avec un acharnement tel qu'elle se voit déclarée plaideuse quérulente dans un litige porté devant la Cour supérieure.

[119] Le Tribunal rejette donc cette dernière portion du recours de Deshaies.

C) La demande en justice de Deshaies est-elle abusive à l'endroit de Laurin et de Girard?

[120] Par leur demande reconventionnelle, Laurin et Girard réclament le remboursement d'une partie des leurs honoraires judiciaires, demandant au Tribunal de déclarer la poursuite de Deshaies abusive, au sens de l'article 51 C.p.c.

⁴¹ *Deshaies c. Hogue*, 2017 QCCQ 2505.

⁴² *Deshaies c. Hogue*, 2019 QCCA 1018.

⁴³ *Deshaies c. Entreprises AK inc.*, 2018 QCCS 1842.

[121] Les critères applicables à une telle demande ne portent pas à controverse et la jurisprudence foisonne d'exemples⁴⁴. Pour réussir, le défendeur doit démontrer que son adversaire entreprend une procédure judiciaire manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire, qu'elle abuse de son droit d'ester en justice ou en détourne les fins, et, plus particulièrement en l'espèce, présente une demande qui, manifestement, ne mène à rien. Autant de déclinaisons de ce que sanctionne le Législateur au *Code de procédure civile*.

[122] Dans *Procureur général du Québec c. Lamontagne*⁴⁵, la Cour d'appel enseigne que l'abus de procédure que sanctionnent les tribunaux par le biais de l'article 51 *C.p.c.* couvre un large spectre. Elle écrit :

[56] La notion « d'abus » énoncée à l'article 51 *C.p.c.* vise donc un large spectre. À l'une extrémité, on peut concevoir un acte de procédure, introduit de bonne foi, sans malveillance ni témérité, mais qui s'avère « manifestement mal fondé », et, à l'autre extrémité, « une utilisation excessive et déraisonnable par un plaideur de la procédure, caractérisée par la quérulence ».

[Référence omise]

[123] Déjà, dans *2741-8854 Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*⁴⁶, elle écrivait :

[26] Pour l'essentiel, le libellé de l'article 51 *C.p.c.* reprend celui de l'article 54.1a.*C.p.c.*, à l'exception des termes « sans égard à l'intention » ajoutés à la suite d'une certaine controverse jurisprudentielle. Tout comme son prédécesseur, l'article 51 *C.p.c.* vise une panoplie de situations qui « peu[vent] résulter/may consist » en un abus, au sens de cette disposition. Le spectre est large. On peut concevoir, à l'une extrémité, l'acte de procédure, introduit de bonne foi ou sans malveillance ou témérité, mais qui s'avère néanmoins « manifestement mal fondé », et, à l'autre extrémité, la « poursuite-bâillon » d'un justiciable qui ne vise qu'à limiter la liberté d'expression de l'autre partie ou, encore, une utilisation excessive et déraisonnable par un plaideur de la procédure, caractérisée par la quérulence. Entre ces extrémités du spectre, on peut y voir, par exemple, une action frivole ou encore vexatoire, ou même l'action manifestement mal fondée qui, sans intention malicieuse, constitue néanmoins une faute civile.

[Références omises]

[124] Dans *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*⁴⁷, la Cour d'appel précise aussi que :

[126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le

⁴⁴ *Vandal c. Municipalité de Boileau*, 2020 QCCA 777; *2741-8854 Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807; *Droit de la famille — 24376*, 2024 QCCS 1016 et *Balabanian c. Cour du Québec*, 2023 QCCS 1636.

⁴⁵ 2020 QCCA 1137, au par. 56.

⁴⁶ *2741-8854 Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, préc., note 44.

⁴⁷ 2020 QCCA 1537.

demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[Soulignements du Tribunal; références omises]

[125] Enfin, la Cour d'appel réitère l'application de ces principes dans *Sénécal c. Mayer*⁴⁸.

[126] Qu'en est-il ici?

[127] Le recours de Deshaies s'avère abusif, à tout le moins à partir du 16 mars 2026, date où elle refuse l'offre de Laurin et Girard de lui payer les deux mois de loyers dont discute le jugement de la Cour du Québec.

[128] Il l'était probablement avant cette date, alors qu'elle :

- remet une fois de plus en cause la question de l'exigibilité des deux mois de loyers dès les premiers mois de location, ce que la Cour du Québec lui refuse dans le jugement précité;
- persiste dans sa théorie du cautionnement, dont elle soutient que sa position diffère de celle plaidée devant la Cour du Québec en vertu de subtilités qu'elle dit plaider maintenant;
- poursuit sans fondement juridique les deux administratrices.

[129] Cependant, puisque la barre de l'abus est haut placée, il y avait peut-être matière à procès lors du dépôt de la procédure de Deshaies.

[130] Cela dit, le maintien de la procédure malgré l'offre faite par les deux administratrices de lui payer les deux mois de loyers en question, seule réclamation pouvant potentiellement être accueillie encore qu'elle était possiblement prescrite, dénote un entêtement qui ne s'explique que par un esprit de vengeance entretenu envers Laurin et Girard personnellement. Aucune autre administratrice d'Épicerie Loco n'est poursuivie. Girard n'a posé aucun geste qui vaille dans toute cette histoire et ne se trouve impliquée probablement que parce qu'elle est la mère de Laurin, laquelle est une ancienne amie de la fille de Deshaies.

[131] Lors de l'audition, Deshaies se désole à peu près en ces termes que *toute cette affaire découle d'un simple défaut de payer deux mois de loyers*. Elle ajoute que ce procès, de même que celui tenu devant la Cour du Québec, n'aurait jamais vu le jour si

⁴⁸ 2022 QCCA 225.

ces loyers avaient été payés à temps. Or, l'offre de règlement hors cour, sans réserve de droit, satisfaisait très exactement à cette demande. Quoi qu'elle en dise maintenant, le refus de Deshaies de régler hors cour, ce qui lui aurait permis de recevoir paiement de ce qu'elle affirme constituer sa réclamation principale d'origine, n'a d'autre justification que son désir d'intimider Laurin et Girard.

[132] D'ailleurs, Deshaies avait déclaré à Laurin qu'elle entendait la poursuivre personnellement même avant la dissolution d'Épicerie Loco. Un recours judiciaire de plus de 136 000 \$ et une audition de trois jours poursuivaient sans doute cet objectif.

[133] La poursuite entreprise personnellement contre Laurin et Girard ne s'explique que par sa défaite judiciaire dans le dossier de la Cour du Québec, où cette cour rejette le recours de Deshaies contre Épicerie Loco et 9334 et accueille en partie la demande reconventionnelle des défenderesses. Cette obstination démontre en partie l'abus de procédure de Deshaies. Cette affaire s'additionne à celles déjà discutées plus haut où les tribunaux n'ont pas hésité à condamner des pratiques judiciaires semblables à celles qu'adopte Deshaies.

[134] Vu ce qui précède, le Tribunal conclut que Deshaies commet un abus de procédure alors qu'elle choisit de maintenir en vie un recours manifestement voué à l'échec au lieu de saisir la branche d'olivier que lui ont tendue Laurin et Girard et accepter leur offre plus qu'honorable.

D) Le cas échéant, quelle est la valeur de la sanction que le Tribunal devrait imposer à Deshaies?

[135] Laurin et Girard déposent la lettre de mandat et le compte d'honoraires professionnels de leur avocat. Le taux horaire de 295 \$ facturé par l'avocat *ad litem* s'avère raisonnable en fonction de son expérience, d'autant que Laurin et Girard bénéficient d'un taux préférentiel selon Me Gibeau, c'est-à-dire plus bas que ce qu'il facture normalement au cabinet où il exerce.

[136] Une revue des travaux effectués par Me Gibeau et du temps qu'il a consacré à cette affaire établit qu'ils n'ont rien d'exagéré et se situent, au contraire, dans la raisonnable de ce qui est requis pour un litige de cette nature, comportant diverses questions de droit et un acharnement de la partie adverse qui résulte en du temps de préparation supplémentaire à investir⁴⁹.

[137] Aucune des sommes à payer après le 16 mars 2026 n'aurait été supportée par Laurin et Girard si Deshaies avait accepté leur offre. Puisque le Tribunal conclut à abus judiciaire au moins à compter de cette date, Deshaies doit rembourser les factures qui y sont postérieures.

⁴⁹ *Droit de la famille* — 26446, 2026 QCCS 1365, par. 133 à 137.

[138] Le tableau récapitulatif du coût des services indique que Laurin et Girard doivent déboursier 27 714,40 \$ en honoraires judiciaires et frais pour la période postérieure au 1^{er} avril 2026, plus précisément du 1^{er} au 29 avril. Une facture antérieure à ces dates, celle du 23 mars 2026 portant le numéro 20702269, au montant de 3 344,39 \$, l'est également. C'est donc un total de **31 058,79 \$** que devra rembourser Deshaies.

LES FRAIS DE JUSTICE

[139] Les frais de justice sont octroyés à Laurin et Girard, y compris les honoraires et frais de l'expert Pascal Parent.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[140] **REJETTE** la Demande introductive d'instance modifiée de Danielle Deshaies;

[141] **ACCUEILLE en partie** la demande reconventionnelle d'Andréanne Laurin et Sylvie Girard;

[142] **CONDAMNE** Danielle Deshaies à payer à Andréanne Laurin et Sylvie Girard **31 058,79 \$**, avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du présent jugement;

[143] **LE TOUT avec frais de justice**, y compris ceux de l'expert Pascal Parent.

ÉRIC DUFOUR, J.C.S.

Dates d'audience : 28, 29 et 30 avril 2026

Danielle Deshaies, demanderesse
Non représentée

Me Gabriel Gibeau
GOWLING WLG (CANADA) S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Avocat pour les défenderesses