

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-130356-242

DATE : Le 2 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PATRICK FERLAND, J.C.S.

**9402-6598 QUÉBEC INC.,
CLAUDIA CHOKRON,
VALÉRIE CHOKRON,
BENJAMIN CHOKRON, et
MOÏSE CHOKRON**

Demandeurs

c.

**3381188 CANADA INC.,
THOMAS MARCANTONIO, et
DONALD KATTAN**

Défendeurs

JUGEMENT

1. Contexte factuel et procédural	3
1.1 Les négociations en vue de l'acquisition du Manoir King David et l'échec de la transaction.....	3

1.2	L'action en passation de titre des demandeurs et le jugement Buchholz	4
1.3	Le recours en dommages institué par les demandeurs	6
1.4	Les demandes en irrecevabilité des défendeurs	7
2.	Analyse	8
2.1	Les principes applicables à la demande en rejet des défendeurs.....	8
2.2	Le point de départ de la prescription du recours des demandeurs	9
2.2.1	Le jugement Buchholz n'a pas fait naître le droit des demandeurs	11
a)	L'existence du préjudice allégué par les demandeurs n'était pas tributaire du résultat de l'action en passation de titre	11
b)	L'existence des fautes alléguées par les demandeurs ne dépendait pas du résultat de l'action en passation de titre	15
2.2.2	À quel moment le droit d'action des demandeurs est-il né ?	17
2.3	L'absence d'interruption de la prescription et la réserve de droit	22
2.3.1	Le recours initial des demandeurs ayant été rejeté, ils ne bénéficient d'aucune interruption de la prescription	23
2.3.2	La « réserve de droit » contenue au jugement Buchholz n'a pas d'effet sur la prescription	24
CONCLUSIONS.....		28

[1] À la suite de l'échec de leurs tentatives d'acquérir un immeuble qu'une société détenait à titre de prête-nom pour un groupe de cinq copropriétaires indivis, les demandeurs ont institué une action en passation de titre contre la société et deux copropriétaires s'étant opposés à la vente. Cette action en passation de titre a toutefois été rejetée par la Cour supérieure en novembre 2023, et les demandeurs cherchent maintenant à être indemnisés pour les pertes qu'ils prétendent avoir subies.

[2] Les demandeurs allèguent que les défendeurs les auraient induits en erreur en omettant de les informer de la structure juridique de l'immeuble et de l'opposition à la vente de certains copropriétaires. Ils réclament à titre de dommages les intérêts qu'ils n'ont pu générer sur la somme immobilisée pour réaliser la transaction, le coût des honoraires engagés dans la demande en passation de titre, et des dommages pour troubles et inconvénients.

[3] Les défendeurs demandent le rejet du recours au motif que même si les faits allégués sont tenus pour avérés, le recours n'est pas fondé en droit puisqu'il est prescrit.

[4] Les défendeurs ont raison. Les faits allégués par les demandeurs démontrent qu'ils ont depuis au moins le 11 septembre 2019 connaissance des fautes qu'ils reprochent aux défendeurs, de même que du préjudice que celles-ci leur auraient causé. Le délai de prescription de 3 ans du recours en dommages des demandeurs a donc commencé à courir en septembre 2019 et était échu depuis plusieurs mois lorsqu'ils ont institué leur recours en juin 2024.

[5] Les demandeurs ne peuvent par ailleurs bénéficier de l'interruption de la prescription qui a résulté du dépôt de leur action en passation de titre puisque celle-ci a été rejetée, et le fait que le jugement ait « réservé » leur recours en dommages n'a aucun impact sur la prescription.

1. CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

1.1 Les négociations en vue de l'acquisition du Manoir King David et l'échec de la transaction

[6] En septembre 2018, le demandeur Moïse Chokron signe une promesse d'achat visant l'acquisition, pour 11,5 millions \$, d'une résidence pour personnes âgées connue sous le nom de « Manoir King David »¹. La promesse est signée par la défenderesse 3381188 Canada inc. (« **Canada inc.** »), inscrite comme propriétaire de l'immeuble au registre foncier. Elle indique que cette dernière est « *the sole owner as a bare trustee for the real owners of the property* »².

[7] Cette offre d'achat sera modifiée à quelques occasions pour repousser sa date d'expiration, réduire le prix de 11,5 millions \$ à 9,5 millions \$, et prévoir la cession des droits de Moïse Chokron à ses enfants Claudia, Valérie et Benjamin Chokron (lesquels les transféreront à leur tour à la demanderesse 9402-6598 Québec inc.)³.

[8] Les demandeurs allèguent qu'au moment de la signature de l'offre initiale, ils ignorent que la propriété appartient en réalité à un groupe de cinq propriétaires ayant conclu entre eux une convention d'indivision prévoyant que Canada inc. n'agit en fait qu'à titre de prête-nom des copropriétaires. Selon eux, le défendeur Thomas Marcantonio (« **Marcantonio** ») — le président de Canada inc., avec qui ils négocient — ne leur aurait pas dévoilé ce fait avant plusieurs mois,

[9] Les demandeurs soutiennent qu'ils ne sont informés de l'existence des véritables propriétaires qu'en mai 2019, lorsque Marcantonio exige l'ajout à la promesse d'achat

¹ Pièce P-4.

² Pièce P-4, p. 48, art. 3.1 (les mots « *as a bare trustee for the real owners* » sont inscrits à la main et paraphés par les signataires de la promesse).

³ Pièces P-6, P-7, P-8, P-9 et P-12.

d'une mention prévoyant qu'elle est « *subject to the consent of all partners* »⁴, ce que les demandeurs acceptent.

[10] Quelques jours plus tard, Marcantonio les informe cependant que l'un des copropriétaires s'oppose à la vente, si bien que Canada inc. n'a d'autre choix que de considérer la promesse d'achat comme nulle⁵. Il leur indique qu'une rencontre des copropriétaires doit avoir lieu pour tenter de sauver la transaction⁶, et les rassure par la suite qu'une solution aurait été trouvée pour que la transaction puisse aller de l'avant.

[11] Les demandeurs sont toutefois avisés peu après par l'une des copropriétaires, M^{me} Josie Solito (« **Solito** »), qu'elle s'oppose à la vente et que la transaction ne pourra avoir lieu puisque la convention d'indivision exige le consentement de tous les copropriétaires pour vendre l'immeuble⁷.

[12] Les demandeurs expliquent que malgré cette opposition, Marcantonio les rassure de nouveau en affirmant qu'une résolution de Canada inc. lui permettrait de signer l'acte de vente au nom de la société. Sur la base de cette assurance, ils déposent chez le notaire instrumentant un montant d'un peu plus de 9,5 millions \$ pour couvrir le prix de vente, plus un montant de 200 000 \$ pour les ajustements.

[13] Un acte de vente est préparé par le notaire des demandeurs. L'acte prévoit qu'il doit être signé par la demanderesse 9402-6598 Québec inc., par la défenderesse Canada inc., et par l'ensemble des copropriétaires, incluant le défendeur Marcantonio, le défendeur Donald Kattan, une société du nom de Les Investissements Latova Itée, de même que Solito et son ex-époux Alfonso Graceffa.

[14] Solito maintient toutefois son opposition à la vente. Au jour prévu pour la signature de l'acte, le 11 septembre 2019, elle et Graceffa refusent de signer. Malgré la signature de Marcantonio (personnellement et pour le compte de Canada inc.) et de Kattan (personnellement et pour le compte d'Investissements Latova Itée), la transaction ne peut donc aller de l'avant.

1.2 L'action en passation de titre des demandeurs et le jugement Buchholz

[15] Le 24 octobre 2019, les demandeurs instituent une demande en passation de titre contre Canada inc., Solito et Graceffa⁸. Ils plaident que la convention intervenue entre Canada inc. et les copropriétaires leur est inopposable puisqu'elle n'est pas publiée au

⁴ Pièce P-9.

⁵ Pièce P-10.

⁶ Pièce P-10.

⁷ Pièce P-13.

⁸ Pièce P-27.

registre foncier, que Marcantonio leur en a caché l'existence et que ce dernier les a rassurés au nom de Canada inc. qu'il avait le pouvoir de conclure la vente. Ils demandent à la Cour d'ordonner à Solito et Graceffa de signer l'acte de vente et de déclarer qu'à défaut par eux de ce faire, le jugement vaudra titre. Ils demandent de plus à la Cour de « RÉSERVER le[ur] droit de réclamer des dommages et intérêts aux défendeurs »⁹.

[16] En défense¹⁰, Canada inc. soutient que les demandeurs connaissaient l'existence de la convention d'indivision et l'identité des copropriétaires, qu'ils ont été avisés de l'exigence d'unanimité qu'imposait la convention, et qu'ils ont consenti à ce que la promesse d'achat soit conditionnelle au consentement de chacun des copropriétaires. Canada inc. plaide qu'en l'absence d'unanimité des copropriétaires, la vente ne peut intervenir et que l'action en passation de titre doit être rejetée.

[17] Le recours est entendu par le juge Patrick Buchholz, qui le rejette par jugement rendu le 2 novembre 2023 (le « **jugement Buchholz** »)¹¹.

[18] Le juge Buchholz conclut que Solito et Graceffa n'ont jamais consenti à vendre l'immeuble et que rien de les oblige à signer l'acte de vente. Selon lui, les demandeurs ont d'ailleurs « accepté, conventionnellement, que le consentement de tous les copropriétaires, dont les défendeurs individuels [Solito et Graceffa], étai[t] nécessaire à la conclusion d'une offre valable »¹².

[19] Selon le juge Buchholz, l'argument des demandeurs que Marcantonio pouvait lier Canada inc. aux fins de procéder à la vente de l'immeuble est « fallacieux » puisque les demandeurs ont accepté l'exigence de l'unanimité des copropriétaires¹³ et qu'en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*¹⁴, l'approbation des actionnaires aurait de toute manière été requise pour vendre le seul actif de la société¹⁵.

[20] Selon le juge, d'ailleurs, Moïse Chokron savait dès la signature de la première offre que Canada inc. n'agissait qu'à titre de « *bare trustee for the real owners* »¹⁶, et les demandeurs ont par la suite été informés de la véritable situation quant à la propriété de l'immeuble. Ainsi, lors de la signature de la dernière version de l'offre d'achat, le 20 juin 2019, « les demandeurs connaissent, pour l'essentiel, toute la situation », incluant l'absence d'autorité réelle de Marcantonio, si bien qu'en décidant d'aller de l'avant, ils ne

⁹ Pièce P-27, p. 295.

¹⁰ Pièce P-18.

¹¹ Pièce P-1, rapporté comme 9402-6598 *Québec inc. c. 3381188 Canada inc.*, 2023 QCCS 4219.

¹² Jugement Buchholz, par. 30 et 34-38.

¹³ *Idem*, par. 43-44.

¹⁴ L.R.C. 1985, c. C-44, art. 189(3).

¹⁵ Jugement Buchholz, par. 45-51.

¹⁶ *Idem*, par. 66.

font que « “prendre une chance”, espérant que Marcantonio trouvera moyen de désintéresser Solito, ce qu’il ne réussira jamais à faire »¹⁷.

[21] Le juge Buchholz rejette donc la demande de passation de titre, concluant comme suit :

[107] Les demandeurs ont possiblement un recours en dommages contre certaines personnes, parties ou non au présent litige, sur la base de la responsabilité civile, dont notamment pour fausses représentations. Cependant, pour les motifs décrits dans le présent jugement, ils n’ont pas droit à la passation de titre.¹⁸

[22] Outre cette remarque, le juge ne se prononce pas sur la question de savoir si des fautes auraient été commises par Canada inc. ou par ceux de ses représentants qui sont aujourd’hui poursuivis, c’est-à-dire Marcantonio et Kattan. Il souligne d’ailleurs dès le début de son analyse qu’il ne lui a pas été demandé de se prononcer sur la question¹⁹.

[23] Le dispositif du jugement reprend par ailleurs la conclusion recherchée par les demandeurs dans leur demande introductive d’instance puisqu’il « RÉSERVE le recours en dommages des demandeurs »²⁰. Le juge Buchholz n’explique toutefois pas pour quel motif il accepte de prononcer cette conclusion, non plus que le sens ou la portée qu’il faudrait y donner.

1.3 Le recours en dommages institué par les demandeurs

[24] Le 17 juin 2024 — un peu plus de 7 mois après le jugement Buchholz —, les demandeurs instituent le présent recours. Celui-ci est dirigé contre Canada inc., Marcantonio et Kattan, à qui ils reprochent de leur avoir fait de fausses représentations, d’avoir agi de mauvaise foi et de leur avoir causé des dommages.

[25] Après avoir refait essentiellement le même résumé des faits que celui présenté à l’appui de leur demande de passation de titre, les demandeurs exposent les « omissions, artifices et fausses représentations » qu’ils reprochent à Marcantonio. Essentiellement, ils lui reprochent de leur avoir caché que l’immeuble était détenu en indivision, que le consentement de tous les copropriétaires était nécessaire et que Solito s’opposait à la vente, puis d’avoir entretenu leur espoir en les rassurant sur la possibilité de trouver une solution jusqu’à l’échec de la transaction. Ils affirment de plus que c’est sur la base des représentations de Marcantonio qu’ils auraient entrepris les procédures en passation de titre.

¹⁷ *Idem*, par. 79.

¹⁸ *Idem*, par. 107.

¹⁹ *Idem*, par. 15.

²⁰ *Idem*, par. 111.

[26] En ce qui a trait à Kattan, les demandeurs soulignent qu'il est avocat de profession et lui reprochent d'avoir soumis à l'assemblée des copropriétaires de juin 2019 une proposition favorable à la vente de l'immeuble, proposition qui a été approuvée par une majorité des copropriétaires. Or, selon les demandeurs, Kattan ne pouvait ignorer que ce vote serait divulgué aux demandeurs et les rassurerait quant à la possibilité que la transaction aille de l'avant.

[27] La réclamation des demandeurs totalise un peu plus de 1 million \$. Ils recherchent d'abord une indemnisation de 790 667 \$, représentant les intérêts dont ils auraient été privés sur les sommes qu'ils ont dû immobiliser en vue de la transaction et de l'action en passation de titre. Ils réclament ensuite 104 800 \$ en remboursement des honoraires extrajudiciaires engagés dans le cadre de la demande en passation de titre, 60 000 \$ à titre de dommages moraux pour « frustrations et inconvénients » (15 000 \$ pour chacun des quatre demandeurs individuels), plus 50 000 \$ pour les honoraires qu'ils devront engager dans le cadre du présent dossier²¹.

1.4 Les demandes en irrecevabilité des défendeurs

[28] Deux demandes en irrecevabilité ont été déposées par les défendeurs : la première au nom de Canada inc. et de Kattan, et la seconde au nom de Marcantonio. Les deux demandes invoquent essentiellement que le recours des demandeurs serait prescrit.

[29] Les défendeurs plaident que les demandeurs connaissaient l'ensemble des faits qui soutiennent leurs prétentions dès l'été 2019, avant l'institution de leur action en passation de titre, si bien que le présent recours a été institué bien au-delà du délai de prescription de 3 ans prévu par l'article 2925 C.c.Q. Ils soutiennent que même si les allégations de la demande introductive d'instance sont tenues pour avérées, le recours des demandeurs « n'est pas fond[é] en droit » au sens de l'article 168, al. 2 C.p.c.

[30] À l'audience, les défendeurs Canada inc. et Kattan ajoutent que si le Tribunal est d'avis que les faits allégués par les demandeurs ne justifient pas que leur recours soit déclaré irrecevable, alors le Tribunal devrait rejeter celui-ci sur le fondement de l'article 51 C.p.c. au motif qu'il serait « manifestement mal fondé », et donc, abusif.

[31] En réponse aux demandes de rejet des défendeurs, les demandeurs font valoir que leur recours en dommages n'est pas prescrit puisque leur droit d'action ne serait né qu'au moment où le juge Buchholz a rejeté leur demande de passation de titre. Ils plaident que ce n'est qu'à compter de ce moment que leur préjudice serait devenu réel et certain, ajoutant que si le jugement Buchholz avait accueilli leur action en passation de titre, aucune fausse représentation n'aurait pu être reprochée aux défendeurs.

²¹ *Demande introductive d'instance*, par. 45.

[32] Les demandeurs plaident par ailleurs que même si le délai de trois ans de l'article 2925 C.c.Q. avait commencé à courir dès 2019, leur recours ne serait pas pour autant prescrit puisque la prescription aurait été interrompue par le dépôt de leur action en passation de titre et que le jugement Buchholz a réservé leur recours en dommages.

2. ANALYSE

[33] Après avoir abordé brièvement le cadre juridique applicable aux demandes en irrecevabilité ou en rejet (**section 2.1**), le Tribunal analysera la question du point de départ de la prescription (**section 2.2**). Il traitera d'abord de la prétention des demandeurs qu'elle n'aurait commencé à courir qu'à compter du jugement Buchholz (**2.2.1**) puis analysera les allégations des demandeurs pour déterminer à quel moment serait né leur droit d'action (**2.2.2**).

[34] Le Tribunal abordera ensuite (**section 2.3**) les prétentions des demandeurs quant à l'effet de l'interruption de la prescription résultant du dépôt de leur action en passation de titre (**2.3.1**) et quant à l'effet de la « réserve de droit » contenue au jugement Buchholz (**2.3.2**).

2.1 Les principes applicables à la demande en rejet des défendeurs

[35] Les principes qui guident le traitement d'un moyen d'irrecevabilité fondé sur l'article 168 C.p.c. sont bien connus. Comme l'expliquait récemment la Cour d'appel :

[17] Une action ne devrait être rejetée à un stade préliminaire que lorsque l'absence de fondement au regard du droit applicable ressort clairement et de façon évidente à la lecture de la demande introductive d'instance et des pièces au soutien de la procédure. En cas d'incertitude, il faut éviter de mettre trop rapidement fin au procès et laisser la chance au demandeur d'être entendu. Les faits allégués au soutien de la demande sont tenus pour avérés, sans que le juge ne soit lié par la qualification que leur attribue la partie. Le juge se demande si les allégations contenues dans la demande introductive d'instance sont susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées.²²

²² Guérard-Labbé c. 9254-5292 Québec inc. (Al Inspection M), 2025 QCCA 557, par. 17, référant à Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy, 2022 QCCA 227, par. 9-11; Autorité des marchés financiers c. Weynant, 2023 QCCA 122, par. 22; Dostie c. Procureur général du Canada, 2022 QCCA 1652, par. 20, demande d'autorisation d'appel rejetée, n° 40597; Canada (Procureur général) c. Confédération des syndicats nationaux, 2014 CSC 49, par. 15-21; Azimut Promoteur immobilier inc. c. Gauthier, 2022 QCCA 1299, par. 10-11; Société de l'assurance automobile du Québec c. Ville de Montréal, 2022 QCCA 1165, par. 20; Mallat c. Autorité des marchés financiers de France, 2021 QCCA 1102, par. 122-123, demandes d'autorisation d'appel et d'appel incident à la Cour suprême rejetées, 28 avril 2022, n° 39859; B.J. c. La Capitale assureur de l'administration publique inc., 2020 QCCA 615, par. 34-35; Brazil c. Boileau, 2020 QCCA 84, par. 9-11; Fanous c. Gauthier, 2018 QCCA 293, par. 14-15; 9213-1705 Québec inc. c. Geitzen, 2016 QCCA 71, par. 12.

[36] Pour qu'une demande en irrecevabilité soit accueillie, « il faut que tous les éléments de fait à considérer apparaissent dans la requête introductive d'instance et que l'application de la règle de droit pertinente à ces éléments ne soit pas discutable »²³. Ainsi, le Tribunal n'a pas à évaluer la vraisemblance des allégations du demandeur ou ses chances de succès : « s'il est possible que les faits allégués, malgré la difficulté d'en faire la preuve au procès, ouvrent la porte, selon le droit applicable, aux conclusions recherchées, le tribunal ne peut prononcer l'irrecevabilité du recours »²⁴.

[37] La prescription est un moyen fréquemment invoqué à l'appui des demandes en irrecevabilité fondées sur l'article 168 C.p.c.²⁵. Si les allégations de la demande introductive d'instance permettent de conclure que même si les faits sont tenus pour avérés, le recours n'est pas fondé en droit puisqu'il est prescrit, alors le Tribunal peut rejeter le recours sur le fondement de cet article.

[38] Les défendeurs Canada inc. et Kattan ayant invoqué à l'audience la possibilité pour le Tribunal de rejeter le recours sur le fondement des articles 51 et 53 C.p.c. au motif qu'il serait « manifestement mal fondé », il est utile de mentionner que la prescription peut justifier le rejet d'un recours tant sur la base de l'article 168 C.p.c., que sur celle des articles 51 et s. C.p.c.²⁶. L'approche à adopter est toutefois différente : alors qu'une demande d'irrecevabilité (art. 168 C.p.c.) se décide en fonction des allégations et des pièces, tenues pour vraies au plan factuel, la demande en rejet pour abus de procédure (art. 51 et s. C.p.c.) permet au tribunal de « se référer à l'ensemble du dossier afin de conclure au rejet de l'action, ce qui inclut les procédures, les pièces et, surtout, les interrogatoires »²⁷.

[39] Comme on le verra, il n'est pas nécessaire pour le Tribunal d'aller au-delà du cadre analytique de l'article 168 C.p.c., la demande des défendeurs pouvant se décider à l'intérieur du cadre strict du régime de l'irrecevabilité, c'est-à-dire sans qu'il soit besoin

²³ *Legault c. R.*, 2024 QCCA 1136, par. 119.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Dostie c. Procureur général du Canada*, 2022 QCCA 1652, par. 22 et note infrapaginale 34. Voir également : *B.J. c. La Capitale assureur de l'administration publique inc.*, 2020 QCCA 615; *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 28; *Hébert c. Montréal (Service de police de la Ville de) (SPVM)*, 2016 QCCA 430; *Popovic c. Montréal (Ville de)*, 2008 QCCA 2371.

²⁶ *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 28-31.

²⁷ *Idem*, par. 30.

d'aller au-delà des allégations des demandeurs eux-mêmes, tenues pour avérées aux fins de l'exercice.

2.2 Le point de départ de la prescription du recours des demandeurs

[40] Le recours des demandeurs visant à faire valoir un droit personnel, il se prescrit en principe par 3 ans²⁸ du jour où leur droit d'action a pris naissance²⁹. Pour déterminer si le recours était déjà prescrit au moment où la demande introductive d'instance a été déposée au dossier de la Cour³⁰, le 17 juin 2024, il faut donc déterminer à quel moment serait né le droit d'action des demandeurs.

[41] Comme l'explique la Cour d'appel « le délai de prescription commence à courir le jour où le droit d'action se cristallise, c'est-à-dire au moment où tous les éléments nécessaires pour soutenir l'action entreprise sont réunis »³¹. Il correspond ainsi « au jour où le justiciable “a une connaissance raisonnablement suffisante des éléments constitutifs de son droit d'action” [...] [lesquels] peuvent varier selon le régime de responsabilité en cause »³². En matière de responsabilité civile — qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle —, le délai de prescription commence donc à courir « dès que le titulaire du droit acquiert une connaissance suffisante d'une faute, d'un dommage et du lien de causalité qui les unit [...] en faisant preuve de diligence raisonnable dans la recherche des faits »³³.

[42] Comme on l'a vu plus tôt, les défendeurs prétendent qu'au plus tard en septembre 2019, les demandeurs étaient en mesure de constater l'existence de fausses représentations et de savoir que celles-ci leur causaient préjudice, si bien que la prescription avait commencé à courir. Avant d'analyser cette prétention, toutefois, il importe d'aborder

²⁸ Art. 2925 C.c.Q. (« L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans »).

²⁹ Art. 2880, al. 2 C.c.Q. (« Le jour où le droit d'action a pris naissance fixe le point de départ de la prescription extinctive »).

³⁰ Art. 2892, al. 1 C.c.Q. (« Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription »).

³¹ *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 34.

³² *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 34 [italiques dans l'original], citant *Imperial Tobacco Canada ltée c. Conseil québécois sur le tabac et la santé*, 2019 QCCA 358, par. 1061. Voir aussi : *ICQ Algérie c. Duquette*, 2018 QCCA 160, par. 7; *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, par. 8; *Dufour c. Havrankova*, 2013 QCCA 486, par. 3; Céline Gervais, *La prescription*, Cowansville, Yvon Blais, 2009, p. 106-107.

³³ *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, par. 8 (responsabilité extracontractuelle). En matière contractuelle, voir *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, par. 44. Voir aussi : *9104-2523 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires du 5701 de Normanville*, 2022 QCCA 95, par. 16; *Dehgahi c. Dufresne*, 2021 QCCA 1428, par. 11; *Djamad c. Banque Royale du Canada*, 2021 QCCA 371, par. 36; *Pelletier c. Demers*, 2021 QCCA 252, par. 33; *Droit de la famille — 20120*, 2020 QCCA 181, par. 65; *Daigle c. Mathieu*, 2010 QCCA 1612, par. 49; *Monopro Ltd. c. Montreal Trust*, 2000 CanLII 7400 (QC CA), AZ-50071349, par. 17, demande d'autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée, n° 27953.

l'argument des demandeurs voulant que leur droit d'action ne serait en fait né qu'au moment du jugement Buchholz rejetant leur action en passation de titre.

2.2.1 Le jugement Buchholz n'a pas fait naître le droit des demandeurs

[43] Au soutien de leur prétention que leur droit d'action à l'encontre des défendeurs serait né lors du rejet de leur action en passation de titre, en novembre 2023, les demandeurs expliquent ce qui suit :

- b) [...] [L]e préjudice réel, certain et actuel [des demandeurs] n'est survenu qu'à compter du jugement du 2 novembre 2023, par lequel le juge Buchholz J.C.S. a rejeté la demande en passation de titre tout en réservant expressément le recours en dommages pour « fausses représentations » [...];
- c) En effet, si le juge Buchholz J.C.S. avait donné raison aux Demandeurs et accordé la passation de titre, aucunes « fausses représentations » ou dol n'aurai[en]t pu être reprochés aux Défendeurs, les représentations des Défendeurs s'étant alors révélées exactes;
- d) C'est précisément le rejet du recours en passation, le 2 novembre 2023, qui a transformé la tromperie en faute générative de dommages, ouvrant ainsi la voie au recours actuel en responsabilité civile.³⁴

[44] Ces arguments doivent être rejetés. Il est vrai que si le recours des demandeurs avait été accueilli, la situation aurait été fort différente en ce qu'ils auraient réussi à atteindre leur objectif de devenir propriétaire de l'immeuble. Pour autant, les demandeurs ne peuvent prétendre qu'ils n'auraient alors pas subi les préjudices pour lesquels ils demandent aujourd'hui d'être indemnisés. Ils ne peuvent non plus prétendre qu'un jugement favorable aurait confirmé l'absence de faute de la part des défendeurs (et donc l'absence de recours contre eux).

a) *L'existence du préjudice allégué par les demandeurs n'était pas tributaire du résultat de l'action en passation de titre*

[45] En ce qui a trait au préjudice, les demandeurs font fausse route en prétendant que c'est le rejet de l'action en passation de titre qui a « transformé la tromperie en faute générative de dommages »³⁵. Au contraire, le préjudice qu'ils prétendent avoir subi s'était déjà matérialisé avant l'institution de leur recours, et il est indépendant du résultat de celui-ci.

³⁴ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 8(b), (c) et (d). [Références omises, gras et italiques omis].

³⁵ *Idem*, par. 8(c).

[46] Comme on l'a vu, les demandeurs réclament à titre de dommages un montant de 790 667 \$ représentant les intérêts qu'ils n'ont pu générer sur la somme qu'ils ont dû immobiliser en vue de la clôture de la vente et des procédures en passation de titre, de même que 104 800 \$ pour les honoraires engagés dans la demande en passation de titre, plus 60 000 \$ à titre de dommages moraux.

[47] Ces dommages ne résultent pas du rejet de leur action en passation de titre. En effet, les demandeurs ne cherchent pas à être indemnisés pour les profits qu'ils auraient réalisés si leur action en passation de titre avait été accueillie — par exemple, les profits qu'ils auraient pu générer en revendant l'immeuble. Ils réclament plutôt d'être indemnisés pour le préjudice qu'ils ont subi dans le cadre de leurs efforts pour devenir propriétaires de l'immeuble, préjudice qui avait déjà commencé à se matérialiser avant l'institution de leur action en passation de titre.

[48] Il aurait pu en être autrement si les demandeurs prétendaient que la faute des défendeurs les avait empêchés de réussir dans leur action en passation de titre (par exemple, parce que de faux témoignages auraient entraîné le rejet du recours). Dans un tel scénario, on pourrait prétendre que puisque le rejet de leur action en passation de titre résulterait de la faute des demandeurs, c'est véritablement ce rejet qui aurait « transformé la tromperie en faute générative de dommages », pour reprendre leur expression. Tel n'est toutefois pas le cas ici.

[49] Le fait que l'action en passation de titre ait été accueillie n'aurait d'ailleurs pas empêché les demandeurs de faire valoir leur réclamation en dommages pour les intérêts dont ils ont été privés avant et durant l'instance, pour les honoraires d'avocats rendus nécessaires par la position des demandeurs, et pour les inconvénients qu'ils ont vécus. Certes, avoir gain de cause aurait sûrement contribué à leur faire oublier ces préjudices, mais cela n'aurait rien changé à leur existence et au droit des demandeurs de chercher à être indemnisés pour ceux-ci³⁶.

[50] À cet égard, les décisions qu'invoquent les demandeurs pour soutenir que leurs dommages se sont concrétisés lors du rejet de leur action en passation de titre ne leur sont d'aucun secours. Il s'agissait en effet dans tous ces cas de situations où la survenance du préjudice dépendait bel et bien du sort d'une autre action.

[51] Ainsi, dans l'arrêt *Laniel Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*³⁷, la RACJ était poursuivie en dommages par les exploitants d'appareils d'amusement contre qui elle avait émis des avis de cotisation totalisant plusieurs millions de dollars. Les demandeurs avaient dans un premier temps contesté les avis de cotisation

³⁶ On peut imaginer que les défendeurs auraient plaidé que la perte d'intérêts sur le montant immobilisé pendant l'instance était compensée par la plus-value de l'immeuble au cours de la même période. Qu'un tel argument destiné à éviter une double indemnisation eût été possible n'implique toutefois pas qu'un jugement favorable sur la passation de titre aurait automatiquement mené à conclure que les demandeurs n'avaient pas subi de préjudice indemnisable.

³⁷ *Laniel Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*, 2019 QCCA 753.

devant la Cour du Québec, qui les avait déclarés nuls au motif qu'ils résultaient du comportement abusif d'une employée de la RACJ, M^{me} Lescarbeau, et qu'ils avaient été émis sur la base de renseignements non crédibles. Les demandeurs réclamaient le remboursement de montants payés à la RACJ et imputés par celle-ci au paiement des avis de cotisation, de même que des dommages moraux et punitifs pour l'atteinte à la réputation résultant de l'émission des avis de cotisation.

[52] En défense, la RACJ prétendait que le recours des demandeurs était prescrit puisqu'il avait été entrepris plus de trois ans après le moment où le témoignage de M^{me} Lescarbeau devant la Cour du Québec avait permis aux demandeurs de constater la nature abusive de son comportement. Les demandeurs prétendaient pour leur part que la prescription n'avait commencé à courir qu'au moment où la Cour du Québec avait accueilli leur recours et annulé les avis de cotisation.

[53] La Cour d'appel donne raison aux demandeurs. Elle conclut que l'existence du recours en dommages des demandeurs dépendait du succès de leur demande d'annulation des avis de cotisation :

[46] À mon humble avis, les [demandeurs] ont raison. Même s'ils ont appris l'existence de la manœuvre effectuée par [la RACJ] lors du témoignage de M^{me} Lescarbeau, cela ne signifie pas que les cotisations étaient non valides. [La Cour du Québec] aurait pu décider, même si M^{me} Lescarbeau a mené son enquête dans le secret, que la manœuvre n'était pas fautive et que les résultats de son analyse étaient fiables et valables. Dans ce cas, [la Cour] aurait rejeté les avis d'opposition et confirmé les cotisations. Du coup, il y aurait eu inexistence d'un préjudice pour les appelants.³⁸

[54] Le succès du recours en annulation des avis de cotisation était ainsi une condition *sine qua non* à l'existence de dommages indemnifiables. Si les avis de cotisation avaient été jugés valides, les demandeurs n'auraient pu prétendre subir un préjudice du fait d'avoir dû les acquitter. S'ils avaient été valides, les demandeurs n'auraient pas davantage pu prétendre que le fait de les émettre avait porté atteinte à leur réputation. Ainsi, jusqu'au jour où la Cour du Québec a annulé les avis de cotisation, les demandeurs n'avaient aucun recours possible contre la RACJ³⁹.

[55] La situation était similaire dans *9106-0723 Québec inc. c. Baillargeon*⁴⁰. Dans cette affaire, la demanderesse avait acquis un immeuble du propriétaire d'un centre commercial où était installé un supermarché IGA. L'acte de vente, passé devant le notaire

³⁸ *Laniel Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*, 2019 QCCA 753, par. 46.

³⁹ La décision *Joncas c. Agence du revenu du Québec*, 2012 QCCQ 5096, invoquée par les demandeurs, est au même effet. La Cour du Québec y conclut que tant qu'un avis de cotisation n'a pas été déclaré invalide, un contribuable ne peut prétendre subir un préjudice du fait de son émission, si bien que la prescription de son recours en dommages contre les autorités fiscales ne peut courir.

⁴⁰ *9106-0723 Québec inc. c. Baillargeon*, 2015 QCCA 1694. Les faits de cette affaire Les faits sont résumés dans le jugement de première instance (*9106-0723 Québec inc. c. Baillargeon*, 2014 QCCS

Baillargeon, comportait une servitude réelle interdisant la revente de l'immeuble à toute personne ayant un intérêt dans un autre centre commercial voisin où était installé un supermarché Métro, concurrent direct d'IGA.

[56] La demanderesse prétendait toutefois que cette clause de servitude réelle ne reflétait pas l'intention des parties : selon elle, les parties avaient plutôt souhaité prévoir une clause de restriction *personnelle* applicable à la demanderesse uniquement, et inopposable à des acquéreurs subséquents. La demanderesse s'était donc adressée à la Cour supérieure pour obtenir la modification de la servitude et son remplacement par une restriction personnelle.

[57] Ayant eu gain de cause dans son premier recours, la demanderesse avait par la suite institué un recours en dommages contre le notaire Baillargeon, alléguant que ce dernier avait commis une faute en inscrivant une clause de servitude réelle plutôt qu'une restriction personnelle, ce qui lui avait fait perdre des occasions d'affaires puisque les acquéreurs potentiels n'étaient pas intéressés à acheter un immeuble grevé d'une telle servitude.

[58] En défense, le notaire Baillargeon prétendait que le recours était prescrit puisqu'il y avait plus de trois ans que la demanderesse avait réalisé que la présence de la servitude réelle résultait d'une faute professionnelle de sa part. La Cour d'appel a rejeté cet argument, concluant que jusqu'au jugement de la Cour supérieure ayant annulé la clause de servitude réelle et lui ayant substitué une clause de restriction personnelle, le préjudice allégué par la demanderesse n'était que « potentiel, voire même hypothétique »⁴¹.

[59] Là aussi, le succès de la demanderesse dans le premier recours constituait une condition nécessaire à l'existence de son recours en responsabilité contre le notaire. La demanderesse n'aurait en effet pu prétendre subir un préjudice dont le notaire était responsable si la clause de servitude réelle présente dans l'acte reflétait bel et bien l'intention des parties lors de l'acquisition de l'immeuble.

[60] La décision *Lévesque c. Frenette*⁴² procède du même principe. Après avoir acquis un immeuble du défendeur Frenette, la demanderesse avait constaté que plusieurs personnes empruntaient le chemin qui traverse la propriété, chemin qu'elle croyait privé. Lorsque la demanderesse avait bloqué l'accès au chemin pour faire cesser le passage des tiers, des voisins avaient toutefois institué un recours en injonction et en reconnaissance de servitude que la demanderesse avait contesté en prétendant qu'aucune servitude n'existait. Le recours des voisins avait toutefois été accueilli, la Cour supérieure déclarant que l'immeuble de la demanderesse était grevé d'une servitude de passage.

4155), de même que dans le jugement ayant accueilli le recours antérieur de la demanderesse contre son vendeur (*9106-0723 Québec inc. c. Beshro*, 2011 QCCS 2727).

⁴¹ *9106-0723 Québec inc. c. Baillargeon*, 2015 QCCA 1694, par. 2.

⁴² *Lévesque c. Frenette*, 2017 QCCS 2391.

[61] Lorsque la demanderesse s'était retournée alors contre son vendeur, demandant l'annulation de la vente et l'octroi de dommages, ce dernier avait plaidé que le recours était prescrit puisque la demanderesse connaissait depuis plus de trois ans l'existence d'une problématique liée au droit de passage sur le terrain.

[62] Saisie d'une demande de rejet préliminaire, la Cour supérieure rejette l'argument de prescription. Elle conclut que tant que le premier jugement n'avait pas été rendu, la demanderesse ne disposait pas d'un recours contre son vendeur. Si le tribunal lui avait donné raison dans le recours en injonction intenté par les voisins, « [i]l n'aurait pas existé de servitudes de passage et aucun reproche n'aurait pu être fait envers le vendeur »⁴³. Tant que le jugement n'avait pas été prononcé, le préjudice demeurait donc hypothétique ou éventuel.

[63] La situation du présent dossier est entièrement différente de celle de ces trois affaires. Loin de dépendre du résultat d'un recours antérieur, la perte de revenus d'intérêts, les dépenses d'honoraires et les inconvénients dont se plaignent aujourd'hui les demandeurs constituent des préjudices dont l'existence ne dépendait pas du sort de son action en passation de titre, et que les demandeurs auraient pu réclamer indépendamment du sort de la passation de titre.

b) *L'existence des fautes alléguées par les demandeurs ne dépendait pas du résultat de l'action en passation de titre*

[64] Les demandeurs ne peuvent non plus prétendre que c'est le rejet de leur action en passation de titre qui leur permet de prétendre à l'existence de fautes de la part des défendeurs puisque si le juge Buchholz leur avait raison « aucunes “fausses représentations” ou dol n'aurai[en]t pu être reprochés aux Défendeurs, les représentations des Défendeurs s'étant alors révélées exactes »⁴⁴.

[65] À l'appui de leur action en passation de titre, les demandeurs invoquaient l'existence de fautes en bonne partie similaires à celles qu'ils allèguent aujourd'hui : ils reprochaient ainsi à Canada inc. de leur avoir initialement caché l'existence de la convention d'indivision⁴⁵, reprochaient à Marcantonio d'avoir faussement prétendu avoir l'autorité de signer seul au nom de Canada inc.⁴⁶, et se plaignaient que Solito ait refusé de signer l'acte de vente⁴⁷.

[66] Accueillir l'action en passation de titre n'impliquait pas de conclure que ces reproches étaient infondés, bien au contraire. Le juge Buchholz aurait très bien pu

⁴³ *Lévesque c. Frenette*, 2017 QCCS 2391, par. 40.

⁴⁴ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 8(c) [italiques omises].

⁴⁵ Demande introductive d'instance dans le dossier n° 500-11-058070-208, Pièce P-27, par. 20-22.

⁴⁶ *Idem*, par. 23.

⁴⁷ *Idem*, par. 27.

accueillir l'action en passation de titre tout en concluant que les représentants de Canada inc. avaient commis une faute en ne révélant pas dès le départ la véritable structure juridique de la propriété de l'immeuble, ou encore que Marcantonio avait fait de fausses représentations quant à l'étendue de son autorité.

[67] Les demandeurs ont tort de présenter les choses comme si, au moment de l'institution de leur premier recours, ils s'étaient retrouvés face à une véritable alternative entre deux solutions mutuellement exclusives, reposant sur des prémisses factuelles incompatibles, de telle sorte qu'ils auraient été forcés de choisir entre une action en passation de titre et un recours en dommages.

[68] Une telle situation est bien entendu concevable. On peut imaginer qu'un demandeur soit forcé de choisir entre deux recours incompatibles — par exemple si, pour avoir droit à la passation de titre, il doit démontrer que les représentations qu'il a reçues sont exactes (auquel cas aucune faute n'a été commise et il ne peut avoir droit à aucun dommage), tandis que pour avoir droit à des dommages, il doit plutôt démontrer que les représentations qu'il a reçues sont fausses (auquel cas il ne peut avoir droit à la passation de titre). Tel n'était tout simplement pas le cas des demandeurs.

[69] En fait, force est de constater qu'au moment d'instituer leur action en passation de titre, les demandeurs auraient tout aussi bien pu réclamer en même temps des dommages à l'encontre de Canada inc., de même que de Marcantonio et Kattan⁴⁸. Non seulement une telle demande n'aurait pas été incompatible avec leur demande en passation de titre, mais elle aurait été parfaitement cohérente avec les prétentions de leur recours.

[70] Forcer les défendeurs à indemniser les demandeurs pour la perte des intérêts découlant de l'immobilisation du prix d'achat et pour les honoraires extrajudiciaires engagés aurait également été parfaitement compatible avec le fait d'accueillir l'action en passation de titre. Une telle conclusion aurait en fait simplement confirmé que les défendeurs avaient commis une faute en refusant de passer titre dès septembre 2019 et en s'opposant par la suite aux procédures en passation de titre.

[71] Un jugement en passation de titre aurait donc très bien pu s'accompagner de condamnations en dommages identiques à celles recherchées dans le cadre du présent recours.

⁴⁸ Les demandeurs semblent d'ailleurs en avoir été conscients puisqu'ils demandaient spécifiquement dans leur demande introductive d'instance que leur soit réservé le droit de réclamer les dommages qu'ils auraient subis en raison de la faute des défendeurs. Le Tribunal reviendra plus loin sur l'impact de la conclusion du jugement Buchholz ayant « réserv[é] le recours en dommages des demandeurs » (Jugement Buchholz, par. 111). Voir *infra*, par. [98] et suivants.

2.2.2 À quel moment le droit d'action des demandeurs est-il né ?

[72] Le droit d'action des demandeurs n'étant pas né lors du prononcé du jugement rejetant la passation de titre, il faut retourner en arrière pour déterminer quel est le premier moment où les demandeurs auraient pu prendre action pour faire valoir leur droit d'action contre les défendeurs, c'est-à-dire le moment où, « en faisant preuve d'une diligence raisonnable dans la recherche des faits »⁴⁹, ils auraient pu « acqu[érir] une connaissance suffisante d'une faute, d'un dommage et du lien de causalité qui les unit »⁵⁰.

[73] Comme on l'a vu, les défendeurs prétendent que ce moment se situe à l'été 2019. Selon eux, la date à retenir serait soit le 17 juillet 2019, soit le 11 septembre 2019. C'est en effet le 17 juillet 2019 que les demandeurs ont été formellement avisés du refus de Solito de signer l'acte de vente et de l'existence de la clause de la convention requérant le consentement de tous les copropriétaires⁵¹. Quant au 11 septembre 2019, date prévue pour la signature de la convention d'achat, c'est à cette date que le refus de Solito et de Graceffa de signer l'acte de vente se serait matérialisé de manière définitive.

[74] En ce qui a trait à l'existence d'une faute, il n'est pas douteux que les demandeurs en avaient une connaissance suffisante le 11 septembre 2019, voire plus tôt. Ils ont alors en main la convention d'indivision, connaissent l'identité des copropriétaires (incluant Marcantonio et Kattan), savent que Solito s'oppose à la vente, et sont en mesure de constater que la vente ne pourra aller de l'avant. Le document qu'ils signent cette journée-là prévoit d'ailleurs qu'il doit être signé par tous les copropriétaires⁵². Ils sont dès lors en mesure de constater le caractère faux ou trompeur des représentations qui leur ont été faites jusque-là par Marcantonio, notamment quant à la possibilité que ce dernier puisse signer seul l'acte de vente en invoquant la résolution passée par le conseil d'administration de Canada inc. le 17 juin 2019, à l'initiative de Kattan⁵³.

[75] Il est vrai qu'au 11 septembre 2019, leurs dommages ne se sont encore cristallisés que partiellement. La perte des intérêts sur le montant immobilisé pour garantir le prix d'achat ne se manifeste en effet que graduellement. Ainsi, au 11 septembre 2019, elle s'élève à 6 182 \$⁵⁴, et atteindra 334 752 \$ en juin 2020, puis 409 731 \$ en novembre 2020⁵⁵. Pour autant, les demandeurs ne peuvent prétendre qu'ils n'étaient pas encore au courant que la faute des défendeurs leur causerait un préjudice. Les intérêts perdus au

⁴⁹ *Furs by Leonard Gorski Inc. c. Global Furs Inc.*, 2012 QCCA 1043, par. 44, cité par *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, par. 6.

⁵⁰ *Rosenberg c. Canada (Procureur général)*, 2014 QCCA 2041, par. 8.

⁵¹ *Demande introductive d'instance* des demandeurs (par. 18) et pièce P-13.

⁵² Pièce P-18.

⁵³ Pièce P-11. Les demandeurs reconnaissent d'ailleurs qu'ils ont en main cette résolution depuis le 2 août 2019 (pièce P-27, par. 17).

⁵⁴ Seul un dépôt de 200 000 \$ a été fait jusqu'alors : pièce P-25. (Il est à noter qu'il s'agit en fait du montant calculé deux jours plus tard, le 13 septembre 2019).

⁵⁵ Pièce P-25.

11 septembre 2019 étaient certes limités, mais ils n'en constituaient pas moins un signe appréciable et tangible d'un préjudice qui ne pouvait aller qu'en s'accroissant⁵⁶.

[76] Rien dans la demande introductive d'instance des demandeurs ou dans leur position à l'audience ne permet de mettre en doute qu'ils avaient, au 11 septembre 2019, une connaissance amplement suffisante des fautes des défendeurs pour pouvoir instituer un recours en dommages contre eux.

[77] Pour justifier leur prétention que l'achoppement de la transaction ne marquerait pas le point de départ de la prescription, les demandeurs font valoir que celle-ci ne pouvait courir puisque les défendeurs auraient continué à leur dissimuler de l'information, à les maintenir dans l'erreur, à les « rassur[er] sur la validité de la vente projetée » et à leur « laiss[er] croire que l'opposition d'un copropriétaire n'avait pas d'incidence juridique »⁵⁷.

[78] Il n'est pas facile de déterminer jusqu'à quelle date cette dissimulation aurait eu lieu. Les demandeurs invoquent d'ailleurs trois moments différents comme constituant selon eux le véritable point de départ de la prescription. Les motifs qu'ils donnent ne sont toutefois guère convaincants.

[79] Tout d'abord, les demandeurs allèguent dans leur demande introductive d'instance qu'en ce qui a trait à leur recours contre Marcantonio, la prescription n'aurait commencé à courir que le 23 juin 2021, jour de la réception des engagements souscrits lors de son interrogatoire préalable dans le cadre de l'action en passation de titre :

28. Ce n'est que lors de la transmission des engagements souscrits par Marcantonio lors des procédures en passation de titre, lesquels ont été transmis aux Demandeurs en date du 23 juin 2021, que les Demandeurs ont eu connaissance des omissions, artifices et fausses représentations commis par Marcantonio et par le fait même Canada inc.⁵⁸

[80] Les demandeurs n'identifient toutefois pas les renseignements qu'ils auraient alors obtenus et en quoi ceux-ci auraient pu les éclairer quant à l'existence d'un droit d'action à l'encontre de Marcantonio (ou des autres défendeurs).

⁵⁶ Voir 9145-5055 *Québec inc. c. Restaurants Au Vieux Duluth inc.*, 2022 QCCA 1298, par. 15 (« Lorsque la faute est ciblée dans le temps, ponctuelle et autonome, la prescription commencera à courir dès que la victime prend, ou peut raisonnablement prendre, connaissance de la première manifestation du préjudice, et ce, même si par la suite, le temps a pour effet d'accroître le *quantum* de celui-ci »). Voir aussi : 9261-2738 *Québec inc. c. Succession de Nadeau*, 2020 QCCA 732, par. 15; *DSD International inc. c. Construction Gosselin-Tremblay inc.*, 2008 QCCA 2533, par. 7-12; *Monopro Ltd. c. Montreal Trust*, 2000 CanLII 7400 (QC CA), AZ-50071349, par. 21, demande d'autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée, n° 27953; *Ciment Québec inc. c. Mottard*, [1963] B.R. 68, [1962] J.Q. n° 54 (QL), par. 12. Voir également l'art. 2926 C.c.Q. (« Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois »).

⁵⁷ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 41.

⁵⁸ *Demande introductive d'instance* des demandeurs, par. 28.

[81] Cette affirmation générique — qui ne constitue pas tant une allégation factuelle qu'une qualification juridique, que le Tribunal n'a pas à tenir pour avérée⁵⁹ — se heurte d'ailleurs directement aux allégations des demandeurs eux-mêmes. Les allégations de la demande introductive d'instance permettent en effet de confirmer la connaissance que les demandeurs avaient de ces causes de reproche bien avant la communication de ces engagements.

[82] Il suffit pour s'en convaincre de passer en revue les reproches spécifiques que les demandeurs font valoir à l'encontre de Marcantonio (au paragraphe 29 de leur demande introductive d'instance). Ainsi, les demandeurs reprochent à Marcantonio :

- a) De ne pas les avoir informés que la propriété était détenue en indivision et qu'elle était visée par une convention entre les copropriétaires (par. 29(a) et (b)). Or, les demandeurs indiquent qu'ils connaissaient l'existence de la convention depuis au moins le 17 juillet 2019⁶⁰ et ils reconnaissent en avoir reçu copie intégrale le 2 août 2019⁶¹;
- b) De ne pas les avoir informés que Solito s'opposait à la vente (par. 29(c)) et d'avoir signé les trois premiers amendements à la promesse d'achat sans les aviser de cette opposition (par. 29(e) et (f)). Or, les amendements en question ont été signés en décembre 2018, février 2019 et mars 2019⁶², et les demandeurs connaissent l'opposition de Solito depuis au moins le 17 juillet 2019⁶³;
- c) D'avoir rajouté dans un amendement de la promesse d'achat que l'acceptation de celle-ci par Canada inc. était « *subject to the consent of all partners* » alors que Marcantonio savait que Solito s'opposait à la vente (par. 29(h)). Or, l'amendement en question a été signé en mai 2019⁶⁴ — et l'opposition de Solito a, encore une fois, été connue des demandeurs au plus tard en juillet 2019⁶⁵;
- d) D'avoir réconforté les demandeurs en leur indiquant que la majorité des copropriétaires souhaitaient vendre et que cela était suffisant aux fins de la transaction (par. 29(i)), puis en les rassurant en faisant valoir qu'une

⁵⁹ *Canada (Procureur général) c. Confédération des syndicats nationaux*, 2014 CSC 49, par. 20; *Dostie c. Procureur général du Canada*, 2022 QCCA 1652, par. 20; *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy*, 2022 QCCA 227, par. 9; *Bohémier c. Barreau du Québec*, 2012 QCCA 308, par. 17.

⁶⁰ *Demande introductive d'instance*, par. 18, et pièce P-13.

⁶¹ Pièce P-27, au par. 17.

⁶² *Demande introductive d'instance*, par. 10-11, et pièces P-6, P-7 et P-8.

⁶³ *Demande introductive d'instance*, par. 18, et pièce P-13.

⁶⁴ *Demande introductive d'instance*, par. 13, et pièce P-9.

⁶⁵ *Demande introductive d'instance*, par. 18, et pièce P-13.

résolution du conseil d'administration lui permettait de signer seul au nom de Canada inc. (par. 29(l)). Or, au moment d'instituer leur litige, en novembre 2019, les demandeurs savaient que cette position était contestable et contestée. Les demandeurs reprochent d'ailleurs eux-mêmes à Marcantonio d'avoir insisté pour que l'acte de vente exige la signature de chacun des indivisaires⁶⁶ (par. 29(k)).

[83] Deux des reproches formulés contre Marcantonio relèvent d'une catégorie distincte puisque la lecture de la demande introductive d'instance ne permet pas à elle seule de situer avec précision le moment où les demandeurs en auraient eu connaissance. Il s'agit du fait que Marcantonio n'aurait pas avisé les demandeurs qu'il avait tenté de convaincre Solito en offrant de lui verser un montant plus important pour sa part (par. 29(j))⁶⁷, et qu'il ne les aurait pas avisés que Solito avait menacé d'intenter des procédures contre les copropriétaires qui choisiraient d'aller de l'avant avec la vente malgré son opposition (par. 29(g)).

[84] Même si l'on devait présumer que les demandeurs n'ont eu connaissance de ces faits que sur réception des engagements de Marcantonio, cela ne changerait rien au présent débat. Ceux-ci ne viennent en effet que confirmer ce que les demandeurs savent depuis juillet 2019, c'est-à-dire que Solito s'oppose fermement à la vente. Or, comme le souligne la Cour d'appel, « [l]e fait [que le demandeur] reçoive ultérieurement d'autres informations confirmant sa conviction ne lui permet pas [de] repousser le point de départ [de la prescription] »⁶⁸. Qui plus est, les pièces déposées par les demandeurs à l'appui de leur demande introductive d'instance indiquent qu'ils ont en fait eu connaissance de ces faits plus de trois ans avant l'institution du recours, c'est-à-dire au plus tard lors de l'interrogatoire préalable de Marcantonio⁶⁹.

[85] Les demandeurs soutiennent par ailleurs que le « dol continu » des défendeurs, « conjugué à la dissimulation d'éléments essentiels » aurait repousser le point de départ de la prescription jusqu'au témoignage de Kattan à l'audience devant le juge Buchholz, le 24 avril 2023. Cette prétention n'est toutefois supportée par aucune allégation factuelle qui permettrait de comprendre quelle information dont ils étaient auparavant ignorants aurait été révélée par le témoignage de Kattan.

[86] Le seul « fait » que mentionnent les demandeurs est la reconnaissance par Kattan qu'il serait l'auteur de la convention d'indivision et qu'il aurait lui-même été d'avis que

⁶⁶ Pièce P-17.

⁶⁷ Marcantonio aurait ainsi proposé à Solito de calculer la part lui revenant sur la base d'un prix de vente de 11 50 00 \$ plutôt que de 9 500 000 \$, ce qu'elle aurait refusé.

⁶⁸ *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (Jalbert) c. Ville de Montréal (Service de police de la Ville de Montréal)*, 2019 QCCA 1435, par. 52.

⁶⁹ Pièce P-30, p. 575-578. Cet interrogatoire a été tenu le 17 mai 2021. Voir aussi les engagements souscrits lors de l'interrogatoire de Solito, transmis le 10 juin 2021 (pièce P-29, p. 432).

l'unanimité des copropriétaires était requise pour vendre l'immeuble⁷⁰. Avec égard, que la convention ait été rédigée par Kattan n'a aucune incidence sur le recours des demandeurs. Il en va de même du fait que Kattan aurait été d'opinion que l'unanimité était requise. Ayant en main la convention d'indivision depuis août 2019, les demandeurs étaient en mesure de se faire leur propre opinion quant à la véracité des représentations qui leur avaient été faites dans les mois ayant précédé l'achoppement de la vente, le 11 septembre 2019.

[87] Finalement, les demandeurs allèguent que l'existence de manœuvres concertées afin « de minimiser ou dissimuler les obstacles juridiques à la vente »⁷¹ aurait été « confirm[ée] »⁷² lors des interrogatoires préalables de Marcantonio et de Solito dans le cadre de l'action en passation de titre.

[88] Là encore, les demandeurs n'indiquent pas de quels faits essentiels ils auraient été tenus dans l'ignorance jusqu'à la tenue de ces interrogatoires préalable. De plus, même si ces interrogatoires avaient pour la première fois révélé de tels renseignements, cela ne leur serait d'aucune utilité puisqu'ils ont été tenus les 17 et 18 mai 2021⁷³, soit plus de trois ans avant l'institution du recours⁷⁴. Ces interrogatoires surviennent d'ailleurs quelques jours après le dépôt des moyens de défense de Canada inc., par lesquels celle-ci confirme sa position que l'unanimité des copropriétaires était nécessaire pour la vente de l'immeuble⁷⁵.

[89] Au vu de ce qui précède, le Tribunal conclut que même en tenant pour avérés les faits allégués par les demandeurs, rien dans leur procédure ne permet de remettre en doute que leur droit d'action est né au plus tard le 11 septembre 2019. En tenant compte de la suspension des délais de prescription liés à la pandémie de COVID-19⁷⁶, le délai de 3 ans de l'article 2925 C.c.Q. est donc venu à échéance au plus tard le 27 février 2023.

[90] À moins que les demandeurs puissent, comme ils le prétendent, bénéficier d'une interruption de la prescription (ce dont il sera question dans la prochaine section), leur recours était donc prescrit au moment du dépôt de leur demande introductive d'instance, le 17 juin 2024.

⁷⁰ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 46, référant au par. 35 de leur *Demande introductive d'instance*.

⁷¹ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 47.

⁷² *Ibid.*

⁷³ Pièces P-29 et P-30 (Il est d'ailleurs à noter que le demandeur Moïse Chokron était présent à l'occasion de ces interrogatoires).

⁷⁴ Il convient de souligner que la suspension des délais de prescription édictée en lien avec la pandémie de COVID-19 avait déjà pris fin à ce moment, les délais ayant repris leur cours le 1^{er} septembre 2020 (arrêté n° 2020-4303).

⁷⁵ Pièce P-18.

⁷⁶ La suspension des délais de prescription résultant de l'arrêté n° 2020-451 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice a ajouté 169 jours aux délais de prescription, ceux-ci ayant été suspendus à compter du 15 mars 2020 et ayant repris le 1^{er} septembre 2020 (arrêté n° 2020-4303).

2.3 L'absence d'interruption de la prescription et la réserve de droit

[91] Les demandeurs soutiennent que leur recours en dommages ne peut être prescrit puisque leur action en passation de titre aurait eu pour effet d'interrompre la prescription à l'encontre des défendeurs — que ce soit Canada inc., qui était partie à l'action en passation de titre, ou Marcantonio et Kattan, qui ne l'étaient pas :

25. [...] [Mê]me si l'on admet que les Demandeurs avaient connaissance de l'opposition d'un indivisaire dès le 23 mai 2019, le dépôt de la demande en passation de titre du 23 octobre 2019 a eu pour effet de suspendre le cours du délai de prescription conformément [aux] article[s] 2892 et 2903 du *Code civil du Québec* :

2892. Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

[...]

2903. Après l'interruption, la prescription recommence à courir par le même laps de temps.

26. Ainsi, seulement cinq (5) mois sur la période de trois (3) ans prévue à l'article 2925 C.c.Q. se sont écoulés entre le 23 mai 2019 et le 23 octobre 2019;

27. À compter du 23 octobre 2019, le délai de prescription a été suspendu pendant toute la durée du litige portant sur la passation de titre, soit jusqu'au 2 novembre 2023, date à laquelle l'hon. Juge Buchholz J.C.S. a rendu son jugement;

28. Conformément à l'article 2892 C.c.Q. le délai de prescription a recommencé à courir seulement à partir du moment où ce jugement est passé en force de chose jugée, soit à la fin du mois de novembre 2023 (*note : Certains pourraient même prétendre jusqu'à la notification de l'avis de jugement (2895 C.c.Q.)*);

29. À partir du 2 novembre 2023, les Demandeurs disposaient donc encore de 31 mois (3 ans [moins] 5 mois écoulés avant la suspension) pour intenter leur recours en dommages (2903 C.c.Q.);

30. Or, le recours des Demandeurs a été déposé le 17 juin 2024, soit environ sept (7) mois après la reprise du délai (2 novembre 2023 au 17 juin 2024);

[...]

33. Par ailleurs, tel que prescrit par les articles 2896 et 2900 du C.c.Q., l'interruption de prescription résultant d'une demande en justice s'étend à toutes les parties pour tout droit découlant de la même source, et ce, même à l'égard de débiteurs solidaires ou indivisibles non directement visés par la procédure initiale;

[...]

34. Ainsi, bien que Marcantonio et Kattan n'aient pas été nommés comme Défendeurs dans l'action en passation de titre introduite le 23 octobre 2019, l'interruption de prescription produite par cette instance leur est néanmoins opposable, puisque le recours actuel en dommages découle du même ensemble contractuel et factuel, soit les mêmes représentations, négociations et engagements liés à la vente du manoir King David[.] ⁷⁷

[Note en italique dans l'original,
références et caractère gras omis]

[92] Avec égards, les demandeurs font fausse route : ils ne peuvent ni bénéficier de l'interruption de prescription résultant du dépôt de leur action en passation de titre, ni invoquer la réserve de droit du jugement Buchholz.

2.3.1 Le recours initial des demandeurs ayant été rejeté, ils ne bénéficient d'aucune interruption de la prescription

[93] Les demandeurs ont raison de souligner que le dépôt d'une demande en justice entraîne une interruption de la prescription extinctive⁷⁸. Il ne faut toutefois pas confondre interruption et suspension, comme ils semblent le faire lorsqu'ils suggèrent qu'il faudrait ajouter le temps écoulé avant l'institution de l'action en passation de titre à celui écoulé entre le jugement Buchholz et l'institution du présent recours.

[94] Comme l'explique le professeur Pierre Martineau, « [l]orsque survient une cause de suspension, la prescription se trouve temporairement arrêtée mais elle reprend son cours dès que prend fin la cause de suspension »⁷⁹, tandis qu'une interruption de la prescription « détruit la prescription commencée et fait perdre à celui qui était en voie de prescrire le bénéfice du temps écoulé »⁸⁰ :

La prescription interrompue est détruite et tout le temps écoulé avant l'arrivée de l'événement interruptif est perdu. Ce temps ne peut être utilisé dans le calcul du délai de la nouvelle prescription; on repart à zéro.⁸¹

[95] Pour que l'interruption résultant du dépôt d'une demande en justice soit effective, encore faut-il, toutefois, que le tribunal accueille le recours. L'article 2894 C.c.Q. prévoit en effet que « [l]'interruption n'a pas lieu s'il y a rejet de la demande, désistement ou péremption de l'instance ». Comme l'explique la Cour d'appel, lorsque la demande est rejetée, « l'effet interruptif de la demande en justice disparaît rétroactivement, comme si

⁷⁷ Plan d'argumentation des demandeurs, par. 25-30 (références omises, gras et italiques omis).

⁷⁸ Pour autant, comme le précise l'article 2892 C.c.Q., que le dépôt intervienne avant l'expiration du délai et que la demande soit signifiée au plus tard dans les 60 jours suivant l'expiration du délai.

⁷⁹ Pierre Martineau, *La prescription*, collection « *Traité élémentaire de droit civil* », Montréal, Presses de l'Université de Montréal, 1977, p. 349, n° 338 [référence omise].

⁸⁰ *Idem*, p. 324, n° 308 [référence omise].

⁸¹ *Idem*, p. 333, n° 318 [références omises].

la demande n'avait jamais été présentée »⁸². Le professeur Martineau explique que dans un tel cas, l'interruption est réputée « n'avoir jamais eu lieu »⁸³ :

La prescription est donc censée avoir continué de courir durant cette période entre le début de l'instance et l'arrivée de l'événement y mettant fin. La prescription peut même s'accomplir durant cette période[,] libérant ainsi le débiteur.⁸⁴

[96] C'est ce qui s'est produit en l'espèce lorsque le juge Buchholz a rejeté la demande en passation de titre. Pour autant que le dépôt de la demande passation de titre ait été susceptible d'interrompre la prescription à l'encontre des défendeurs — ce sur quoi le Tribunal n'a pas à se prononcer⁸⁵ —, cette interruption a cessé rétroactivement de produire quelque effet que ce soit lorsque le juge Buchholz a rejeté le recours.

[97] Au lendemain du jugement Buchholz, les demandeurs se sont donc retrouvés dans une situation identique à laquelle ils se seraient retrouvés s'ils n'avaient jamais institué de recours. Ils ne peuvent donc faire valoir aucune interruption à l'encontre de la prescription qu'invoquent aujourd'hui les défendeurs.

2.3.2 La « réserve de droit » contenue au jugement Buchholz n'a pas d'effet sur la prescription

[98] Qu'en est-il toutefois de la réserve de droit contenue dans le jugement Buchholz ? Les demandeurs insistent fortement sur le fait que ce jugement comporte une conclusion par laquelle le tribunal « RÉSERVE le recours en dommages des demandeurs »⁸⁶. Bien qu'il ne soit pas clair s'ils y voient une nouvelle source d'interruption de la prescription ou plutôt une confirmation que l'interruption résultant du dépôt de la procédure continuerait d'exister malgré son rejet, les demandeurs semblent y lire un obstacle à la conclusion que leur recours pourrait être prescrit.

⁸² *Sudaco, S.p.A. c. Connexions commerciales internationales CT inc.*, 2012 QCCA 2254, par. 23, référant à Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 6^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, p. 1106. Voir aussi *Gabriel c. Ward*, 2024 QCCA 1, par. 18; *Marier c. Tétrault*, 2008 QCCA 2108 par. 18 (« L'effet d'interruption engendré par une requête introductive d'instance en vertu de l'article 2892 C.c.Q. cesse rétroactivement à la date du rejet de la demande, du désistement ou de la péremption de l'instance, comme s'il n'y avait jamais eu d'interruption »); *Genest c. Labelle*, 2009 QCCA 2438, par. 42; Céline Gervais, *La prescription*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 135 (« Évidemment, l'interruption ne produira ses effets que si la demande en justice est accueillie. Si elle est rejetée, l'interruption est censée n'avoir jamais eu lieu; le dépôt de la demande n'aura donc pas interrompu la prescription, qui aura continué à courir. »).

⁸³ Pierre Martineau, *La prescription*, *supra* note 79, p. 334, n° 318.

⁸⁴ *Idem*, p. 334, n° 318 [référence omise].

⁸⁵ Le Tribunal n'a donc pas à déterminer si l'interruption de la prescription résultant de l'action en passation de titre pourrait valoir à l'encontre de Marcantonio et Kattan, qui n'y étaient pas parties.

⁸⁶ Jugement Buchholz, par. 111.

[99] Les demandeurs ont tort. Il est bien établi qu'une réserve de droit de cette nature ne produit en principe aucun effet, comme le rappelle fréquemment la jurisprudence de la Cour d'appel⁸⁷. Ainsi, dans l'arrêt *Blumenthal c. Di Zazzo*, elle explique :

[15] Notre Cour a répété, à plusieurs reprises, qu'une réserve de droit dans le dispositif d'un jugement, sauf évidemment si celle-ci est prévue par la loi, ne produit en principe aucun effet. Soit une telle mention constate des droits qu'une partie détient déjà et, en ce sens, elle est inutile. Soit elle déclare des droits que celle-ci n'a pas et, en ce sens, elle est insuffisante à les créer ou à les reconnaître.⁸⁸

[100] La Cour poursuit d'ailleurs, dans le même arrêt, en précisant que sa remarque s'applique notamment à l'égard de la prescription :

Dans la même logique, la réserve de droit n'a pas, non plus, d'effet sur la prescription et ne constitue, en principe, ni une renonciation au temps écoulé ni une interruption de prescription. En cette matière, les règles usuelles de la prescription continuent à s'appliquer, la réserve de droit ne dispensant pas les parties d'introduire leur recours en temps opportun.⁸⁹

[Soulignements ajoutés, références omises]

[101] La présence dans le jugement *Buchholz* d'une conclusion « réserv[ant] le recours en dommages des demandeurs » ne peut donc avoir eu aucun effet sur la prescription du recours que tentent aujourd'hui de faire valoir des demandeurs.

[102] Bien que les demandeurs ne l'aient pas expressément plaidé, il n'est pas inutile de se poser une question additionnelle : cette réserve de droit pourrait-elle avoir empêché que l'annulation rétroactive de l'interruption de prescription résultant du rejet de l'action en passation de titre n'affecte également le recours en dommages — de telle sorte que

⁸⁷ Voir notamment *Édifice 500 Grande-Allée Est inc. c. Procureur général du Québec*, 2024 QCCA 1287, par. 101; *Ville de Gatineau c. Gestion NDI Champlain inc.*, 2024 QCCA 1086, par. 10; *Droit de la famille — 231 987*, 2023 QCCA 1456, par. 21; *Droit de la famille — 21 366*, 2021 QCCA 453, par. 17; *ERCD Industries inc. c. 9222-6901 Québec inc.*, 2020 QCCA 1240, par. 40; *Groupe Rovin inc. c. Gestion Moisandré inc.*, 2019 QCCA 1680, par. 24; *Lacasse c. Laflamme*, 2018 QCCA 1916, par. 28; *Pièces d'auto Kenny inc. c. Gestion Immelin inc.*, 2012 QCCA 2268, par. 4; *Montréal (Ville de) c. Bergeron*, 2012 QCCA 2035, par. 15; *9059-1330 Québec Inc. c. Optimum Société d'assurance Inc.*, 2004 CanLII 7655 (QC CA), par. 8; *Lacasse c. Laflamme*, 2018 QCCA 1916, par. 28; *Montréal (Ville de) c. Bergeron*, 2012 QCCA 2035, par. 15; *9059-1330 Québec Inc. c. Optimum Société d'assurance Inc.*, 2004 CanLII 7655 (QC CA), par. 8.

⁸⁸ *Blumenthal c. Di Zazzo*, 2020 QCCA 1032, par. 15.

⁸⁹ *Blumenthal c. Di Zazzo*, 2020 QCCA 1032, par. 15. Voir aussi : *Montréal (Ville de) c. Bergeron*, 2012 QCCA 2035, par. 15; *Droit de la famille — 09559*, 2009 QCCA 529, par. 11; *Droit de la famille — 21366*, 2021 QCCA 453, par. 17; *Leith c. 9361-5177 Québec inc.*, 2025 QCCS 4715, par. 156; *Droit de la famille — 241130*, 2024 QCCS 2783, par. 18; *Construction Marc Carrier inc. c. Corporation du conseil provincial du Québec des métiers de la construction*, 2024 QCCS 1926, par. 24; *3563308 Canada inc. et Procureur général du Québec*, 2024 QCCS 623, par. 61.

les demandeurs pourraient plaider que leur demande initiale a été rejetée sans qu'une décision n'ait été rendue sur le fond de leur recours en dommages ?

[103] L'article 2895 C.c.Q. prévoit en effet une forme de sursis additionnel pour la partie dont le recours, qui serait autrement prescrit, est rejeté sans une décision au fond :

2895. Lorsque la demande d'une partie est rejetée sans qu'une décision ait été rendue sur le fond de l'affaire et que, à la date du jugement, le délai de prescription est expiré ou doit expirer dans moins de trois mois, le demandeur bénéficie d'un délai supplémentaire de trois mois à compter de la notification de l'avis du jugement, pour faire valoir son droit.

Il en est de même en matière d'arbitrage; le délai de trois mois court alors depuis le dépôt de la sentence, la fin de la mission des arbitres ou la notification de l'avis du jugement d'annulation de la sentence.

[104] Comme le soulignait récemment la Cour d'appel dans *Gabriel c. Ward*, « cette disposition vise à apporter un tempérament à la règle de l'article 2894 C.c.Q., lequel énonce que l'interruption est rétroactivement annulée lorsqu'il y a rejet de la demande »⁹⁰. La Cour poursuit :

Son objectif est d'empêcher la perte d'un droit en raison d'une erreur sur la procédure ou le forum choisi et d'éviter aux parties d'entreprendre en cas de doute plusieurs recours parallèles. Vu la fonction remédiate de la mesure, l'article doit être interprété de manière libérale et généreuse.⁹¹

[marques internes de citation
et notes infrapaginales omises]

[105] Le fait que le jugement Buchholz n'ait pas tranché le fond de leur recours en dommages ne permet toutefois pas aux demandeurs de bénéficier de l'article 2895 C.c.Q. Comme le souligne l'arrêt *Gabriel c. Ward*, cet article vise la situation où un recours est rejeté pour un motif technique ou procédural, sans aucune décision sur le fond, et non la situation où une partie souhaite faire valoir un fondement juridique alternatif à celui qui vient d'être rejeté (sur le fond) par le tribunal.

[106] Dans cette affaire, l'appelante avait d'abord institué un recours en discrimination, dont elle avait éventuellement été déboutée par la Cour suprême. Elle avait ensuite institué un nouveau recours, fondé cette fois sur la diffamation. En réponse à l'argument de l'intimé que son recours en diffamation était prescrit, l'appelante invoquait l'article 2895 C.c.Q., plaidant qu'en rejetant son recours en discrimination, la Cour suprême n'avait pas disposé du fond du litige sur la question de la diffamation. La Cour d'appel rejette l'argument :

⁹⁰ *Gabriel c. Ward*, 2024 QCCA 1, par. 18.

⁹¹ *Gabriel c. Ward*, 2024 QCCA 1, par. 18.

Les décisions du Tribunal [des droits de la personne], de la Cour d'appel et de la Cour suprême du Canada portent donc sur le fond du recours en discrimination et non sur une question d'ordre procédurale ou technique, même s'il est vrai, qu'en l'espèce, cette distinction peut être tenue. En réalité, l'appelante fait valoir que son recours en diffamation n'a pas été tranché "sur le fond". Or, aux fins de l'application de 2895 C.c.Q., ce n'est pas la nouvelle demande qui doit "ne pas être tranchée sur le fond", mais la première demande, soit celle qui a interrompu la prescription. Comme notre Cour l'écrivait dans l'arrêt *Rippeur*, les deux premières conditions à l'article 2895 C.c.Q. sont l'existence d'une demande antérieure par la partie qui invoque ce même article et que le rejet de cette demande ait eu lieu sans une décision sur le fond.⁹²

[soulignements ajoutés]

[107] La situation est la même en l'espèce. Il est vrai que le jugement Buchholz ne s'est pas prononcé sur la question de la responsabilité de Canada inc. ou des autres défendeurs, mais il ne s'agit pas pour autant d'une situation où le recours a été rejeté « sans qu'une décision ait été rendue sur le fond de l'affaire » au sens de l'article 2895 C.c.Q. C'est bien « sur le fond » que le recours en passation de titre des demandeurs a été rejeté.

[108] Qui plus est, même s'ils pouvaient invoquer l'article 2895 C.c.Q., les demandeurs ne pourraient bénéficier de son effet puisqu'ils n'ont pas institué leur recours en dommages à l'intérieur du délai de grâce de 3 mois que prévoit cet article, mais plutôt 7 mois après le prononcé du jugement et l'émission de l'avis de jugement.

[109] L'article 2895 C.c.Q. n'est donc d'aucun secours aux demandeurs : au moment du dépôt des présentes procédures, le 17 juin 2024, leur recours en dommages était prescrit depuis plus d'un an (soit depuis le 27 février 2023), l'interruption résultant du dépôt de leur demande en passation de titre avait été anéantie rétroactivement par le rejet de leur action, et la période de grâce dont ils auraient hypothétiquement pu bénéficier aux termes de l'article 2895 C.c.Q. était elle aussi échue.

[110] Même si les faits allégués par les demandeurs sont tenus pour avérés, leur recours doit être rejeté. Leurs allégations démontrent clairement qu'au plus tard le 11 septembre 2019, ils avaient une connaissance suffisante des éléments constitutifs de leur recours, si bien que leur recours en dommages était prescrit depuis le 27 février 2023.

[111] Qu'il ait semblé préférable aux demandeurs d'instituer d'abord une action en passation de titre ne change rien à la naissance de leur droit d'action, qui n'était nullement

⁹² *Gabriel c. Ward*, 2024 QCCA 1, par. 24, référant à *Société canadienne des postes c. Rippeur*, 2013 QCCA 1893, par. 24. Voir également *Gagnon c. Grandchamp Chapiteaux inc.*, 2020 QCCA 1544.

tributaire du résultat de ce premier recours. Ils ne peuvent non plus invoquer l'interruption de la prescription ayant découlé de l'institution de cette procédure, et la « réserve de droit » contenue au premier jugement ne leur est d'aucune utilité.

[112] Les demandes en irrecevabilité des défendeurs doivent en conséquence être accueillies.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[113] **ACCUEILLE** la *Demande en irrecevabilité du défendeur Thomas Marcantonio*, en date du 27 novembre 2024;

[114] **ACCUEILLE** la *Demande en irrecevabilité des défendeurs 3381188 Canada inc. et Donald Kattan*, en date du 9 décembre 2024;

[115] **REJETTE** la *Demande introductive d'instance* des demandeurs, en date du 17 juin 2024;

[116] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

PATRICK FERLAND, J.C.S.

M^e Eric De Louya
DE LOUYA MARKAKIS AVOCATS
Pour les demandeurs

M^e Justine Crépeau
M^e Mélissa Talbot
A.L.I.A. SERVICES JURIDIQUES
Pour le défendeur Donalt Kattan

M^e Denis Godbout
LJT AVOCATS S.E.N.C.R.L.
Pour les défendeurs 3381188 Canada inc.
et Thomas Marcantonio

Date d'audience : 10 novembre 2025