

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE FRONTENAC

N° : 235-17-000033-254

DATE : 10 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE COSSETTE, J.C.S.

9181-8278 QUÉBEC INC.

et

GARAGE GBL INC.

et

GERRY BILODEAU

Demandeurs

c.

9165-3063 QUÉBEC INC.

Défenderesse

et

ZONE MÉCANIQUE DAVID PATRY INC.

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

Mis en cause

JUGEMENT
(SUR POURVOI EN RÉTRACTATION DE JUGEMENT)

APERÇU

[1] La défenderesse demande la rétractation du jugement par défaut prononcé contre elle le 4 septembre 2025, lequel ordonne la résolution de la vente en sa faveur intervenue le 15 août 2018 de l'immeuble sis au 910, 14^e avenue, La Guadeloupe, Québec, G0M 1G0, numéro de lot 5666252 (l'« Immeuble ») et déclare le demandeur, Gerry Bilodeau, propriétaire de celui-ci.

[2] Les demandeurs contestent le pourvoi, soutenant que la défenderesse ne fait pas la démonstration qu'elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante.

[3] Le Tribunal doit donc apprécier si les conditions pour l'octroi d'une rétractation de jugement sont satisfaites.

CONTEXTE

[4] Le 15 août 2018, la défenderesse achète l'Immeuble. Une balance de prix de vente de 60 000 \$ est convenue et les demandeurs inscrivent une hypothèque afin d'en garantir le paiement.

[5] La défenderesse effectue deux (2) versements de 20 000 \$ dans le but d'acquitter cette somme. Les demandeurs ont par la suite perçu des loyers provenant du logement locatif de la défenderesse situé sur le lot en question afin de les appliquer sur le solde encore dû.

[6] Le 12 octobre 2023, les demandeurs mettent la défenderesse en demeure, par courrier recommandé, de leur verser la somme de 26 220,90 \$ qui n'a toujours pas été payée¹.

[7] Le 21 mars 2024, un préavis de vente pour le non-paiement des impôts fonciers de l'Immeuble sur le territoire de la MRC de Beauce-Sartigan, avec une enchère publique prévue le 9 mai 2024, est publié au registre foncier².

[8] Le 16 avril 2024, les demandeurs signifient à la défenderesse un avis de retrait d'autorisation de percevoir des loyers³.

[9] Le 6 mai 2024, les demandeurs paient les impôts fonciers concernant l'Immeuble, la défenderesse ayant fait défaut de les acquitter⁴.

¹ Pièce P-6.

² Pièces P-7 et P-23.

³ Pièce P-8.

⁴ Pièce P-9.

[10] Le 6 janvier 2025, les demandeurs signifient à la défenderesse un préavis d'exercice d'un droit de se prévaloir d'une clause résolutoire et lui réclament la somme de 33 419,98 \$⁵.

[11] Le 16 juillet 2025, la Demande introductive d'instance est signifiée à monsieur Martin Veilleux personnellement, à titre de représentant de la défenderesse⁶.

[12] Celle-ci ne produit aucune réponse à l'assignation avant le délai, venant à échéance le 31 juillet 2025, pour ce faire.

[13] Une audition est tenue le 3 septembre 2025, en l'absence de la défenderesse qui a été dûment appelée, comme en fait foi le procès-verbal d'audience.

[14] Le jugement est rendu le 4 septembre 2025 par l'honorable Danye Daigle, j.c.s., et l'avis de jugement suit le 9 septembre 2025.

[15] Le délai d'appel expire le 9 octobre 2025. Le pourvoi en rétractation de jugement par défaut de la défenderesse est signifié le 14 octobre 2025.

[16] Le jugement du 4 septembre est publié au registre foncier le 15 octobre 2025⁷.

ANALYSE

Le droit applicable

[17] Le pourvoi en rétractation d'un jugement prononcé par défaut de répondre est régi par les articles 346 à 348 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») qui se lisent ainsi:

346. La partie condamnée par défaut, faute de répondre à l'assignation, de participer à la conférence de gestion ou de contester au fond, peut, si elle a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante, s'adresser au tribunal qui a rendu le jugement pour demander que celui-ci soit rétracté et la demande originale rejetée.

Le pourvoi en rétractation contient non seulement les motifs qui justifient la rétractation, mais aussi les moyens de défense à la demande originale.

347. Le pourvoi en rétractation est signifié à toutes les parties à l'instance dans les 30 jours qui suivent le jour où est disparue la cause qui empêchait la partie de produire sa défense ou celui où la partie a acquis connaissance du jugement, de la preuve ou du fait donnant ouverture à la rétractation. S'agissant d'un mineur, ce délai court depuis la notification du jugement faite depuis qu'il a atteint sa majorité.

⁵ Pièce P-10.

⁶ Pièce R-8.

⁷ Pièce P-20.

Le pourvoi en rétractation est présenté au tribunal dans les 30 jours qui suivent la signification, comme s'il s'agissait d'une demande en cours d'instance. Il ne peut l'être s'il s'est écoulé plus de six mois depuis le jugement.

Ces délais sont de rigueur.

348. Si, lors de la présentation du pourvoi en rétractation, le motif invoqué est jugé suffisant, les parties sont remises en l'état et le tribunal suspend l'exécution du jugement; il poursuit l'instance originaire après avoir convenu d'un nouveau protocole de l'instance avec les parties.

Le tribunal peut, si les circonstances s'y prêtent, se prononcer en même temps sur le pourvoi et sur la demande originaire.

[18] Comme l'indique la Cour d'appel, le pourvoi en rétractation de jugement est une exception au principe de l'irrévocabilité des jugements⁸.

[19] Dans *Constructions Stéphane Poulin inc. c. Gestion immobilière Reevac inc.*⁹, l'honorable Martin F. Sheehan, j.c.s., résume comme suit les principes applicables en la matière :

[18] L'article 346 C.p.c. permet à une partie condamnée par défaut d'obtenir la rétractation du jugement qui l'a condamnée si elle a été empêchée de se défendre « par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante ».

[19] Une requête en rétractation constitue une exception au principe cardinal de l'irrévocabilité des jugements. La stabilité des décisions judiciaires est essentielle à une saine administration de la justice. Un justiciable qui obtient un jugement final est en droit de s'attendre à ce que celui-ci puisse être exécuté. La remise en question des décisions rendues doit donc demeurer l'exception et non la règle. Pour cette raison, les conditions qui permettent la rétractation doivent être rigoureusement respectées.

[20] D'autre part, le droit d'une partie d'être entendue, d'avoir l'opportunité de donner sa version des faits et de présenter ses arguments sur la preuve présentée contre elle est tout aussi, sinon plus, important. En principe, les règles de justice naturelle commandent que le Tribunal ne rende pas de décision à l'égard d'une partie avant qu'elle ait pu exercer son droit de se défendre.

[21] Afin de concilier ces principes, le législateur permet à une partie condamnée par défaut d'obtenir la rétractation du jugement à trois conditions:

21.1. la demande de rétractation doit être produite et présentée à l'intérieur des délais de rigueur prévus à l'article 347 C.p.c.;

⁸ Québec (*Commission des normes du travail*) c. *Entreprises C.J.S. inc.*, 1992 CanLII 2911 (QC CA).

⁹ *Constructions Stéphane Poulin inc. c. Gestion immobilière Reevac inc.*, 2020 QCCS 922, par. 18-27.

21.2. les allégations doivent démontrer que la partie condamnée a été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante; et

21.3. la requérante doit faire valoir des moyens de défense qui paraissent soutenables.

[22] C'est à la partie qui demande la rétractation qu'appartient le fardeau de prouver que les trois conditions sont remplies.

[23] Le comportement des parties et de leurs procureurs joue un rôle important dans l'évaluation des motifs soutenant la demande de rétractation.

[24] D'une part, la négligence, l'incurie ou le laxisme de la partie requérante à s'occuper de façon diligente et responsable de ses affaires fait généralement obstacle à la rétractation.

[25] D'autre part, lorsqu'une partie obtient un jugement par subterfuge sachant que le défendeur désire contester la réclamation, la rétractation sera permise s'il paraît que le défaut résulte d'un malentendu ou d'une erreur provoquée par l'avocat du requérant. Cette règle n'impose pas à l'avocat du demandeur de faire preuve de tolérance induite au mépris des droits de son client, mais l'avocat ne devrait pas procéder sans avoir strictement respecté les règles du Code de procédure, incluant ses obligations de collaboration et de courtoisie.

[26] Les auteurs Carrier et Reid résument la règle ainsi :

En matière de rétractation, il est essentiel de déterminer si la négligence de la partie défenderesse de protéger adéquatement ses droits est excusable ou non. La jurisprudence la considère excusable lorsqu'elle a été en quelque sorte causée par des circonstances extérieures à la partie elle-même, soit parce qu'elle a été induite en erreur / ou surprise par la partie adverse ou par des tiers dont elle ne répond pas. La situation est fort différente lorsque la partie défenderesse a fait preuve d'un manque de sérieux flagrant dans la conduite de ses affaires en ne faisant pas un suivi adéquat de son dossier

[27] Finalement, le requérant doit non seulement alléguer des motifs qui justifient la rétractation, mais aussi démontrer qu'il a un moyen de défense plausible à opposer à la demande.

[Références omises]

[20] Dans une cause citée à de nombreuses reprises, la partie défenderesse avait reçu signification de la demande introductive d'instance, mais son dirigeant n'y avait pas donné suite puisqu'il l'avait confondue avec la mise en demeure précédemment reçue. La demande en rétractation de jugement avait été rejetée, la juge d'instance estimant invraisemblable la confusion alléguée.

[21] L'honorable Paul Vézina, j.c.a., fait droit à la rétractation demandée et indique ce qui suit dans ses motifs¹⁰ :

[30] En matière de rétractation de jugement pour cause de « surprise ou autre cause jugée suffisante » (C.p.c., art. 482), le rescindant (les « motifs qui justifient la rétractation ») et le rescisoire (« les moyens de défense à l'action ») sont des vases communicants. Plus les moyens de défense sont sérieux, plus sont vraisemblables et recevables les motifs du défendeur pour expliquer que son défaut est dû à la surprise, à l'oubli, à l'inadvertance, à la méprise, à une erreur, peut-être même stupide, mais sincère.

[...]

[50] Les rétractations de jugement, pour cause de surprise ou autre cause jugée suffisante, sont nombreuses et nécessaires et elles ne mettent pas en danger la stabilité des jugements que je sache. Ce principe, non menacé, doit, en cas de condamnation par défaut, céder priorité à celui, fondamental, selon l'article 2 du C.p.c., qui commande de corriger les erreurs s'il est possible de le faire sans nuire à la partie adverse.

[...]

[52] En présence d'une manœuvre dilatoire ou d'un je-m'en-foutisme à l'égard du système judiciaire, souvent liés à une situation d'insolvabilité, il ne faut pas jouer le jeu. Mais c'est tout le contraire s'il s'agit d'une méprise, même si elle nous paraît plutôt stupide. Personne n'est exempt de pareille erreur un jour ou l'autre.

[53] Ici, l'erreur de l'Appelante peut être corrigée sans faire perdre de droit à la partie adverse.

[...]

[57] Dans cette hypothèse d'un éventuel rejet de l'action (ou d'une diminution importante de la somme réclamée), refuser la rétractation aurait pour effet de faire payer une somme non due par suite d'un rigorisme indu. C'est alors que la procédure devient la maîtresse du droit plutôt que d'en demeurer la servante.

[Références omises]

L'application aux faits

Le respect des délais

¹⁰ *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*, 2014, QCCA 398, par. 30, 50, 52, 53 et 57.

[22] À l'égard des délais applicables, le Tribunal retient que monsieur Veilleux a pris connaissance du jugement le 20 ou le 24 septembre 2025, celui-ci ayant modifié la date indiquée dans le pourvoi lors de son témoignage.

[23] Le pourvoi fut signifié le 14 octobre 2025, soit dans le délai de trente (30) jours prévu, peu importe la date retenue.

[24] Par la suite, il fut convenu de ne pas invoquer le non-respect du délai de six (6) mois suivant le jugement, bien que l'audition sur le pourvoi n'ait pu être tenue que le 2 juin 2026.

Les motifs invoqués

[25] Cela dit, le Tribunal est d'avis que la défenderesse ne satisfait pas les conditions pour que la rétractation du jugement par défaut rendu contre elle puisse être accueillie.

[26] Monsieur Veilleux, au nom de la défenderesse, explique avoir été empêché de se défendre en raison d'une méprise à l'égard de la demande introductive d'instance. Il n'aurait jamais pris conscience de la teneur de la procédure qui lui avait été signifiée, la « méprenant pour un autre document ».

[27] Dans sa déclaration sous serment du 8 mai 2026, il déclare plutôt qu'il s'agit d'une « erreur d'inattention » puisqu'il reçoit « [...] fréquemment des documents qui lui sont signifiés, et qui sont bien souvent d'importance mineure ». Il ajoute qu'il va toujours porter le document remis par l'huissier dans son bureau.

[28] Lors de son interrogatoire au préalable, il affirme que l'huissier vient, en effet, régulièrement chez lui pour autre chose et qu'il ne prend « jamais connaissance du dossier à l'instant que l'huissier arrive, parce qu'[il est] toujours dans un autre problème »¹¹.

[29] Or, rien dans la preuve n'explique pour quel motif il n'a pas pris soin de prendre connaissance du document une fois ses autres vacations et tâches complétées.

[30] Monsieur Veilleux affirme avoir égaré la procédure, mais il ne fait état d'aucune démarche pour tenter de l'obtenir de nouveau, à défaut de la retracer.

[31] Le 20 août 2025, lorsqu'il mandate Me Christine Talbot, notaire, pour communiquer avec les procureurs des demandeurs, qu'il sait être saisis du dossier en raison de communications antérieures avec eux, celle-ci lui fait suivre la réponse suivante reçue de ces derniers le 25 août 2025¹² :

[...] Objet : [...] C.S. : 235-17-000033-254 [...]

¹¹ Notes sténographiques de l'interrogatoire au préalable du 11 décembre 2025, p. 188-189.

¹² Pièces R-9, R-10 et P-19.

Premièrement, nous avons requis certains documents de la part de votre client, et ce, en date des 28 février et 26 mars 2025. Or, votre client n'a jamais donné suite à nos demandes.

Deuxièmement, nous présumons que votre client vous a également informée que vu sa non collaboration (*sic*) et des délais écoulés depuis nos derniers échanges demeurés sans réponse, des procédures judiciaires lui ont été signifiées le 16 juillet dernier afin d'obtenir la résolution du contrat de vente immobilière et le dossier suit sont (*sic*) cours.

Nous ne pouvons nous empêcher de penser que la demande de monsieur Martin Veilleux n'est que dilatoire à ce stade-ci.

Vous comprendrez que la patience de notre client a atteint sa limite et qu'il n'est donc plus d'actualité pour votre client que de simplement « payer les sommes dues », celui-ci ayant eu largement l'occasion de collaborer depuis ses nombreux manquements à ses obligations contractuelles, lesquels remontent jusqu'en août 2019. [...]

[Notre soulignement]

[32] Monsieur Veilleux reconnaît avoir reçu ce message par l'intermédiaire de Me Talbot le 25 août 2025¹³.

[33] Pourtant, il ne demande pas la procédure à quiconque et n'entreprend pas davantage de démarches pour y donner suite, bien qu'il sache alors de quoi il s'agit, même s'il n'a pu le lire dans la procédure même.

[34] Dès lors, de deux (2) choses l'une : soit il n'a pas lu et pris connaissance du courriel, ce qui démontre une insouciance dans la gestion de ses affaires, soit il n'apporte pas le soin requis aux affaires judiciaires. Dans les deux (2) scénarios, on ne saurait être en présence d'un comportement constituant une simple mégarde pouvant justifier une rétractation de jugement.

[35] Il faut tenir en compte que la défenderesse avait reçu signification du préavis d'exercice le 6 janvier 2025 (sans compter la mise en demeure en 2024) et que le 26 mars 2025, l'avocat des demandeurs écrivait par courriel à la défenderesse qu'elle recevrait « sous peu signification d'une Demande introductive d'instance »¹⁴.

[36] Sachant cela, il devient encore plus inexcusable que la défenderesse n'ait pas pris soin de faire les suivis appropriés lorsqu'elle a reçu la procédure de l'huissier ou, au moins, lorsqu'elle en apprend la confirmation le 25 août 2025.

¹³ Notes sténographiques de l'interrogatoire au préalable du 11 décembre 2025, p.164 et 193.

¹⁴ Pièce P-18.

[37] Entre la signification de la demande introductive et la présentation pour inscription par défaut, la défenderesse a disposé de 49 jours pour remédier à son défaut de répondre à l'assignation ou prouver sa capacité à payer les sommes dues, ce qu'elle n'a pas fait.

[38] Comme l'écrit l'honorable Éric Dufour, maintenant juge à la Cour supérieure, dans l'affaire *Moghrabi et Moghrabi c. 9161-9858 Québec inc.*¹⁵ citée par les demandeurs, la négligence est jugée excusable si elle a été provoquée par des circonstances qui ne sont pas propres à la victime qui l'invoque, comme dans le cas où elle aurait été induite en erreur. Il en va autrement si elle a elle-même « fait preuve d'un manque de sérieux flagrant dans la conduite de ses affaires en ne faisant pas un suivi adéquat du dossier dans lequel elle était l'unique défenderesse afin de s'assurer de la protection de ses intérêts »¹⁶.

[39] Sans élaborer dans le détail sur tous les éléments qui complètent la démonstration d'une conduite générale empreinte d'insouciance, qu'il suffise de noter que plusieurs instances mettent en cause la défenderesse, son représentant ou les entités sous son contrôle, dans lesquelles des retards ou des défauts de paiement sont reprochés¹⁷.

[40] Quant aux moyens de défense invoqués, la preuve a révélé que la défenderesse a fait défaut de transmettre la documentation requise par les procureurs en demande, en réponse à ses interrogations pour établir le solde dû aux demandeurs. Cette conduite laisse planer un doute sur leur sérieux et dénote, une fois de plus, un laxisme dans les suivis. À cet égard, l'excuse que les courriels de ces procureurs « tombaient » dans la boîte de courriels indésirables ne peut être retenue puisque là encore, une partie diligente met en place les mécanismes appropriés pour gérer ses affaires.

[41] Compte tenu de cette absence de suivi de sa part, le Tribunal est d'avis qu'elle ne peut invoquer la conduite des avocats en demande, lesquels auraient procédé par défaut alors qu'ils devaient déduire de ses recherches d'information une intention de contester la réclamation, pour justifier sa propre conduite.

[42] Les nombreuses instances impliquant la défenderesse, son représentant ou les sociétés sous son contrôle jettent aussi un doute sur les affirmations de monsieur Veilleux quant à la capacité de la défenderesse à payer les sommes dues aux demandeurs pour éviter la résolution de la vente, compte tenu des montants en cause. Dans le même sens, les retards de la défenderesse à payer les impôts fonciers dus sur l'Immeuble permettent de douter de la suffisance de ses assises financières¹⁸.

¹⁵ 2018 QCCQ 6599. Tel que repris également par la jurisprudence citée précédemment.

¹⁶ *Id.*, par. 14.

¹⁷ Pièces P-1, P-15, P-16, P-23 et P-24 mettant en lumière plusieurs avis d'hypothèques légale et des jugements par défaut.

¹⁸ Le 6 mai 2024, le demandeur Gerry Bilodeau a dû acquitter la somme de 836 899 \$ en impôts fonciers pour éviter la vente à l'enchère publique de l'Immeuble prévue trois (3) jours plus tard.

[43] Incidemment, aucune offre et consignation de montants n'a été présentée par la défenderesse, pas plus qu'un paiement effectué sous protêt, pour appuyer son affirmation voulant qu'elle dispose des sommes nécessaires afin d'acquitter le solde de prix de vente qui était dû aux demandeurs.

[44] Enfin, la preuve prépondérante établit que l'Immeuble a dû subir d'importants travaux après le jugement du 4 septembre 2025, que les demandeurs ont réalisés ou payés, compte tenu des nombreux dommages constatés lorsqu'ils en ont retrouvé la possession suivant la résolution de la vente. Si une remise en état est ordonnée, en marge d'une rétractation de jugement, la défenderesse se retrouvera avec un Immeuble en bien meilleur état que celui dans lequel il se trouvait sous sa gouverne et les demandeurs perdront les montants ainsi investis. Une rétractation ne se ferait donc pas sans préjudice à leur égard, contrairement à ce qui est avancé.

[45] Pour l'ensemble de ces motifs, le Tribunal est d'avis que, à l'opposé de ce qui prévalait dans l'affaire *Groupe JSV inc. c. Goal Capital inc.*¹⁹, la présente situation s'apparente davantage à un « je-m'en-foutisme », faute de mettre en place un système rigoureux pour suivre les affaires de la défenderesse et ses démêlés, plutôt qu'à une mégarde ou une inadvertance, tel qu'invoqué. De plus, le sérieux des moyens de défense pouvant être remis en question, il n'est pas opportun d'en tenir compte pour soutenir la prémisse d'une mégarde commise de bonne foi, comme le suggère l'honorable Paul Vézina.

[46] La rétractation du jugement rendu par défaut contre la défenderesse ne peut donc être accordée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[47] **REJETTE** le pourvoi en rétractation de jugement;

[48] **MAINTIENT** le jugement rendu le 4 septembre 2025 par l'honorable Danye Daigle, j.c.s.;

[49] **LE TOUT**, avec frais.

MARIE COSSETTE, J.C.S.

¹⁹ Précité, note 10.

M^e Joanie Laquerre

CHABOT & ASSOCIÉS
Avocats des demandeurs

M^e Alexis Gilbert Guérette

GAUCHER ROSS AVOCATS
Avocats de la défenderesse

Date de l'instruction : 2 juin 2026