

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LABELLE

N° : 560-17-002487-244

DATE : Le 10 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ANNE-FRANCE GAGNON, J.C.S.

DULCE DANEYRA CASTILLO ORTIZ

Demanderesse

c.

VILLE DE RIVIÈRE-ROUGE

Défenderesse

JUGEMENT

(Demande de réinterrogatoire, demande d'interrogatoire de tiers
préalablement à l'instruction et prolongation de délais)

APERÇU

[1] La défenderesse présente un avis de gestion de l'instance afin d'obtenir l'autorisation de réinterroger la demanderesse. Elle demande également l'autorisation d'interroger des tiers. Finalement, elle requiert la prolongation du délai d'inscription.

CONTEXTE

[2] Il importe de situer brièvement le litige.

[3] La demanderesse est promotrice immobilière. Elle réalise des projets immobiliers afin de les revendre ou de les louer.

[4] En 2021, elle débute la construction de chalets locatifs sur des terrains situés sur le territoire de la défenderesse. Le 7 octobre 2022, deux chalets sont construits et ils sont loués par l'entremise de la plateforme de location *Airbnb*.

[5] Le 24 octobre 2022, la demanderesse met les chalets en vente tout en continuant de les louer.

[6] En 2023, il devient obligatoire de détenir un permis de la CITQ¹ afin de louer un immeuble sur la plateforme *Airbnb*. La demanderesse sollicite alors un avis de conformité de la défenderesse. Il s'agit d'une étape préalable requise afin de présenter une demande de permis à la CITQ.

[7] Le 4 avril 2023, M. Patrick St-Roch (« M. St-Roch ») offre d'acquérir le projet immobilier de la demanderesse pour la somme de 1 200 000 \$ conditionnellement à l'obtention de l'avis de conformité par la demanderesse.

[8] Le même jour, la demande d'obtention de l'avis de conformité de la demanderesse auprès de la défenderesse est refusée au motif qu'un lorsque qu'un « *troisième chalet sera construit et fonctionnel à l'hébergement et que le bâtiment principal sera construit et fonctionnel pour accueillir la clientèle et ce, conformément à la réglementation, la Ville de Rivière-Rouge pourra compléter et signer votre demande d'attestation de conformité pour la CITQ.* »².

[9] Constatant le refus de la défenderesse d'émettre l'avis requis, M. St-Roch retire son offre d'achat. De plus, en l'absence de l'avis de conformité, la défenderesse doit mettre fin à ses activités de location.

[10] Le 14 juin 2023, la demanderesse vend son projet immobilier pour la somme de 560 000 \$ à la société 9492-6854 Québec Inc (« Société »).

[11] Le 15 juin 2024, la demanderesse apprend que, quelque temps après la vente, la Société a obtenu l'avis de conformité de la défenderesse, alors que l'accueil et le troisième chalet n'étaient pas construits.

[12] La demanderesse réclame des dommages de 640 000 \$ à la défenderesse. Elle soutient que le refus de la défenderesse d'émettre l'avis de conformité a entraîné le retrait de M. St-Roch et la vente du projet immobilier à un prix moindre au second acheteur.

[13] La défenderesse soutient que, contrairement à la demanderesse, la Société a remis en question l'interprétation de la défenderesse incitant ainsi cette dernière à obtenir un avis juridique à l'appui de sa décision. Elle ajoute que ce n'est qu'à la suite de l'obtention dudit avis qu'elle a émis l'avis de conformité, lequel précise néanmoins que, bien que l'usage soit autorisé, la réglementation de l'urbanisme n'est pas

¹ Corporation de l'industrie touristique du Québec.

² Pièce P-1.

respectée et que les bâtiments requis devront être construits préalablement à toute location.³.

ANALYSE

1. La défenderesse doit-elle être autorisée à réinterroger la demanderesse ?

[14] Le 8 avril 2025, la défenderesse interroge la demanderesse au préalable. La demanderesse s'engage alors à produire plusieurs engagements.

[15] Le 22 mai 2025, la défenderesse obtient l'ensemble des engagements de la demanderesse, dont des courriels échangés entre la demanderesse et son courtier immobilier, M. Sylvain Dupré (« Courtier »).

[16] Vers le 9 mars 2026, lors de la révision du dossier en vue de la mise en état, l'avocate de la défenderesse remarque un courriel du Courtier adressé à la demanderesse daté du 1^{er} mai 2025 dans lequel il demande à la demanderesse de communiquer avec lui et lui transfère un courriel daté du 10 mai 2023 provenant de M. St-Roch contenant une entente modifiée (« Entente modifiée »)⁴.

[17] Le même jour, la défenderesse demande à la demanderesse de lui transmettre une copie de l'Entente modifiée⁵.

[18] Le 10 mars 2025, la demanderesse transmet une copie d'une offre modifiée, mais il s'agit d'une entente modifiée par la demanderesse dont les modifications visent notamment le retrait de la confirmation de l'obtention du permis de la CITQ. Il ne s'agit pas de l'Entente modifiée, à savoir celle transmise par M. St-Roch⁶.

[19] La défenderesse demande l'autorisation de réinterroger la demanderesse. Elle soutient que, lors de l'interrogatoire au préalable, la demanderesse affirme qu'il n'existe qu'une seule version de l'entente intervenue avec M. St-Roch.

[20] La demanderesse s'y oppose puisqu'elle n'a pas l'Entente modifiée en sa possession et qu'elle n'aime pas être interrogée, car elle devient émotive.

Cadre juridique

[21] L'article 221 du *Code de procédure civile* (« C.p.c. ») prévoit que l'interrogatoire préalable à l'instruction peut porter sur tous les faits pertinents se rapportant au litige et aux éléments de preuve qui les soutiennent. Il peut également avoir pour objet la communication d'un document.

³ Exposé sommaire des moyens de défense, paragr. 13 à 15.

⁴ Pièce R-2.

⁵ Pièce R-3.

⁶ Pièce R-4.

[22] Le droit d'interroger au préalable n'est ni un droit fondamental ni un droit illimité. Sa portée peut être restreinte, notamment en respect du principe de proportionnalité⁷.

[23] Le but de l'interrogatoire préalable est de favoriser la divulgation de la preuve de façon à permettre aux parties de circonscrire le litige. L'interrogatoire permet de mieux connaître les fondements de la réclamation, d'évaluer la qualité de la preuve et, à l'occasion, d'évaluer l'opportunité de maintenir la contestation ou, au moins, de mieux définir le cadre de celle-ci. Bien utilisé, l'interrogatoire préalable peut contribuer à accélérer le déroulement de l'instance et la marche du procès.

[24] Quant à l'article 158 C.p.c., il prévoit qu'à tout moment dans l'instance, le Tribunal peut prendre des mesures de gestion propres à simplifier ou accélérer les procédures et abrégé l'instruction, notamment déterminer si des interrogatoires préalables à l'instruction sont requis et les conditions de ceux-ci, le tout devant être interprété à la lumière de la disposition préliminaire et des principes de saine gestion et de proportionnalité⁸.

Appréciation

[25] Des motifs sérieux doivent être allégués afin d'obtenir la permission de réinterroger une partie préalablement à l'instruction.

[26] Lors de l'interrogatoire au préalable de la demanderesse, les questions suivantes lui sont posées :

Q. Est-ce que il y a plusieurs versions de cette entente-là ?

R. Non

Q. Il n'y a qu'une seule version avec les signatures ? Ça, c'est la version ...

R. Oui

Q. ...finale ?

R. Exactement⁹. S/C

[27] De plus, la demanderesse indique qu'aucune négociation n'aurait eu lieu relativement à l'entente finale conclue avec M. St-Roch¹⁰.

[28] Or, contrairement à la réponse donnée par la demanderesse, il s'avère qu'il existe plus d'une version de l'entente négociée avec M. St-Roch.

[29] La réclamation en dommages de la demanderesse repose sur la perte subie en raison du retrait de l'offre d'achat de M. St-Roch¹¹. Les circonstances entourant le retrait de cette offre sont au cœur du litige. Le réinterrogatoire de la demanderesse s'impose,

⁷ Art. 18 C.p.c..

Groupe Jean Coutu (PJC) inc. c. Sopropharm, 2023 QCCA 1598, paragr. 10; *Bellini c. Bellini*, 2024 QCCA 1342, paragr. 8.

⁸ Art. 9 et 17 à 20 C.p.c..

⁹ Pièce R-2, page 104.

¹⁰ Pièce R-2, page 99.

¹¹ Voir plus particulièrement les allégués 10 à 13 de la demande introductive d'instance.

puisqu'il est de nature à faire progresser le débat, notamment afin de faire la lumière sur les faits allégués par la demanderesse dans sa demande.

[30] Le Tribunal ne peut retenir les motifs de refus invoqués par la demanderesse, à savoir son émotivité et le fait qu'elle n'a pas en sa possession une copie de l'Entente modifiée. Quant au premier motif, quoique le Tribunal soit sensible aux émotions qu'un interrogatoire suscite chez la demanderesse, cela ne justifie pas de refuser la tenue de l'interrogatoire. Rappelons que la demanderesse est représentée.

[31] Quant au deuxième motif, la défenderesse demande aussi la permission d'interroger le Courtier et elle pourra demander d'obtenir copie de l'Entente modifiée dans le cadre de cet interrogatoire, s'il est autorisé.

[32] Le Tribunal souligne que la défenderesse précise que le réinterrogatoire de la demanderesse sera limité aux faits nouveaux découlant des documents transmis en réponse à l'engagement no. 7 et aux circonstances entourant l'existence et la transmission d'une ou plusieurs versions modifiées de l'entente intervenue avec M. St-Roch.

[33] Dans ce contexte particulier, il est justifié d'autoriser la défenderesse d'interroger à nouveau la demanderesse.

2. La défenderesse doit-elle être autorisée à interroger des tiers ?

[34] La défenderesse demande l'autorisation d'interroger deux tiers, à savoir le Courtier et M. St-Roch. La demanderesse ne conteste pas cette demande.

Cadre juridique

[35] L'article 221, alinéa 3 C.p.c. prévoit qu'outre les parties, peut aussi être interrogée, toute autre personne avec son consentement et celui de l'autre partie ou sur autorisation d'un juge aux conditions que celui-ci précise.

[36] Les auteurs Ferland et Emery¹² résument comme suit les critères applicables :

1-1777 – L'interrogatoire préalable d'une autre personne avant l'instruction vise à permettre une plus grande divulgation de la preuve avant le procès dans le but de circonscrire les points qui feront partie de l'instruction éventuelle devant le juge du fond. Cette disposition doit recevoir une interprétation large.

1-1778 – Cette disposition ne saurait pour autant justifier une expédition de pêche. Le droit à cet interrogatoire n'est pas un droit absolu, mais un droit d'exception, les témoins étant généralement interrogés à l'audience (art. 279, al. 1). La Cour supérieure précisait en ces termes :

[122] L'interrogatoire d'un tiers au préalable ne doit pas être utilisé comme partie de pêche dans l'espoir de valider de simples hypothèses, conjectures ou

¹² Ferland, Denis et Emery, Benoît, *Précis de procédure civile du Québec* (art. 1-301, 321-344 C.p.c.), 6^e éd., volume 1, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, 2 000 p.

présomptions ou encore, tenter de découvrir des reproches qui étaient jusqu'alors inconnus. Les tribunaux doivent agir avec beaucoup de circonspection avant d'autoriser une partie à fureter, hors Cour, dans les affaires d'un tiers. Si les parties ont des droits, les tiers aussi en ont. Avant de les assujettir, en l'absence d'un juge, à une inquisition d'une partie impliquée dans un litige qui est souvent étranger à ce tiers, le tribunal doit s'assurer que cet interrogatoire est nécessaire et essentiel au cheminement de l'instance, au risque que la partie qui requiert l'autorisation, ne puisse valablement faire valoir ses droits.

1-1779 – Ainsi, il ne suffit pas d'alléguer que le tiers pourrait fournir des informations utiles. Il faut préciser en quoi il est pertinent et nécessaire de l'interroger. Le but de la disposition n'est certes pas de permettre ou de fournir des outils à une partie, soit pour contredire la partie adverse qu'elle a déjà interrogée au préalable, soit pour bâtir un dossier qui lui permettrait peut-être éventuellement de contredire elle-même ou d'attaquer elle-même la crédibilité du mandataire de la partie adverse, réinterrogé au procès. Ce sont là des effets possibles de l'interrogatoire d'une autre personne au préalable, mais cela ne saurait être le seul but d'un tel interrogatoire.

(...)

1-1783 – Le juge jouit d'une grande discrétion qu'il doit exercer judiciairement en maintenant un juste équilibre entre le caractère exploratoire de l'interrogatoire préalable et le droit du tiers de ne pas être impliqué indûment dans un litige qui ne le concerne pas, d'autant que l'interrogatoire se déroule en l'absence du juge ce qui le distingue notamment de l'interrogatoire tenu à l'instruction. À titre d'illustration, dans une affaire en libelle diffamatoire, l'interrogatoire d'une personne protégée par l'escouade antigang fut autorisé puisque l'identité de cette personne pouvait disparaître et que la vie de ce témoin était en danger.

[Nos soulignements et références omises]

[37] Ainsi, la pertinence des faits sur lesquels le témoignage portera n'est pas suffisante; l'interrogatoire du tiers doit être pertinent, mais également nécessaire au cheminement de l'instance. La partie qui veut interroger le tiers doit en outre démontrer que les informations ne peuvent être obtenues de l'autre partie. De plus, la demande doit être analysée à la lumière des principes directeurs de la procédure civile, notamment celui de la proportionnalité et de la saine gestion des instances, comme l'édicte les articles 18 et 19 C.p.c..

[38] Enfin, il ne doit pas s'agir d'une répétition générale en vue du procès ou d'un mini-procès au cours duquel les parties auront accès de manière anticipée à l'ensemble de la preuve qui sera administrée lors de l'instruction¹³. Le droit d'interroger au préalable n'est ni un droit fondamental ni un droit illimité¹⁴.

¹³ *Thériault c. Placements Bitumar inc.*, 2014 QCCA 482, paragr. 22.

¹⁴ *Bellini c. Bellini*, 2024 QCCA 1342, paragr. 8.

Appréciation

[39] Relativement à la demande d'interroger le Courtier, certaines informations ne peuvent être obtenues de la demanderesse, dont notamment la copie de l'Entente modifiée.

[40] Quant à M. St-Roch, son interrogatoire vise à connaître les circonstances entourant les modifications de l'entente d'achat ainsi que l'obtention de toutes les versions de l'entente et des échanges écrits à ce sujet.

[41] Finalement, soulignons que la demanderesse soutient qu'elle n'a jamais échangé directement avec M. St-Roch, l'ensemble des communications ayant transigé par l'intermédiaire du Courtier.

[42] Ainsi, dans ce contexte, les interrogatoires des tiers sont pertinents et nécessaires au cheminement de l'instance.

3. Le délai d'inscription doit-il est prolongé ?

[43] La demande de la défenderesse en prolongation de délai n'est pas contestée¹⁵.

[44] Compte tenu de la tenue des interrogatoires autorisés dans le présent jugement, il est justifié de prolonger le délai à la date convenue entre les parties, soit le 15 août 2026.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

❖ Avis de gestion de l'instance de la défenderesse (séq. 018)

[45] **ACCUEILLE** l'avis de gestion de l'instance de la défenderesse (séq. 018);

[46] **AUTORISE** la défenderesse à procéder au réinterrogatoire préalable de la demanderesse, lequel sera limité aux faits nouveaux découlant des documents communiqués en réponse à l'engagement no 7 et aux circonstances entourant l'existence et la transmission d'une ou plusieurs versions modifiées de l'entente de location/chat intervenue avec M. Patrick St-Roch;

[47] **ORDONNE** à la demanderesse de communiquer, préalablement à ce réinterrogatoire, toute version de l'entente de location/achat modifiée échangée entre les parties ou transmise par M. Patrick St-Roch, de même que toute communication pertinente à cet égard en sa possession;

[48] **AUTORISE** la défenderesse à procéder aux interrogatoires préalables de M. Sylvain Dupré et de M. Patrick St-Roch, relativement à l'existence, au contenu et aux circonstances entourant les versions modifiées de l'entente de location/achat ainsi qu'aux échanges intervenus à ce sujet, et d'apporter avec eux lors de cet interrogatoire toutes versions de cette entente ainsi que tous les échanges écrits intervenus;

¹⁵ Séquence 19.

[49] **LE TOUT** avec frais de justice à l'encontre de la demanderesse;

❖ **Demande de la défenderesse en prolongation de délai (séq. 019)**

[50] **ACCUEILLE** la demande de la défenderesse en prolongation de délai (séq. 019);

[51] **PROLONGE** le délai pour la mise en état du dossier jusqu'au 16 août 2026;

[52] **ORDONNE** aux parties de compléter et produire un protocole de l'instance dans les dix (10) jours du présent jugement;

[53] **LE TOUT** sans les frais de justice vu l'absence de contestation.

ANNE-FRANCE GAGNON, J.C.S.

Me Frank Olivier Peuka
KPF Avocat
Avocat de la demanderesse

Me Justine Carli-Trudeau
Prévost Fortin D'Aoust, s.e.n.c.r.l.
Avocats de la défenderesse

Date d'audition : 16 avril 2026