

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : **505-22-034989-261**

DATE : 17 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HERVÉ THIBAUDEAU, J.C.Q.

9461-3353 QUÉBEC INC.
Partie demanderesse
c.
PAVEL IURCOVSCHI
9524-4620 QUÉBEC INC.
Partie défenderesse

JUGEMENT SUR LA DEMANDE EN DÉCLARATION DE FORCLUSION

I- APERÇU

[1] Soulevant le défaut des défendeurs de respecter une ordonnance de sauvegarde prononcée le 20 mai 2026, 9461-3353 Québec inc. (**9461**) demande au Tribunal de les déclarer forclos de contester sa demande en résiliation de bail, paiement de loyers et dommages.

[2] Les défendeurs plaident que leur défaut n'est pas délibéré. Ils n'ont pas les liquidités nécessaires pour acquitter les loyers et ils sont en recherche de financement. Ils contestent aussi l'opposabilité de la clause de cautionnement qui figure au bail.

[3] Il y a lieu de prononcer la forclusion des défendeurs et de leur rappeler l'ordonnance de sauvegarde déjà prononcée les enjoignant d'acquitter le loyer. Les défendeurs ne soulèvent aucun moyen justifiant une autre conclusion.

[4] Voici pourquoi le Tribunal conclut de la sorte.

II- CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

[5] Le 29 mars 2025, les parties conviennent d'un bail commercial aux termes duquel 9461 loue à la défenderesse 9524-4620 Québec inc. (9524) un espace industriel. Le défendeur monsieur Pavel Iurcovschi intervient au bail, se portant caution solidaire de 9524 quant à l'exécution de toutes les obligations de celle-ci¹. Le bail est d'une durée de cinq ans débutant le 1^{er} avril 2025. Le loyer mensuel de base est de 5 845 \$.

[6] Des retards de paiement du loyer s'accumulent à compter de janvier et février 2026. 9524 invoque des difficultés financières liées à la hausse du prix de l'essence et au domaine du transport².

[7] En février 2026, un incident survient, impliquant un écoulement de liquide d'échappement diesel sur la dalle de béton du local. Des photographies des défendeurs montrent des taches et des contenants entreposés sur les lieux.

[8] Le 27 février 2026, l'avocat de la demanderesse transmet une mise en demeure aux défendeurs et à son avocate, exigeant paiement de 11 539,52 \$, soit 1 665,15 \$ d'arrérages et 9 874,37 \$ pour le mois de février 2026. Il demande aussi la régularisation des assurances et le nettoyage des lieux³.

[9] Le 30 mars 2026, le président de 9461 propose aux défendeurs d'ajuster provisoirement les conditions du bail, pour les mois d'avril, mai et juin 2026, modifiant le total mensuel payable à 7 661 \$ et les taxes applicables. Il demande aussi la régularisation des frais communs antérieurs pour les trois derniers mois, pour un montant de 1 370,43 \$⁴.

[10] Cette offre est acceptée par les défendeurs le 4 avril 2026, précisant que le loyer du mois d'avril doit être acquitté le 10 avril, en raison de difficultés financières. Le 6 avril 2026, le représentant de 9461 confirme l'entente, envoyant les factures y reliées⁵.

[11] Le 13 avril 2026, ne recevant pas le paiement convenu pour le 10 avril 2026, 9461 envoie un rappel aux défendeurs, leur transmettant un formulaire de paiement par carte de crédit, pour être rempli et retourné dans les meilleurs délais⁶.

[12] Le 13 mai 2026, 9461 signifie sa demande introductive aux défendeurs. Elle y recherche la résiliation du bail et l'expulsion de 9524. Elle réclame aussi 25 113,31 \$ en arrérages de loyer ainsi que 60 552,84 \$ représentant les loyers perdus et les dommages subis en raison de la résiliation prématurée du bail.

¹ Bail du 29 mars 2025, Pièce P-1.

² Paragraphe 5 de la contestation des défendeurs à la demande d'ordonnance de sauvegarde.

³ Lettre du 27 février 2026, Pièce P-5.

⁴ Courriel du 30 avril 2026, Pièce P-3, pages 6-8.

⁵ Échange de courriels des 4 et 6 avril 2026, Pièces P-3, page 6.

⁶ Courriel du 13 avril 2026, Pièce P-3, page 5.

[13] Elle lui signifie aussi, le même jour, sa demande en vue d'obtenir l'émission d'une ordonnance de sauvegarde, recherchant une ordonnance l'enjoignant à lui verser 25 113,31 \$ dans les 48 heures, qu'elle allègue être immédiatement due, ainsi qu'une ordonnance de lui verser 10 092,84 \$ le premier jour de chaque mois dès le 1^{er} juin 2026.

[14] Cette demande est entendue le 20 mai 2026. Le Tribunal émet alors une ordonnance enjoignant les défendeurs d'acquitter 16 236,40 \$ en faveur de 9461 dans les 48 heures, représentant les loyers d'avril et mai 2026, ainsi que 8 118,23 \$ le 1^{er} juin 2026, afin de faire respecter l'entente intervenue entre les parties par leurs échanges des 30 mars et 4 avril 2026. Une ordonnance de payer le loyer mensuel au montant de 10 092,94 \$ chaque premier jour du mois à compter du 1^{er} juillet 2026 est aussi rendue.

[15] Cette ordonnance est rectifiée le 21 mai 2026, pour corriger des erreurs cléricales et de forme.

[16] Le 25 mai 2026, l'avocat de 9461 dénonce aux défendeurs leur défaut d'acquitter les paiements ordonnés⁷. Il en réclame versement le jour même, faute de quoi il entend demander leur forclusion.

[17] 9461 dépose sa demande en forclusion le 27 mai 2026. Elle y allègue que le défaut des défendeurs d'acquitter les sommes dues en vertu du jugement est volontaire.

[18] Le Tribunal entend cette demande le 10 juin 2026.

[19] Voyons ce qu'il en est de cette procédure.

III- ANALYSE

A- LE DROIT

[20] Il est connu que la partie qui ne respecte pas une ordonnance de sauvegarde peut se voir imposer la forclusion⁸. Cependant, ceci n'est pas affaire de routine. La forclusion prive la partie visée de faire valoir ses moyens au mérite. Elle ne peut être prononcée sans que celle-ci puisse se faire entendre sur les circonstances entourant son défaut de paiement. Il faut tout au moins examiner les raisons justifiant ce manquement avant de se prononcer, même si la sanction est automatiquement prévue dans l'ordonnance de sauvegarde. Le Tribunal doit s'assurer que les défendeurs manquent volontairement et substantiellement à leurs obligations avant de les priver de leur droit de se défendre⁹.

⁷ Lettre du 25 mai 2026, Pièce R-1 au soutien de la demande de forclusion.

⁸ *Place Marien inc. c. 9478-3214 Québec inc. (Eco-Cycle surface sportive)*, 2026 QCCS 226, par 27; *Université de Sherbrooke c. Multi Restaurants inc.*, 2013 QCCQ 12287, par. 6.

⁹ *Salama c. Second Cup Ltd.*, 2019 QCCA 2244, pars. 32-35; *9189-6092 Québec inc. c. Commerce universel Canada inc.*, 2015 QCCA 1691, paragr. 25; *4330625 Canada inc. c. 6801978 Canada inc.*, 2011 QCCS 2201, par. 24. *9157-6561 Québec inc. c. Eggspectations inc.*, 2009 QCCA 918, paragr. 3.

[21] La forclusion peut par ailleurs être appropriée lorsqu'aucune justification crédible n'est présentée et que la partie qui la demande subit un préjudice sérieux¹⁰. À ce chapitre, des difficultés financières ne sont pas une justification valable au défaut d'un locataire de se conformer à une ordonnance de sauvegarde¹¹.

[22] Reste à appliquer ces principes au cas qui nous occupe

B- APPLICATION

[23] Les défendeurs reconnaissent leur défaut de respecter les conclusions de l'ordonnance de sauvegarde. Ils expliquent que la situation résulte d'un manque de liquidités, considérant la situation financière difficile de 9524. Ils affirment être en discussions avec leur institution bancaire à cet effet.

[24] Ils plaident ainsi que le défaut qui leur est reproché doit être analysé comme une incapacité financière temporaire et non comme un comportement volontaire ou de mauvaise foi. Ils ajoutent que la demande de forclusion apparaît disproportionnée considérant la nature du défaut allégué.

[25] M. Iurcovschi prend la parole à l'audience sur la demande en forclusion. Il avance ne pas comprendre les termes de l'ordonnance du 10 mai 2026 et ne pas être d'accord avec les termes du bail, reconnaissant toutefois être accompagné de son avocate lorsque ce document lui est présenté pour signature.

[26] Il affirme ensuite aussi que lorsque 9524 lui réclame les loyers dus en vertu de l'ordonnance de sauvegarde, il a un choix à faire : il garde son entreprise en vie ou il paie le loyer. Il choisit la première option.

[27] Il ajoute ne pas comprendre les termes de l'ordonnance de sauvegarde. Ici encore, il faut noter qu'il est représenté lors de l'audience sur la demande pour émission d'une ordonnance de sauvegarde et que son avocate lui explique, dans sa langue, les tenants et aboutissants de l'ordonnance de sauvegarde.

[28] Bien que 9524 occupe les lieux et y exploite son commerce, les défendeurs font défaut de payer le loyer et les arrérages, malgré une ordonnance pourtant claire émise à cet effet. Ils n'offrent aucune justification leur permettant d'agir de la sorte¹². Le Tribunal ne peut déceler dans les moyens des défendeurs des reproches valables adressés à la demanderesse ou des moyens justifiant le rejet de la demande en forclusion.

¹⁰ *Place Marien inc. c. 9478-3214 Québec inc. (Eco-Cycle surface sportive)*, 2026 QCCS 226, par. 46 & 54; *9133-0969 Québec inc. c. Supreme Healthy Foods Corporation*, 2023 QCCQ 513, par. 45.

¹¹ *9133-0969 Québec inc. c. Supreme Healthy Foods Corporation*, 2023 QCCQ 513, par. 45; *Polyfrago Investments inc. c. Flemming*, 2022 QCCQ 530, par. 20-21; *9112-6821 Québec inc. c. Miriem inc.*, 2019 QCCQ 2963, par. 22-26.

¹² *Polyfrago Investments inc. c. Flemming*, 2022 QCCQ 530, par. 21.

[29] On conclut que le défaut résulte de l'intention de 9524 et n'est pas imputable à un geste ou à un agissement de 9461. Le choix de M. Iurcovschi entraîne des défauts substantiels : les loyers ne sont pas payés depuis trois mois consécutifs et les termes de l'ordonnance de sauvegarde ne sont pas respectés. Les défendeurs ne convainquent pas le Tribunal d'une raison valable justifiant leur défaut de respecter l'ordonnance rendue.

[30] Les moyens de M. Iurcovschi concernant le caractère vague ou incompréhensible du bail ne peuvent être retenus. Tel que déjà mentionné, il reconnaît être assisté par avocat lors de la conclusion et la signature du bail. Au surplus, ces motifs ne justifient pas que la demande en forclusion soit rejetée ni que l'expulsion recherchée soit refusée. Les clauses du bail sur lesquelles la demanderesse prend appui ne souffrent d'aucune ambiguïté.

[31] Il y a donc lieu de faire droit à la demande de forclusion et de prononcer la condamnation en paiement de loyers recherchée qui résulte du non-respect de l'ordonnance de sauvegarde, ainsi que la résiliation du bail et l'ordonnance d'expulsion. Cependant, les conclusions du présent jugement n'incluent pas les condamnations en dommages recherchées ni la demande d'ordonner des travaux de décontamination. Une preuve doit être faite pour donner droit à ces moyens, surtout dans un contexte où M. Iurcovschi rapporte verser un dépôt de garantie de 16 000 \$ lors de la conclusion du bail et que rien dans la preuve n'indique que la demanderesse prend ce montant en considération dans ses conclusions. Bien qu'il soit forclos de plaider, il est en droit de questionner la demanderesse sur la ventilation des montants réclamés.

[32] Finalement, les frais de justice doivent suivre le sort de l'instance.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[33] **ACCUEILLE** la demande en déclaration de forclusion;

[34] **CONSTATE** le défaut des défendeurs 9524-4620 Québec inc. et Pavel Iurcovschi de respecter sans raison valable l'ordonnance de sauvegarde du 26 mai 2025;

[35] **DÉCLARE** les défendeurs 9524-4620 Québec inc. et Pavel Iurcovschi forclos de contester la demande introductive d'instance en résiliation de bail, paiement d'arrérages et paiement d'une indemnité de relocalisation;

[36] **CONDAMNE** les défendeurs 9524-4620 Québec inc. et Pavel Iurcovschi à payer 24 354,69 \$ à la défenderesse 9461-3353 Québec inc., portant intérêt au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle à compter du 22 mai 2026;

ET, SUR LA DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL :

[37] **VU** la déclaration sous serment du représentant de la demanderesse;

[38] **VU** les pièces justificatives au soutien de la demande;

LE TRIBUNAL :

[39] **PRONONCE** la résiliation du bail intervenu entre les parties le 23 février 2025 pour le local commercial situé au 3506-3508 1^{re} rue à Longueuil, J3Y 8Y5, et ce, à compter du présent jugement;

[40] **ORDONNE** à la défenderesse 9524-4620 Québec inc. ainsi qu'à tout autre occupant du local commercial situé 3506-3508 1^{re} rue à Longueuil, J3Y 8Y5 de remettre la possession vacante dudit local à la demanderesse 9461-3353 Québec inc. et ce, dans un délai de quinze (15) jours du présent jugement;

[41] **AUTORISE** la demanderesse 9461-3353 Québec inc. à inscrire pour jugement par défaut de plaider sur les autres conclusions de la demande introductive d'instance;

[42] **AVEC LES FRAIS DE JUSTICE À SUIVRE LE SORT DE L'INSTANCE.**

LUC HERVÉ THIBAUDEAU, J.C.Q.

Me Eric Dugal
Ekitas avocats & fiscalistes inc.
Pour la demanderesse 9461-3353 Québec inc.

Me Olga Grytsak
Cabinet juridique MONTEM
Pour la défenderesse 9524-4620 Québec inc. et le défendeur Pavel Iurcovschi

Date d'audience : 10 juin 2026