

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-128525-246

DATE : 26 juin 2026

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

CARLO DI GIROLAMO

Demandeur

c.

9307-6792 QUÉBEC INC.,

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU ET CONTEXTE

[1] En 2014, le Demandeur M. Carlo Di Girolamo (ci-après « Carlo »), décide d'un commun accord avec sa sœur, Mme Silvana Di Girolama (ci-après « Silvana »), de faire l'acquisition d'un immeuble situé au [...], à Dollard-des-Ormeaux (« l'Immeuble ») dans le but de l'exploiter en location et de le revendre éventuellement à profit, comme ils l'ont fait plusieurs fois dans le passé, seuls ou avec d'autres membres de leur famille.

[2] En particulier, Carlo et Sylvana ont exploité en commun, parfois seuls et parfois avec leur autres frères et sœurs, plusieurs autres immeubles dont une propriété à St-Lazare, une autre à Lavaltrie et enfin une dernière aux Bahamas. À chaque fois, les parties se séparaient les diverses tâches à accomplir, dont l'administration et la gestion de l'immeuble, et se partageait les profits éventuels, sans toutefois qu'aucun contrat écrit ne soit jamais intervenu entre elles.

[3] La propriété de Place Donnacona est initialement identifiée par le Demandeur qui parvient à négocier un prix d'achat avantageux¹, mais ultimement l'acquisition de l'Immeuble est faite par l'intermédiaire de la compagnie Défenderesse dont Silvana est la présidente et la copropriétaire avec son époux, et qui à ce jour demeure seule propriétaire de l'immeuble².

[4] Chacune des parties investit dans le projet la somme de 40 000\$ et il est convenu que la gestion de l'immeuble, ainsi que la gestion de sa location, sera entièrement prise en charge par la Défenderesse.

[5] Comme à leur habitude, l'entièreté de l'entente est verbale et il n'existe aucun écrit qui en constate l'existence ou les modalités, bien qu'en l'espèce l'ensemble des témoins s'entendent sur les éléments essentiels de l'accord.

[6] Un peu plus d'un an après l'acquisition de l'Immeuble, le Demandeur qui vit certaines difficultés financières en raison de la baisse du volume d'affaire de son entreprise de revente de voiture, demande à sa sœur de lui transférer un montant de 10 000\$, ce qu'elle fait par l'intermédiaire d'un chèque émis par la Défenderesse le 14 décembre 2015³. Un autre montant de 10 000\$ lui sera transféré de manière similaire en juillet 2016⁴ et finalement un montant de 20 000\$ le 12 décembre 2018⁵.

[7] À nouveau aucun écrit outre les chèques ne documente ces transferts. Selon le Demandeur il s'agirait de prêts à terme, alors que selon la Défenderesse il s'agirait de retraits de ses apports à l'entreprise commune.

[8] C'est par la suite, en novembre 2021, lorsque le Demandeur demande un autre transfert de 10 000\$, qu'un conflit éclate entre les parties. Non seulement la Défenderesse refuse cette nouvelle demande de transfert, mais elle donne un délai d'une semaine au Demandeur pour rembourser les 40 000\$ déjà transférés, sans quoi elle considérera que le Demandeur n'est plus partie au projet d'affaires (selon ses mots exacts « or the deal is off »)⁶.

¹ La propriété étant mise en vente au montant de 539 000\$ sera finalement acquise au prix de 400 000\$.

² Pièces D-2, D-3 et D-4.

³ Pièce D-6.

⁴ Pièce D-7.

⁵ Pièce D-9.

⁶ Pièce P-4, p.3.

[9] Le Demandeur choisit alors de ne pas rembourser cette somme puisqu'il considère que dans les circonstances les parties ne peuvent plus continuer le projet commun en raison de leur conflit et de la perte de confiance mutuelle qui en résulte.

[10] Alors qu'il soulevait initialement dans sa *Demande introductive d'instance* un moyen subsidiaire selon lequel il serait copropriétaire de l'immeuble en cause, la procureure du Demandeur a indiqué lors de l'instance que ce dernier renonçait toutefois à ce moyen et il ne prétend donc plus jouir de quelque droit réel que ce soit dans l'immeuble.

[11] Il demande toutefois le partage des profits réalisés par les parties en date du 14 novembre 2021⁷ (moins les 40 000\$ des transferts qu'il a reçus), moment qu'il considère être la date de la fin de l'entreprise.

[12] La Défenderesse affirme de son côté que le Demandeur n'a droit qu'aux profits réalisés en date du 12 décembre 2018, date à laquelle il a retiré entièrement sa mise de fonds initial de 40 000\$ pour l'acquisition de l'immeuble, et dont le retrait aurait entraîné dès ce moment la fin de l'entreprise commune.

[13] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal est d'avis que la Demande est bien fondée et qu'il y a lieu d'établir la valeur de la part du Demandeur dans la société en date du 14 novembre 2021.

ANALYSE

Nature de la relation entre les parties

[14] Même si aucun accord écrit n'existe en l'espèce, les deux parties s'entendent sur la qualification juridique qu'il convient de donner à leur relation d'affaires, de même que sur les modalités qui les lient.

[15] Ainsi, il est acquis entre les parties qu'elles ont formé en 2014 une société⁸ dans le but d'exploiter une entreprise et plus particulièrement dans l'intention commune d'acquérir et d'exploiter l'immeuble de la Place Donnacona, afin de le revendre à profit à long terme⁹.

[16] Plus particulièrement, n'ayant pas immatriculé la société, il s'agit d'une société en participation¹⁰, laquelle peut être constituée comme en l'espèce par un contrat verbal ou

⁷ Date du courriel de la Défenderesse.

⁸ Art. 2186 C.c.Q.

⁹ Bien que le Demandeur indique maintenant qu'il s'agissait plutôt d'une transaction à court ou à moyen terme, le paragraphe 2 de sa propre *Demande introductive d'instance* originale mentionnait lui aussi qu'il s'agissait d'un investissement à long terme.

¹⁰ Art. 2189 C.c.Q. ; *Pierre Ares c. Rita Cimon et al.* 2022 CanLII 29043 (QCCS) par. 106.

même par la simple existence de faits qui démontrent l'intention des parties de s'associer¹¹.

[17] Tel que déjà mentionné, l'entente prévoyait une mise de fonds initiale de 40 000\$ par chacune des parties pour réaliser l'acquisition de l'Immeuble et le partage à part égal de tout profit éventuel¹².

[18] Les parties ont également convenu que l'entièreté de la gestion de l'Immeuble serait prise en charge par la Défenderesse.

Nature des transferts monétaires entre la Défenderesse et le Demandeur

[19] La seule véritable question en litige est donc de savoir quelle est la nature des transferts monétaires effectués entre les parties entre 2015 et 2018 et l'effet de ces transferts sur la Société en participation et sur le droit du Demandeur au partage des profits.

i) Existence d'un prêt ou retrait de l'apport du Demandeur dans la Société

[20] Pour le Demandeur, il ne fait aucun doute que les transferts sont uniquement un prêt sans intérêt et sans terme fixe de la nature de ceux prévus aux articles 2314 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'il ne s'agit aucunement d'un quelconque retrait de ses apports dans le projet de l'Immeuble de la Place Donnacona comme le prétend la Défenderesse.

[21] Il en veut pour preuve le *modus operandi* des parties qui est établi tant par son témoignage que par celui de sa sœur Silvana, qui confirme qu'elle lui a consenti au fil des ans de nombreux prêts sans intérêt et sans terme fixe pour l'aider ponctuellement.

[22] Par exemple, tel qu'il appert de la liste confectionnée par la Défenderesse¹³, celle-ci lui a consenti en juin 2010 un prêt de 62 500\$, un prêt de 8 697.54\$ en septembre 2015 ainsi qu'un autre prêt de 10 146.54\$ en mai 2016. L'ensemble de ces prêts étaient sans intérêts et sans terme déterminé.

[23] De même, en novembre 2017, Silvana, cette fois par contrat notarié en raison de l'importance de la somme, prête 625 000\$ à son frère pour l'aider à faire l'acquisition

¹¹ Art 2250 C.c.Q. ; Bien que cela ne soit pas nécessaire en l'espèce considérant que selon les deux parties il s'agit d'un contrat de société, le Tribunal est d'avis que de toute manière la preuve testimoniale du contrat entre les parties serait permise tant en vertu de l'article 2862 C.c.Q. (commencement de preuve) qu'en vertu de l'article 2861 C.c.Q. (impossibilité de se ménager une preuve par écrit en raison du lien familial entre les parties).

¹² *Aubry c. Savoie (Calvé)*, 2018 QCCS 2381, par. 103.

¹³ Pièce U-1.

d'une nouvelle résidence, prêt sans intérêt qui cette fois devait être (et sera effectivement) remboursé un an plus tard¹⁴.

[24] Enfin, de manière contemporaine aux transferts en cause, un autre prêt de 40 000\$ a été consenti par la compagnie Défenderesse à la compagnie du Demandeur, Jake Auto, le 5 juin 2018¹⁵, lequel prêt a été remboursé le 7 mai 2020.

[25] Même si le Demandeur reconnaît qu'il a d'abord indiqué à la Défenderesse qu'il désirait vendre l'Immeuble en raison de ses difficultés financières¹⁶, ce qu'elle a refusé de faire, selon lui il n'y a eu aucune discussion particulière sur la provenance des sommes au moment où il a demandé les prêts respectivement de 10 000\$, 10 000\$ et 20 000\$ et aucune mention d'un quelconque retrait de ces montants du projet de la Place Donnacona.

[26] De même, bien qu'il indique dans sa *Demande introductive d'instance* que Sylvana lui aurait conseillé de retirer ses apports (« Defendant [...] advised Plaintiff to withdraw his initial investment to help with his difficulties, and he could return the sums when he would be financially able too »)¹⁷, ce qui est nié par Sylvana qui affirme plutôt que c'était une demande spécifique de Carlo qui l'a d'ailleurs surprise, il témoigne à procès que lorsque les montants lui ont effectivement été transférés, il n'a jamais été question d'un retrait, ni même de la source exacte des fonds.

[27] Selon lui, c'est uniquement en représailles à ses récentes demandes d'information sur la gestion de leurs immeubles que la Défenderesse a soudainement décidé en novembre 2021 de 'rappeler' ses prêts et de lui donner un délai irréaliste pour rembourser la somme.

[28] La Défenderesse de son côté affirme au contraire que les transferts en cause sont de nature distincte des autres prêts qu'elle lui a très généreusement consentie auparavant, alors qu'elle n'avait aucune obligation de le faire. Tel que déjà mentionné, Silvana témoigne plutôt à l'effet que c'est le Demandeur qui lui a spécifiquement demandé de retirer les montants à même son apport dans le projet et elle ajoute qu'elle lui a expliqué les conséquences possibles de ces retraits s'ils n'étaient pas remboursés.

[29] Outre son témoignage, elle s'appuie tout d'abord sur les extraits suivants de l'interrogatoire au préalable du Demandeur où selon elle, il aurait admis que les transferts étaient en fait des retraits de ses apports dans la Société :

Q- Do you admit that on December... in December 2015 (twenty fifteen), a check of ten thousand dollars (\$10,000) was made to you, out of the... the account of the Defendant, do you agree with me?

¹⁴ Pièce D-18 et Pièce D-19.

¹⁵ Pièce D-24.

¹⁶ *Demande introductive d'instance* par. 8.

¹⁷ *Demande introductive d'instance* par. 8.

A- If that's what you say, that's what it says.

Q- No. Do you agree with me, yes or no, that in December 2015 (twenty fifteen), you withdrew ten thousand dollars (\$10,000)?

A- Yes.

Q- Do you agree with me that on July 13 (thirteen), 2016 (twenty sixteen), you withdrew an additional ten thousand dollars (\$10,000)?

A- Yes. Yes.

Q- Do you agree with me that, in December 2018 (twenty eighteen), you withdrew the last portion of your investment in the property in the amount of... of twenty thousand dollars (\$20,000)?

6 A- Yes.

[...]

Q- So do you agree with me that on December 13 (thirteen), 2018 (twenty eighteen), you had no money invested in the property in D.D.O.?

A- Yes.

Q- Did you repay your investment in this property and if so, when?

A- I did not.

Q- Why not?

A- I was never asked, I wasn't even thinking about it, I was going through problems and... She never asked me. Despite what she says, she never asked me. She had ample opportunities to ask me. I wasn't thinking about it and she knows that.

Q- But you know that, in December... December 13 (thirteen),...

A- Um-hum.

Q- ... 2018 (twenty eighteen), you had no more investment in that property.

A- Yes.

Q- So...

A- 'Cause she told me to take it, 'cause I wanted to sell it - she didn't want to sell it. So she said, "aw, just take this and pay it when you can."¹⁸

[30] Il est donc vrai que lors de son interrogatoire au préalable, le Demandeur reconnaît que suite aux transferts de 40 000\$ son apport dans le projet est réduit à zéro. Toutefois, de l'avis du Tribunal, il s'agit là d'une reconnaissance purement mathématique de la logique de la Défenderesse plutôt qu'une reconnaissance de la nature juridique réelle de leur entente. Devant les mêmes questions posées devant le Tribunal, le Demandeur a répondu de même et confirmé les retraits, tout en précisant par la suite que c'était selon la vision des choses de sa sœur (« according to her »). Il est par ailleurs clair du reste de son interrogatoire au préalable que le Demandeur a toujours maintenu qu'il s'agissait de prêts et non d'un retrait de ses apports :

Q- You didn't have D.D.O.

A- Well I did, until she kicked me out.

Q- She didn't kick you out, you withdrew the money.

A- That wasn't the deal¹⁹.

[31] La Défenderesse insiste également sur la correspondance entre le montant de 40 000\$ des retraits et le montant total des apports, mais à cet égard, le Tribunal est d'avis que cet élément n'est pas déterminant. D'une part, le Demandeur a en fait cherché à obtenir un transfert de 10 000\$ supplémentaire, ce qui a d'ailleurs provoqué le conflit entre les deux parties, et c'est donc ultimement 50 000\$ et non 40 000\$ qu'il a tenté d'obtenir. D'autre part, on voit par exemple que le prêt entre la Défenderesse et Jake Auto était également de ce même montant de 40 000\$ alors que toutes les parties reconnaissent pourtant qu'il s'agit néanmoins d'un prêt.

[32] Ce qui semble toutefois plus déterminant en l'espèce est le fait que la Défenderesse ne peut expliquer pourquoi le Demandeur aurait spécifiquement cherché à retirer ses apports, alors qu'elle était pourtant disposée à lui faire des prêts comme elle l'avait fait par le passé.

[33] En effet, Silvana témoigne à l'effet qu'elle a elle-même été surprise de cette demande de Carlo lors d'une conversation avec sa sœur qui soulevait justement que la Défenderesse lui aurait de toute manière directement prêté l'argent, comme elle l'avait fait par le passé²⁰.

[34] Ainsi, bien que la Défenderesse plaide que cette demande de retrait s'explique par le fait que le Demandeur n'aurait pas reçu autrement la somme, la preuve du

¹⁸ Interrogatoire au préalable du Demandeur du 6 juin 2024, p. 21 ss.

¹⁹ Id., p. 43 ss.

²⁰ Témoignage de Silvana Di Girolamo du 25 mai 2026, 11h17.

témoignage de Silvana elle-même, et le prêt du même montant consenti de manière contemporaine par la Défenderesse à Jake Auto démontrent au contraire qu'il aurait pu obtenir un tel prêt de sa sœur ou de sa compagnie. On voit donc mal pourquoi le Demandeur aurait renoncé aux bénéfices de son investissement dans l'Immeuble s'il pouvait de toute manière obtenir un prêt sans intérêt et sans terme fixe.

[35] Qui plus est, il est clair du comportement de la Défenderesse elle-même, quelle que soit la nature des transferts, qu'il était entendu que le Demandeur pouvait et devait rembourser les sommes transférées, puisque la Défenderesse témoigne lui avoir demandé de rembourser le montant à plusieurs reprises, et notamment par son courriel du 14 novembre 2021.

[36] Dans les circonstances, le Tribunal est donc d'avis que la preuve prépondérante est à l'effet que les transferts en cause étaient des prêts sans terme fixe, comme ceux effectués auparavant entre les parties, et non des retraits spécifiques des apports du Demandeur dans la société.

[37] Il est possible que Carlo ou Silvana aient référé au montant injecté par Carlo dans la Société afin de justifier sa nouvelle demande de prêt lorsque Silvana a refusé de vendre l'Immeuble, mais de l'avis du Tribunal, cela ne suffit pas pour démontrer que l'accord conclu subséquemment à ces discussions consistait bel et bien en un retrait des apports plutôt qu'en un simple prêt.

[38] Quoi qu'il en soit, qu'il s'agisse d'un prêt sans lien particulier avec la société en participation comme le prétend le Demandeur ou encore d'une somme prélevée à même les apports de Carlo dans l'entreprise comme l'affirme la Défenderesse ne change pas le résultat ultime.

[39] En effet, même en acceptant *arguendo* la position de la Défenderesse qu'il s'agissait du prélèvement par le Demandeur de son apport, ce qui comme nous l'avons établi appert moins probable qu'un simple accord de prêt comme les parties en avait déjà conclu par le passé, il est clair dans tous les cas que la société n'a pas été dissoute en décembre 2018 au moment du prélèvement du dernier 20 000\$.

[40] D'une part, les agissements de la Défenderesse elle-même sont incompatibles avec la fin de la société à ce moment. En effet, elle n'offre jamais de remettre au Demandeur la plus-value de l'immeuble de manière contemporaine aux événements, ce qui aurait été pourtant la conséquence naturelle si la société avait véritablement cessé d'exister à ce moment²¹.

[41] Qui plus est, elle offre au Demandeur la possibilité jusqu'en novembre 2021, non pas de faire renaitre l'entreprise, ce qui encore une fois serait problématique considérant

²¹ Article 2227 C.c.Q.

qu'elle a conservé pendant tout ce temps la plus-value de l'Immeuble, mais bien de rembourser les montants 'retirés'.

[42] Ainsi, même si les retraits de 40 000\$ provenaient bel et bien de l'apport du Demandeur dans la société, il est clair de l'ensemble de la preuve émanant des deux parties qu'elles se sont entendues pour lui accorder la possibilité de rembourser cette dette, sans en définir précisément le terme, et donc que ni Carlo, ni Sylvana, n'ont jamais considéré qu'il s'agissait d'un retrait définitif.

[43] Bien que, comme le plaide la Défenderesse, l'existence d'une société exige un apport des deux parties²², cet apport n'est pas nécessairement immédiat et peut être différé dans le temps²³. Les retraits du Demandeur n'entraînent donc pas *ipso facto* la cessation immédiate de l'existence de la Société lorsque comme en l'espèce il est clair que les parties ont convenu de la possibilité d'un remboursement ultérieur, même si le terme de ce remboursement était indéterminé.

[44] En conséquence, de l'avis du Tribunal, il n'existe aucun motif justifiant la fin de l'existence de la société ou sa dissolution en décembre 2018 comme le soumet la Défenderesse.

[45] Qui plus est, bien que cela ne soit pas déterminant en l'espèce, il convient de souligner que comme le prêt était sans terme déterminé, il ne s'agissait pas d'un prêt à demande et en conséquence la Défenderesse n'était pas en droit de fixer unilatéralement un délai d'une semaine pour le remboursement du prêt comme elle l'a fait en novembre 2021 et elle devait plutôt s'adresser au Tribunal selon l'article 1512 C.c.Q. afin d'en faire fixer le terme.

[46] Toutefois, comme le Demandeur reconnaît avoir accepté la dissolution de la Société en participation en novembre 2021 suite aux échanges de courriels entre les parties, c'est donc à compter de ce moment que l'on doit procéder à l'évaluation de la valeur de sa part.

ii) Conséquences d'un retrait définitif des apports financiers dans la Société

[47] Cela étant dit, quand bien même les retraits monétaires auraient-ils été définitifs, ceci ne suffirait pas non plus pour entraîner automatiquement la fin de l'existence de la société. Comme le plaide la Demanderesse elle-même, les retraits partiels (de 10 000\$)

²² *Gildeh c. Bakhtiari*, 2019 QCCS 1968, p. 9ss. Geneviève Dufour, *le droit moderne des entreprises*, Éditions Yvons Blais 2208, pp. 65 et 66.

²³ Art. 2198 C.c.Q. ; Charlaïne Bouchard, *Les rapprochements entre la société de personnes et le partnership : une étude de droit comparé canadien*, 2001 42-2 *Les Cahiers de droit* 155, 2001 CanLIIDocs 353, p. 160.

n'entraînent pas la cessation de l'existence de la Société et ce n'est que le retrait complet de tous les apports qui selon elle peut entraîner celle-ci, en raison de la disparition d'une des conditions essentielles à l'existence même de la société. C'est pourquoi elle soumet que c'est en décembre 2018, plutôt que par exemple en décembre 2015, lors du premier retrait, que la société a cessé d'exister.

[48] Or, sans me prononcer sur cette question de savoir si le retrait complet des apports d'une partie peut, sans que les parties en conviennent spécifiquement, provoquer *ipso facto* la dissolution ou la fin de l'existence de la Société²⁴, force est de constater en l'espèce que malgré ce retrait des apports monétaires, chacune des parties a néanmoins continué d'y apporter son apport non monétaire, à savoir la gestion de l'entreprise pour la Défenderesse et la découverte initiale et le partage de l'opportunité d'affaires pour le Demandeur.

[49] En effet, tant Carlo que Sylvana ont témoigné à l'effet que c'est Carlo qui a identifié l'Immeuble qui était initialement en vente pour la somme de 539 000\$ et qui a surveillé l'évolution du marché, pour finalement parvenir avec l'aide de son agent à sécuriser une promesse de vente pour la somme de 400 000\$, transaction que Sylvana a qualifié de très bonne affaire (« great deal »).

[50] Or, il est courant qu'une société soit valablement formée sans aucun apport monétaire de l'une ou l'autre des parties, laquelle contribue plutôt au projet uniquement par un apport en nature.

[51] Plus particulièrement, la découverte et le partage d'une opportunité d'affaires peuvent constituer un apport en nature suffisant à la création d'une société en participation. Ainsi, dans *Mireault c. Donnadieu*, la Cour constate que l'apport dans la société d'un des partenaires consiste principalement en la découverte et le partage d'une opportunité d'affaires :

[73] En ce qui le concerne, l'apport convenu se résumait à ceci.

[74] Il avait déjà saisi l'opportunité en obtenant une offre d'achat acceptée et partagé cette occasion d'affaire avec les autres associés. Vu son expérience dans ce type de projet il devait, en plus, voir à la coordination des travaux de rénovation²⁵.

[52] De même, dans *Fredette c. Maltais*, la Cour rejette les prétentions d'une partie quant à l'absence d'apport ou de contribution de l'autre partie en soulignant sa contribution à la découverte et au partage de l'opportunité d'affaire initiale :

²⁴ Voir toutefois l'article 2198, al. 1 C.c.Q.

²⁵ *Mireault c. Donnadieu*, 2018 QCCS 5642.

[96] Dans un premier temps, il est important de rappeler que Maltais n'a, à l'époque, aucune expérience ou expertise dans des projets de conversion d'immeuble locatif en indivision. Ainsi, dès le départ, les parties conviennent que l'apport de Fredette est d'abord et avant tout un apport de connaissances et d'expertises.

[97] Or, Fredette met son expérience et ses connaissances à profit dès le début en identifiant le triplex de la rue Saint-Gérard comme étant une bonne occasion d'affaires pour un projet de conversion en indivision.

[98] Dès qu'il identifie l'immeuble, Fredette pose les gestes nécessaires pour permettre éventuellement à Maltais de l'acquérir.

[99] Ainsi, il contacte immédiatement le vendeur pour organiser une première visite du triplex. Après avoir constaté le potentiel de l'immeuble et réalisé que le vendeur désire le vendre rapidement, il recommande à Maltais d'offrir un prix supérieur au prix demandé et de préciser que l'offre d'achat est faite sans condition et sans garantie légale. Cette stratégie de Fredette porte fruit puisque le vendeur accepte l'offre d'achat sur le champ.

[100] Sans les conseils et l'expertise de Fredette, Maltais n'aurait pas eu l'occasion de procéder à l'acquisition du triplex de la rue Saint-Gérard. Cet apport de Fredette est indéniable²⁶.

[53] Par conséquent, rien ne s'oppose au maintien de l'existence d'une société où seul l'apport non monétaire d'une partie subsiste, en l'occurrence l'opportunité d'affaire initiale.

[54] Certes, les parties auraient pu évidemment convenir de l'impact de ce retrait des apports monétaires sur le partage des profits de la Société et le diminuer en conséquence, mais il appert du témoignage des deux parties qu'aucun accord de ce genre n'a été convenu au moment des retraits, puisque comme nous en avons déjà discuté, ceux-ci, si tant est qu'il s'agît même de retraits plutôt que de prêts, n'avaient pas en l'espèce un caractère final.

[55] Bref, considérant qu'à tout événement il subsistait en tout temps un apport du Demandeur dans la société, cet élément suffit pour entraîner le rejet de la position de la

²⁶ *Fredette c. Maltais*, 2023 QCCS 1034 ; Voir aussi *Colarusso c. Hassun*, 2024 QCCS 2886, par. 62 et 95 et James Smith, *Les obligations et les droits des associés*, Revue juridique Thémis vol. 15-2, 1981 où l'on indique que « La doctrine et la jurisprudence reconnaissent la validité des apports en nature suivants : une créance, un brevet d'invention, un droit d'auteur, un fonds de commerce, une promesse de vente, un effet de commerce ou une option sur un contrat de location. ».

Défenderesse selon laquelle c'est en décembre 2018 qu'il faut évaluer la valeur de la part du Demandeur.

Valeur de la participation du Demandeur dans la société

[56] Les parties ont toutes deux produit une expertise au soutien de leur évaluation de la valeur de l'immeuble, soit pour le Demandeur une valeur de 662 000\$ en date du 5 décembre 2021²⁷ et pour la Défenderesse, une valeur de 615 000\$ en date du 15 novembre 2021²⁸.

[57] Or, afin d'éviter un débat sur les montants, le Demandeur a stipulé à l'audience qu'il acceptait la valeur de 615 000\$ établie par l'expert de la Défenderesse et c'est donc cette valeur qui sera retenue par le Tribunal.

[58] Comme l'hypothèque sur l'immeuble à ce moment est estimée à 270 000\$, le Demandeur, une fois tenue compte du 40 000\$ qu'il doit rembourser, estime donc à 132 500\$ la somme qui lui est due par la Défenderesse.

[59] De son côté, la Défenderesse soumet que l'on doit également tenir compte de divers frais encourus lors de l'acquisition de l'Immeuble, dont les frais de notaire, la taxe de mutation, certains travaux de rénovation et la commission pour l'agent d'immeuble pour un montant de 12 266\$ supplémentaire. La preuve à l'égard de ces montants est toutefois fragmentaire²⁹.

[60] Or, comme le soumet le Demandeur, ce calcul ne tient pas compte des revenus générés par l'immeuble au fil des 7 années écoulées entre 2014 et 2021, dont le montant exact n'a pas été mis en preuve, mais qui selon le témoignage de Silvana elle-même, étaient suffisants pour couvrir les dépenses de l'Immeuble et générer un profit modeste, et ce, avant même les augmentations de loyer subséquentes.

[61] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des déductions supplémentaires proposées par la Défenderesse et retiendra donc le montant de la réclamation estimé par le Demandeur.

CONCLUSION

[62] Malgré le présent désaccord entre les parties, le Tribunal souligne n'avoir détecté aucune mauvaise foi de part et d'autre, mais seulement les conséquences d'une relation d'affaire familiale dont les modalités n'étaient pas toujours parfaitement définies et qui peut dès lors entraîner des conflits si les parties demeurent campées sur leur position.

²⁷ Pièce P-7.

²⁸ Pièce D-13.

²⁹ Pièces D-28 à D-31.

[63] Considérant la bonne entente évidente qui régnait auparavant entre les parties, démontrée notamment par le partage par Carlo d'occasions d'affaires avec Sylvana, et la générosité réciproque de celle-ci qui a accepté à maintes reprises de consentir des prêts sans intérêts et sans terme à son frère pour palier à ses manques de liquidités, on ne peut qu'espérer que le présent jugement et la clarification des droits des parties qui en découle, puissent apaiser en partie les tensions provoquées par le litige et ramener les parties à une meilleure future collaboration, notamment en ce qui concerne leurs autres projets immobiliers.

[64] À cet égard, en conformité avec les articles 1 et 9 du *Code de procédure civile*, le Tribunal souligne que la mise en place de mécanismes de prévention des litiges, comme la médiation, pour prévenir ou régler rapidement les nouveaux conflits, pourrait également s'avérer souhaitable et éviter une nouvelle escalade et de nouveaux conflits judiciaires entre les parties.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[65] **ACCUEILLE** la *Demande introductive d'instance* modifiée du Demandeur en date du 23 mai 2026 ;

[66] **CONDAMNE** la Défenderesse à verser la somme de cent trente-deux mille cinq cents dollars (132 500.00 \$) au Demandeur avec l'intérêt et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et ce, à compter du 25 avril 2023.

[67] **LE TOUT** avec les frais en faveur du Demandeur.

PATRICK GIRARD J.C.S.

Me Magali Fournier
Procureure du demandeur

Me Daniel Guay
Procureur de la défenderesse

Date d'audience : 25 et 26 mai 2026