

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
LOCALITÉ DE JOLIETTE
« Chambre civile »

N° : 705-22-024968-255

DATE : 9 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE-ÉDOUARD ASSELIN, J.C.Q.

PROJET MONARK INC.

Partie demanderesse

c.

ANTHONY GAMELIN

Partie défenderesse/ demanderesse en garantie

et

PIERRE SAUVÉ

et

GILLES PLOURDE

Partie défenderesse en garantie

JUGEMENT

(Sur la demande de rejet de l'acte d'intervention forcée)

CONTEXTE

[1] Le 14 mars 2023, la partie demanderesse Projet Monark inc. (la **Propriétaire**) achète de la partie défenderesse Anthony Gamelin (le **Vendeur**) un terrain situé sur la rue A à Rawdon (le **terrain**). L'acte de vente notariée précise qu'il s'agit d'un terrain vacant¹.

¹ Pièce P-2.

[2] La Propriétaire demande la résolution de cette vente. Elle allègue que, bien qu'elle soit faite sans la garantie légale de qualité, le Vendeur l'a induite en erreur en lui faisant de fausses représentations constituant un dol.

[3] Selon la demande en justice, la réglementation municipale en vigueur empêche toute construction sur le terrain, ce qui le rend sans valeur. Le Vendeur, qui détient cette information, ne la dévoile pas en temps utile.

[4] Le 12 janvier 2026, le Vendeur conteste la réclamation de la Propriétaire et introduit un acte d'intervention forcée pour appel en garantie contre ses propres vendeurs, Pierre Sauvé et Gilles Plourde (les **Appelés en garantie**). Le Vendeur achète de ces derniers le terrain, toujours qualifié de vacant, le 1^{er} septembre 2020².

[5] L'acte d'intervention forcée du 12 janvier 2026 allègue essentiellement ce qui suit, à son paragraphe 27, pour justifier la nécessité d'introduire une procédure contre les Appelés en garantie :

Si, lors de la vente par le défendeur le 14 mars 2023, l'immeuble était inconstructible en raison de limitations de droit public dont il faisait l'objet, ce qui est nié par le défendeur, il en était de même lors de la vente du 1^{er} septembre 2020 par les défendeurs en garantie.

(Reproduction intégrale)

LA DEMANDE EN REJET DE L'ACTE D'INTERVENTION FORCÉE

1. Les positions des parties

[6] Les Appelés en garantie demandent au Tribunal de rejeter l'acte d'intervention forcée contre eux et de la déclarer abusive.

[7] Les Appelés en garantie ne plaident pas à l'audience la question de l'abus de procédure³. Ils soumettent plutôt l'absence d'un lien de droit entre les Appelés en garantie et la Propriétaire, l'absence de connexité nécessaire et de solidarité, l'absence de vérification, par le Vendeur, quant à la constructibilité du terrain avant le 1^{er} septembre 2020 et l'absence de vices cachés allégués.

[8] Le Vendeur conteste la demande de rejet des Appelés en garantie et la Propriétaire l'appuie dans ses arguments.

[9] Le Vendeur plaide qu'advenant un jugement en faveur de la Propriétaire en vertu de la garantie du droit de propriété, le Vendeur est en droit de demander que les Appelés

² Pièce PG-3.

³ Voir *Infra*, par. 27 et suiv, où le Tribunal traite de de l'abus de procédure alléguée dans la demande de rejet.

en garantie soient condamnés à l'indemniser de toute condamnation⁴. Pour lui, puisque le terrain n'a fait l'objet d'aucune modification durant la période où il en a été propriétaire, les Appelés en garantie doivent l'indemniser en cas de condamnation.

[10] À l'audience, le débat entourant l'application ou non de la garantie du droit de propriété lors des deux ventes successives du terrain occupe une bonne partie des échanges.

2. Principes généraux concernant le rejet demandé

[11] Il est établi par la jurisprudence que le Tribunal doit faire preuve de prudence, au stade préliminaire, lorsqu'il analyse une demande de rejet d'une procédure⁵. Seuls les cas clairs justifient d'accorder un tel moyen drastique.

[12] Pour décider de l'irrecevabilité d'une procédure, le Tribunal tient pour avérés les faits allégués aux procédures et aux pièces. C'est l'état actuel du dossier qui doit être pris en considération, et il n'y a pas lieu de faire de conjectures ou d'hypothèses⁶ ni de procéder à une analyse poussée qui tient de l'exercice auquel on s'attend d'un juge entendant le mérite du litige⁷.

[13] Quant à l'acte d'intervention forcée fondée sur l'article 184 du *Code de procédure civile (C.p.c.)*, la jurisprudence rappelle l'obligation de constater un lien très étroit entre la demande principale et la demande en garantie, à un point tel qu'il y a risque de jugements contradictoires entre les deux⁸. Cette connexité entre les demandes principales et en garantie est essentielle, et doit apparaître aux allégués des procédures⁹.

[14] La Cour d'appel mentionne d'ailleurs que « la procédure de mise en cause forcée est juridiquement l'équivalent de l'adjonction à l'action principale, telle qu'intentée, d'un nouveau défendeur qui est là pour répondre et combattre les conclusions de la demande principale »¹⁰.

⁴ Document du 27 avril 2026. Il ne s'agit pas d'une modification de l'acte d'intervention forcée, mais bien d'une argumentation écrite du Vendeur.

⁵ Voir, notamment, *Bohémier c. Barreau du Québec* 2012 QCCA 308 et *Poirier c. Dalpé*, 2020 QCCA 1230.

⁶ *9229-0980 Québec inc. c. 9362-8584 Québec inc.*, 2026 QCCS 1538, par. 24.

⁷ *Fanous c. Gauthier*, 2018 QCCA 293.

⁸ *Talbot c. Gaudreau*, 2000 CanLII 30010 (QC CA), par. 28.

⁹ *Id.*, au sujet de l'obligation de connexité, voir aussi *Kingsway General Insurance Co. c. Duvernay plomberie et chauffage inc.*, 2009 QCCA 926, par. 34.; *Massac c. Polidero*, 1990 CanLII 3599 (QC CA); *Donnan Cartage Inc. c. Contingency Insurance Co.*, 1988 CanLII 782 (QC CA), [1988] RDJ 318; *Lévesque c. Demers*, 2019 QCCS 1400, par. 11; *Lepage c. Michel*, 2025 QCCS 2310.

¹⁰ *Fonds d'assurance responsabilité professionnelle du Barreau du Québec c. Gariépy*, 2005 QCCA 60., appliquant alors l'article 216 du *Code de procédure civile* dans sa version antérieure.

3. Discussion

[15] Pour le Tribunal, il est clair que l'acte d'intervention forcée est voué à l'échec. Voici pourquoi.

[16] Les procédures et les pièces démontrent que le terrain est un terrain vacant sur lequel aucun aménagement n'est fait. Il est dans son état naturel.

[17] C'est le cas en 2020 et en 2023¹¹. Les parties confirment ce fait apparaissant au dossier dans leurs représentations à l'audience.

[18] La demande en justice principale de la Propriétaire ne contient aucune allégation mentionnant l'existence, pour le terrain, d'une violation à des limitations de droit public ou tout autre argument invoquant la garantie du droit de propriété. On y mentionne seulement l'*existence* des limitations de droit public empêchant la construction d'un immeuble sur le terrain.

[19] Ce qui y est réellement reproché au Vendeur, c'est d'avoir tenu sous silence l'existence de ces limitations de droit public qui rendent le terrain sans valeur alors qu'il les connaissait. La Propriétaire se plaint donc d'avoir été induite en erreur et son recours est fondé sur le dol conformément à l'article 1401 C.c.Q.

[20] De son côté, l'acte d'intervention forcée n'allègue pas un dol commis par les Appelés en garantie. On ne fait qu'y mentionner que la situation du terrain demeure inchangée de 2020 et 2023¹².

[21] En raison de la rédaction actuelle des procédures et des reproches qui y sont formulés, il est impossible pour la Propriétaire et le Vendeur d'invoquer la garantie du droit de propriété liée à une violation aux limitations de droit public qui grève le terrain. Cette violation obligatoire n'est pas alléguée et n'apparaît pas des pièces. Elle est pourtant obligatoire à ce recours¹³.

[22] Il faut rappeler le texte de l'article 1725 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* qui réfère à une protection contre les violations à des limitations de droit public :

1725. Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité foncière.

¹¹ Voir les deux actes de vente notarié, pièces P-2 et PG-3.

¹² Voir le texte de la procédure, *supra*, par. 5.

¹³ *Paquette c. Bélanger*, 2026 QCCS 430, par.53, citant *Gestion Cyprien inc. c. Dubord*, 2023 QCCS 802 et *Labelle c. Bouchard*, 2021 QCCS 5089, par. 37.

[23] Compte tenu de l'absence de reproches dans l'acte d'intervention forcée quant à l'existence d'une violation à des limitations de droit public ou un dol commis par les Appelés en garantie, le Tribunal constate l'absence de connexité entre les demandes principales et en garantie.

[24] Cette connexité doit être évidente, et très étroite, puisqu'elle rend nécessaire l'ajout des Appelés en garantie pour éviter un possible jugement contradictoire.

[25] En l'absence de tout reproche envers les Appelés en garantie au sujet de la garantie du droit de propriété ou de l'existence d'un dol envers le Vendeur, il n'y a aucune connexité entre l'acte d'intervention forcée et la demande principale.

[26] D'ailleurs, le Tribunal constate qu'il est difficile de cerner le reproche exact fait aux Appelés en garantie dans l'acte d'intervention forcée.

[27] C'est suffisant pour constater l'irrecevabilité de l'acte d'intervention forcée, puisqu'il est manifestement voué à l'échec.

LA DEMANDE EN ABUS DE PROCÉDURE

[28] Bien que la demande en rejet fasse mention d'un abus de procédure en reprenant les termes de l'article 51 C.p.c., les représentations des Appelés en garantie se limitent, à l'audience, à un moyen d'irrecevabilité classique fondé sur l'article 168 C.p.c.

[29] Le Tribunal considère donc la demande de rejet sous l'angle de l'article 168 C.p.c. et son analyse est faite à travers les principes de cet article.

[30] Certains commentaires s'imposent tout de même.

[31] Premièrement, la demande de rejet des Appelés en garantie recherche la condamnation du Vendeur pour les indemniser des frais de justice assumés, « y compris leurs honoraires extrajudiciaires raisonnables ».

[32] Pourtant, jusqu'à l'audience sur le rejet, ils ne sont pas, au dossier, représentés par avocat. Bien que M^e Sampaio communique un avis de présentation de leur demande en rejet le 13 mai 2026 et représente les Appelés en garantie lors de l'audience, elle ne dépose aucun avis de représentation pour eux. En date du 31 janvier 2026, ils ont répondu personnellement à l'acte d'intervention forcée et ils signent personnellement la demande de rejet.

[33] Cela explique certainement pourquoi les Appelés en garantie n'insistent pas pour plaider la demande de déclaration d'abus.

[34] Deuxièmement, même analysé à l'aune de l'article 51 Cp.c., l'acte d'intervention forcée ne constitue pas une procédure abusive justifiant l'octroi de dommages aux Appelés en garantie.

[35] Encore récemment, le principe général voulant que les articles 51 C.p.c. et suivants ne créent pas un régime de responsabilité sans faute, est rappelé par la Cour d'appel. Seul un abus qui dénote un comportement fautif d'une partie peut justifier la condamnation à des dommages-intérêts¹⁴.

[36] En l'instance, le Tribunal est d'opinion que le Vendeur ne commet pas une telle faute. Ses arguments sont certes infondés et ne sont pas retenus par le Tribunal, mais la preuve ne permet pas de constater la commission d'une faute. Bien qu'infondée, la procédure du Vendeur n'est pas téméraire, insouciante ou autrement fautive.

[37] La demande pour abus de procédure formulée par les Appelés en garantie est donc rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **ACCUEILLE** partiellement la demande en rejet de l'acte d'intervention forcée pour appel en garantie de Pierre Sauvé et Gilles Plourde ;

[39] **DÉCLARE** irrecevable l'acte d'intervention forcée pour appel en garantie initié par Anthony Gamelin le 12 janvier 2026 ;

[40] **REJETTE** la demande en déclaration d'abus et dommages de Pierre Sauvé et Gilles Plourde ;

[41] **LE TOUT**, avec les frais de justice payables à Pierre Sauvé et Gilles Plourde par Anthony Gamelin.

Pierre-Édouard Asselin, J.C.Q.

Me Naomi Perron

Préville-Ratelle Avocats inc.
Avocate de la partie demanderesse

Me Félix-Antoine De Roy

Gendreau Cabinet Juridique
Avocat de la partie demanderesse/ défenderesse en garantie

Me Natalia Sampaio

Avocate de la partie défenderesse en garantie

Date d'audience : **17 juin 2026**

¹⁴ 9401-0428 *Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030, par. 74, citant, notamment, 2741-8854 *Québec inc. c. Restaurant King Ouest inc.*, 2018 QCCA 1807, par. 28.