

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE QUÉBEC

N° : 200-09-011012-264, 200-09-011013-262
(410-17-002302-250)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : 6 juillet 2026

FORMATION : LES HONORABLES JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.
SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.
ÉRIC HARDY, J.C.A.

N° : 200-09-011012-264	
PARTIE APPELANTE	AVOCATE
FCS CAPITAL INC.	Me Suzy Guylaine Gagnon GPJ SOCIÉTÉ D'AVOCATS
PARTIES INTIMÉES	AVOCAT
Wael Tayara 9295-2837 QUÉBEC INC.	Me Di Hu HÉBERT MILLER AVOCATS
PARTIE MISE EN CAUSE	AVOCAT
9270-9906 QUÉBEC INC.	Me Guillaume Lavoie GUILLAUME LAVOIE AVOCAT

En appel d'un jugement rendu le 23 février 2026 par la Cour supérieure, district de Saint-Maurice (l'honorable Raymond W. Pronovost).

DESCRIPTION : Requête en rejet d'appel (365 C.p.c.)

N° : 200-09-011013-262	
PARTIE APPELANTE	AVOCAT
9270-9906 QUÉBEC INC.	Me Guillaume Lavoie GUILLAUME LAVOIE AVOCAT
PARTIES INTIMÉES	AVOCAT
Wael Tayara 9295-2837 QUÉBEC INC.	Me Di Hu HÉBERT MILLER AVOCATS
PARTIE MISE EN CAUSE	AVOCATE
FCS CAPITAL INC.	Me Suzy Guylaine Gagnon GPJ SOCIÉTÉ D'AVOCATS

En appel d'un jugement rendu le 23 février 2026 par la Cour supérieure, district de Saint-Maurice (l'honorable Raymond W. Pronovost).

DESCRIPTION : **Requête modifiée en rejet d'appel (365 C.p.c.)**

Greffier-audiencier : Andy Champagne	Salle : 4.33
--------------------------------------	--------------

AUDIENCE

9 h 40 Appel du dossier et identification des parties;

La Cour s'adresse aux parties et déclare avoir pris connaissance des requêtes;

9 h 42 Observations de Me Hu;

Échanges entre la Cour et Me Hu;

Me Hu poursuit ses observations;

9 h 55 Observations de Me Lavoie;

Échanges entre la Cour et Me Lavoie;

Me Lavoie poursuit ses observations;

10 h 04 Observations de Me Gagnon;

Échanges entre la Cour et Me Gagnon;

Me Gagnon poursuit ses observations;

10 h 17 Me Hu indique ne pas avoir de réplique à faire valoir;

10 h 18 Suspension;

10 h 27 Reprise;

Arrêt;

10 h 28 Fin de l'audience.

Andy Champagne, greffier-audiencier

ARRÊT

[1] La Cour est saisie de deux requêtes en rejet d'appel visant le même jugement, soit celui rendu le 23 février 2026 par la Cour supérieure (l'honorable Raymond W. Pronovost)¹. Celui-ci accueille la demande introductive d'instance en délaissement forcé et prise en paiement des intimés. L'une de ces requêtes a pour objet l'appel formé par FCS Capital inc. et l'autre, celui de 9270-9906 Québec inc. Leurs déclarations d'appel sont, à quelques exceptions près, identiques.

[2] Le montant du prêt faisant l'objet de la garantie hypothécaire sous-jacent à cette prise en paiement est de 150 000 \$. Les appelantes en sont les codébitrices. Elles sont aussi les copropriétaires de l'immeuble donné en garantie.

[3] En première instance, le défaut des appelantes de rembourser ce prêt à son échéance n'est pas contesté, les moyens de défense invoqués ciblant plutôt la quotité des frais et intérêts réclamés, leur exigibilité, le caractère irrégulier du préavis d'exercice, le calcul des loyers perçus par les intimés et l'absence de collaboration de ces derniers.

[4] À l'audience devant le juge, le débat est centré sur la question des intérêts et, plus particulièrement, sur le droit ou non des intimés de réclamer des intérêts sur les intérêts.

[5] Le juge donne raison aux intimés.

[6] Il relate que la durée du procès avait été fixée pour une heure. Or, à l'ouverture de celui-ci, il lui est apparu évident que les appelantes, tout particulièrement FCS Capital inc., ne voulaient pas procéder.

[7] Le juge prend ensuite note des représentations sur le quantum qui ont été faites, au fil du temps, par l'appelante 9270-9906 Québec inc., celle-ci le fixant d'abord à 168 750 \$ et plus tard, à un maximum de 187 500,42 \$ et un minimum de 155 000 \$.

[8] De la preuve, le juge retient qu'un prêt d'argent garanti par une hypothèque valablement publiée a été effectué, que le capital de celui-ci n'a pas été remboursé à son terme et qu'aucun intérêt n'a été payé, ni même offert. Les délais pour la prise en paiement étant expirés, le juge y fait donc droit.

[9] Dans leur déclaration d'appel respective, les appelantes reprochent au juge de ne pas s'être prononcé 1) sur la valeur monétaire de la créance des intimés, 2) sur la validité des clauses pénales dont ce prêt est assorti, 3) sur la mauvaise foi alléguée des intimés, 4) sur le fait que la réclamation pour les honoraires extrajudiciaires des avocats des intimés ne pouvait fonder un droit de retrait du délaissement, 5) sur la question des intérêts chargés sur les intérêts et 6) sur le comportement des intimés qui aurait fait échec

¹ 9295-2897 Québec inc. c. FCS Capital inc., 2026 QCCS 517.

au règlement de cette affaire. De plus, elles allèguent une violation de la règle *audi alteram partem* de la part du juge, ce qui les aurait privées d'un procès équitable.

[10] Aucun de ces arguments ne convainc si bien que la Cour est d'avis que les deux appels doivent être rejetés, ces derniers n'ayant aucune chance raisonnable de succès.

[11] D'abord, les six premiers moyens proposés masquent une réalité incontournable, soit l'existence d'un prêt non remboursé de 150 000 \$, d'une hypothèque valablement publiée, de l'absence de paiement de quelque somme que ce soit au titre des intérêts et de l'envoi d'un préavis d'exercice qui donnaient ouverture à la condamnation réclamée. Ainsi, quelle que soit la quotité exacte des intérêts pouvant valablement être réclamés, le droit des intimés de prendre en paiement l'immeuble hypothéqué est incontestable.

[12] Quant à l'argument fondé sur un prétendu manquement à la règle *audi alteram partem*, il est lui aussi dénué de fondement, le juge ayant consacré une demi-journée à l'audition de cette cause qui avait été fixée pour une durée d'une heure allant même jusqu'à offrir aux parties de poursuivre l'audition, si nécessaire, le mercredi suivant. Ses interventions durant le procès avaient pour but de recentrer le débat sur les éléments pertinents et témoignaient de son souci que ce procès se déroule avec l'efficacité attendue.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[13] **ACCUEILLE** les requêtes en rejet d'appel;

[14] **REJETTE** les deux appels;

[15] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.

SOPHIE LAVALLÉE, J.C.A.

ÉRIC HARDY, J.C.A.