

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-17-013782-253

DATE : 20 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN FAULLEM, J.C.S.

J.A.C.K.S. CONSTRUCTION INC.

Demanderesse

c.

DOMAINE QALM PROPERTIES INC.

Défenderesse

-et-

ME CHANELLE MONAST

Mise en cause

JUGEMENT

sur une demande en radiation d'allégations et sur une demande d'ordonnance de
sauvegarde en vue de libérer des sommes détenues en fidéicommiss

L'APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi de deux demandes. La défenderesse, Domaine Qalm Properties inc. (« **Qalm** »), présente une demande d'ordonnance de sauvegarde par laquelle elle recherche la libération, en sa faveur, d'une somme de 161 301,82 \$ détenue dans le compte en fidéicommiss de la notaire mise en cause, Me Chanelle Monast. La demanderesse, J.A.C.K.S. Construction inc. (« **JACKS** »), demande pour sa part la radiation des paragraphes 10 et 11 de cette demande ainsi que le retrait du dossier de la

pièce R-11, au motif qu'ils relatent des communications protégées par le privilège relatif aux règlements.

[2] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille la demande en radiation d'allégations et rejette la demande d'ordonnance de sauvegarde.

LE CONTEXTE

[3] Qalm est un promoteur immobilier qui développe, dans la municipalité de La Pêche, un projet comprenant vingt-sept lots à construire et deux chemins (le « Projet »). JACKS est un entrepreneur œuvrant notamment dans le domaine de l'excavation.

[4] Le 15 décembre 2021, les parties signent un contrat visant notamment la construction de deux chemins, des ponceaux et fossés de drainage ainsi que des travaux d'excavation pour le Projet.

[5] Le 22 août 2024, après l'émission de neuf certificats de paiement, Qalm résilie le contrat de JACKS. Le ou vers le 25 août 2024, JACKS transmet à Qalm une facture de 257 396,59 \$ pour les travaux qu'elle affirme avoir exécutés entre le 7 mai 2024 et le 22 août 2024. Qalm refuse d'acquitter cette facture.

[6] Le 26 août 2024, JACKS publie un avis d'hypothèque légale de la construction sur sept lots du Projet appartenant toujours à Qalm. Un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire est publié par la suite au cours de l'automne 2024.

[7] En septembre 2024, l'un des lots visés, le lot 6 465 771 du cadastre du Québec, est vendu à des tiers pour la somme de 158 500 \$.

[8] Le 11 décembre 2024, afin de permettre la réalisation de cette vente, les parties concluent une entente de substitution de garantie¹.

[9] Aux termes de cette entente, une somme de 162 321,13 \$ provenant du produit de la vente est déposée dans le compte en fidéicommiss de la notaire mise en cause. Après déduction des honoraires professionnels de celle-ci, une somme de 161 301,82 \$ y demeure détenue.

[10] La clause 2.2 de l'entente prévoit :

2.2. Ainsi, les Parties conviennent que la somme de 161 301,82 \$ devra demeurer dans le compte en fidéicommiss de la notaire Chanelle MONAST jusqu'à un jugement final, les délais d'appel étant expirés.

¹ Pièce P-9, également produite par Qalm sous la cote R-11 avec les échanges y afférents visés par la demande en radiation.

[11] Le même jour, en considération de cette entente, JACKS donne une mainlevée partielle de l'avis d'hypothèque légale à l'égard du lot vendu.

[12] Le 16 décembre 2024, Qalm dépose une demande en radiation de l'avis d'hypothèque légale et du préavis d'exercice dans le dossier portant le numéro 550-17-013734-247. Le 28 janvier 2025, JACKS dépose, dans le dossier à l'étude, une demande en délaissement forcé, vente sous contrôle de justice et condamnation personnelle.

[13] Le 10 avril 2025, à la demande de Qalm, le Tribunal suspend l'instance dans le présent dossier jusqu'à ce qu'un règlement intervienne, qu'un désistement soit déposé ou qu'une décision finale soit rendue à l'égard de la demande en radiation dans le dossier 550-17-013734-247.

[14] Le 23 avril 2026, l'honorable Paul Mayer, j.c.s., rejette séance tenante la demande en radiation des inscriptions au registre foncier dans l'autre dossier. Le 20 mai 2026, Qalm porte ce jugement en appel. L'un de ses moyens d'appel concerne le refus du Tribunal de lui permettre de plaider l'argument du caractère excessif de l'assiette de l'hypothèque légale.

[15] Le ou vers le 5 juin 2026, Qalm dépose la demande d'ordonnance de sauvegarde à l'étude. Le 29 juin 2026, JACKS fait de même avec sa demande en radiation.

[16] Les deux demandes sont entendues le 2 juillet 2026.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[17] Le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

1. Les paragraphes 10 et 11 de la demande d'ordonnance de sauvegarde doivent-ils être radiés et la pièce R-11 retirée du dossier ?
2. La suspension de l'instance fait-elle obstacle à la présentation de la demande d'ordonnance de sauvegarde ?
3. Les critères d'ouverture de l'ordonnance de sauvegarde sont-ils satisfaits ?

L'ANALYSE

1. La demande en radiation d'allégations

[18] Aux paragraphes 10 et 11 de sa demande d'ordonnance de sauvegarde, Qalm allègue avoir « accepté d'offrir une somme de 30 000 \$ + taxes, afin d'en arriver à un règlement à l'amiable et faire radier les hypothèques légales », et que JACKS aurait, suivant une rencontre tenue en novembre 2024, formellement accepté cette offre, tel qu'il appert d'échanges de courriels produits sous la pièce R-11. Il est acquis que ces négociations n'ont pas abouti à une transaction.

[19] Qalm entend tirer de ces allégations l'argument qu'il serait « invraisemblable et contradictoire »² que JACKS ait accepté un règlement de 30 000 \$ si elle avait réellement cru détenir une créance fondée et valide de 257 396,59 \$, ce qui tendrait à démontrer l'absence de fondement de la réclamation actuelle, voire son caractère opportuniste et abusif.

[20] JACKS soutient que ces allégations et cette pièce relatent des communications protégées par le privilège relatif aux règlements et en demande la radiation et le rejet.

[21] Les conditions d'application du privilège relatif aux règlements sont bien résumées par la juge Eleni Ytannakis, j.c.s., dans le jugement *Morissette c. Poirier*³ :

[14] Afin de déterminer si le privilège relatif aux règlements trouve application, quatre conditions doivent être réunies : il doit y avoir un litige né ou éventuel, des échanges en vue de régler un différend, une intention présumée de confidentialité et une absence de transaction. Si le privilège est établi, il emporte une présomption de non-divulgence et l'inadmissibilité des informations protégées.⁴

[22] Qalm admet que trois de ces conditions sont réunies : il existe un litige né, les échanges visaient à régler un différend et aucune transaction n'est intervenue. Seule l'intention présumée de confidentialité est contestée.

[23] À ce chapitre, Qalm plaide que le courriel en litige émane du représentant de JACKS plutôt que de son procureur et qu'il ne comporte aucune mention, expresse ou implicite, telle que « sous toutes réserves » ou « pour discussion seulement ». Elle s'appuie sur le paragraphe 21 du jugement *Morissette*, suivant lequel il « demeure néanmoins essentiel que le contexte laisse présumer une intention de confidentialité ou que d'autres indices mènent vers un tel constat ».

[24] Or, le contexte mène précisément à un tel constat dans le présent dossier. De l'aveu même de Qalm, l'offre de 30 000 \$ a été formulée « afin d'en arriver à un règlement à l'amiable et faire radier les hypothèques légales ». Les échanges dont Qalm veut faire état s'inscrivent donc au cœur de négociations visant à mettre fin à un litige né. C'est la finalité même de ces communications — le règlement du différend — qui fonde la présomption de confidentialité. Dans ces circonstances, l'absence d'une mention « sous

² Voir notamment le paragraphe 51 du plan d'argumentation de Qalm sur sa demande de sauvegarde. Qalm a également produit un plan d'argumentation distinct portant sur la demande en radiation de JACKS.

³ *Morissette c. Poirier*, 2025 QCCS 2291, citant *Investissements Olymbec inc. c. 9337-6515 Québec inc.*, 2023 QCCS 1155, par. 9, ainsi que les arrêts de la Cour suprême rendus dans les affaires *Union Carbide Canada c. Bombardier inc.*, 2014 CSC 35 ; *Sable Offshore Energy Inc. c. Ameron International Corp.*, 2013 CSC 37; et *Lizotte c. Aviva, Compagnie d'assurance du Canada*, 2016 CSC 52.

⁴ *Id.*, *Morissette*, par. 14.

toutes réserves » n'est pas déterminante, pas plus que le fait que la communication émane du représentant d'une partie plutôt que de son procureur.

[25] Les quatre conditions étant réunies, le privilège trouve application et emporte une présomption de non-divulgateion et l'inadmissibilité des informations protégées.

[26] Qalm plaide l'exception permettant la preuve de faits pertinents pour décider de la mauvaise foi d'une partie. Cette exception est reconnue par la Cour d'appel dans l'arrêt *Terra Location inc. c. L'Unique assurances générales inc.*, citant les professeurs Royer et Lavallée :

[8] En droit québécois, tout comme en *common law*, le privilège relatif aux règlements « constitue une règle de preuve qui porte sur l'admissibilité de la preuve de communications » et est limité aux faits reliés à la négociation d'un règlement (*Union Carbide Canada inc. c. Bombardier inc.*, 2014 1 R.C.S. 800, paragr. 36-37 ; *Globe and Mail c. Canada (Procureur général)*, [2010] 2 R.C.S. 592, paragr. 80). Cette règle d'exclusion de preuve comporte par ailleurs des limites que les professeurs J.-C. Royer et S. Lavallée exposent comme suit :

1262. [...] Une communication cesse d'être privilégiée, si elle conduit à une transaction que l'une des parties désire établir.

Il est également permis de prouver l'existence d'une négociation entre les parties et des offres de règlements pour faire la preuve de certains faits pertinents permettant de trancher une question de prescription, pour démontrer des manœuvres frauduleuses ou pour expliquer et justifier le retard à intenter une poursuite. De même, le privilège peut être écarté pour permettre la preuve de faits pertinents pour décider de la mauvaise foi d'une partie.⁵

[Soulignement de la Cour d'appel et renvois omis]

[27] Qalm soutient que les allégations contenues aux paragraphes 10 et 11 de sa demande d'ordonnance de sauvegarde constituent le seul moyen de démontrer la mauvaise foi de JACKS, laquelle ne pourrait valablement avoir été disposée à régler son recours pour 30 000 \$ pour ensuite prétendre détenir une créance de 257 396,59 \$.

[28] Cet argument ne peut être retenu. Ce que Qalm cherche à tirer des échanges, c'est une inférence fondée uniquement sur l'écart entre le montant de l'offre de règlement et le montant de la réclamation. Or, c'est précisément ce type d'inférence que le privilège vise à empêcher : une partie doit pouvoir offrir ou accepter, par compromis, une somme moindre que sa réclamation, sans que cette concession soit ensuite utilisée contre elle comme une admission de la valeur réelle de celle-ci. Retenir la position de Qalm reviendrait à transformer toute négociation infructueuse en preuve de mauvaise foi et à vider le privilège de tout son sens.

⁵ *Terra Location inc. c. L'Unique assurances générales inc.*, 2018 QCCA 1009, par. 8.

[29] Le jugement *Placements Yohan Murray inc. c. Marc Levasseur Immobilier inc.*⁶, invoquée par Qalm, ne lui est d'aucun secours. Dans cette affaire, les communications en cause étaient susceptibles, en elles-mêmes, de démontrer un comportement abusif ou de mauvaise foi, et c'est à cette fin que leur dépôt a été permis. Voici ce qu'écrit la juge Nancy Bonsaint, j.c.s., pour justifier l'exception au privilège relatif à une communication faite dans le but de régler un litige :

[129] Premièrement, les communications entre les parties concernent un litige réel entre les parties intenté le 21 juillet 2021. Deuxièmement, les communications écrites sont échangées dans le but de régler le litige. Troisièmement, malgré l'intention des parties à ce que ces échanges ne soient pas divulgués, le Tribunal considère que par les propos tenus et le ton employé, dont le fait que les honoraires de leurs avocats soient l'un des motifs invoqués pour tenter de régler le litige, les parties souhaitaient régler entre elles leur litige, à l'abri des regards, dont celui de leurs avocats.

[130] Par ailleurs, le Tribunal considère que ces communications révèlent que nous sommes en présence de l'une des exceptions à l'application du privilège invoqué. Dans la mesure où les défendeurs souhaitent référer à ces communications pour tenter de prouver un comportement abusif ou de mauvaise foi de la part de Murray, il y a donc lieu de permettre le dépôt des échanges contenus dans la pièce D-6.

[131] En effet, les communications émanant de Murray pourraient être interprétées comme des tentatives de mettre une pression « indue » sur Levasseur afin qu'il règle le litige. Entre le 2 et le 28 février 2022, les parties échangent des messages textes et des courriels concernant une possibilité de règlement du litige, mais en lien avec une offre d'achat que veut présenter Murray sur un terrain situé à Beauceville, par le biais de Levasseur.

[132] Le Tribunal constate des messages textes qu'une quittance relative au présent litige sera donnée par Murray, à Levasseur, seulement si un acte de vente est signé et finalisé concernant le terrain de Beauceville :

(...)

[133] Outre ces messages textes, des courriels du 14 et 28 février 2022 réfèrent également à une quittance qui serait donnée, en lien avec la signature d'un acte de vente pour le terrain de Beauceville :

(...)

[Nos soulignements]

[30] Dans le présent dossier, Qalm n'identifie aucun comportement répréhensible qui ressortirait des échanges eux-mêmes ; elle demande plutôt au Tribunal d'inférer la

⁶ *Placements Yohan Murray inc. c. Marc Levasseur Immobilier inc.*, 2024 QCCS 3665.

mauvaise foi de la seule disproportion entre le montant de l'offre et celui de la réclamation, inférence que le privilège prohibe.

[31] La demande en radiation est donc accueillie. Les paragraphes 10 et 11 de la demande d'ordonnance de sauvegarde sont radiés et la pièce R-11 est retirée du dossier.

[32] En conséquence, ces éléments de preuve ne sont pas considérés dans l'analyse qui suit.

2. La suspension de l'instance

[33] À titre préliminaire, JACKS soutient que Qalm ne peut présenter sa demande d'ordonnance de sauvegarde dans un dossier suspendu. Elle souligne que c'est Qalm qui a insisté pour la suspension du présent dossier, qui s'est opposée à sa réactivation à la suite du jugement du juge Mayer et qui porte ce jugement en appel. Notons que l'appel soulève un moyen relatif au caractère excessif de l'assiette de l'hypothèque légale, question qui recoupe celle soulevée par la demande à l'étude.

[34] Le Tribunal ne partage pas cette position. L'article 49 du *Code de procédure civile* (C.p.c.) confère aux tribunaux et aux juges, tant en première instance qu'en appel, tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leur compétence, et leur permet de prononcer, « à tout moment et en toutes matières », même d'office, des ordonnances de sauvegarde des droits des parties, pour le temps et aux conditions qu'ils déterminent.

[35] La suspension de l'instance ne prive donc pas le Tribunal du pouvoir de prononcer une ordonnance de sauvegarde lorsque les circonstances le justifient. Ce pouvoir existe précisément afin de préserver les droits des parties dans l'attente du déroulement — ou, comme ici, de la reprise — de l'instance. La demande de Qalm est donc recevable malgré la suspension.

[36] C'est toutefois sur le fond que la demande achoppe, les critères d'ouverture de l'ordonnance de sauvegarde n'étant pas satisfaits.

3. Les critères de l'ordonnance de sauvegarde

[37] Les parties conviennent des critères applicables. Comme le rappelle la décision *D.D. et N.D.*⁷, citée par Qalm, l'ordonnance de sauvegarde ne sera émise que si quatre conditions d'ouverture sont toutes satisfaites : a) l'existence d'une situation urgente ; b) l'existence d'une question sérieuse à débattre ou d'une apparence de droit suffisante selon la nature de l'ordonnance sollicitée ; c) l'exposition à un préjudice sérieux ou irréparable advenant que l'ordonnance recherchée ne soit pas émise ; et d) une prépondérance des inconvénients favorable.

⁷ *D.D. et N.D.*, 2020 QCCS 1787, par. 21.

[38] Il convient également de rappeler, comme le souligne le juge Christian J. Brossard, j.c.s., dans l'affaire *11145215 Canada Inc. c. Placements Par inc.*⁸, que l'ordonnance de sauvegarde « est une mesure exceptionnelle, qui doit être utilisée avec prudence et qui requiert une application rigoureuse des critères pouvant y donner droit »⁹, et qu'elle « n'est pas non plus un moyen de court-circuiter le processus judiciaire pour obtenir du tribunal de façon sommaire les conclusions qu'une partie recherche, ou qu'elle devrait plutôt rechercher, dans sa demande principale »¹⁰.

a) L'apparence de droit

[39] Qalm fonde son apparence de droit sur l'article 2731 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.), qui permet au Tribunal, à la demande du propriétaire du bien grevé d'une hypothèque légale, de déterminer le bien que l'hypothèque pourra grever, d'en réduire le nombre ou de permettre la substitution d'une autre sûreté suffisante pour garantir le paiement.

[40] Qalm plaide que la garantie dont bénéficie JACKS excède largement ce qui est nécessaire à la protection de ses droits allégués. Elle indique que les six lots qui sont toujours hypothéqués valent, selon les évaluations municipales, 2,6 fois le montant de la créance alléguée.

[41] Cette prétention se heurte à un obstacle fondamental : la somme dont Qalm recherche la libération n'est plus détenue en vertu de l'hypothèque légale. Celle-ci a fait l'objet d'une mainlevée partielle à l'égard du lot vendu, donnée par JACKS en considération de l'entente de substitution de garantie précitée. La somme de 161 301,82 \$ est détenue en fidéicommiss en vertu de cette entente, librement négociée et signée par les parties, dont la clause 2.2 prévoit expressément qu'elle y demeurera « jusqu'à un jugement final, les délais d'appel étant expirés ».

[42] Le raisonnement du juge Jean-François Gosselin, j.c.q., dans l'affaire *Peintures de l'Outaouais*¹¹, citée par JACKS, s'applique par analogie : les articles 2724 à 2732 C.c.Q. ne concernent que l'hypothèque légale et leur pertinence est subordonnée à l'existence d'un droit hypothécaire susceptible d'être exercé. À l'égard du lot vendu dans le dossier à l'étude, la mainlevée a remplacé le droit hypothécaire par un droit contractuel sur la somme consignée. L'article 2731 C.c.Q. ne saurait donc fonder, à lui seul, l'apparence de droit à la libération de cette somme.

[43] Ce que Qalm demande en réalité, c'est que le Tribunal écarte, par voie sommaire et près de vingt mois après sa conclusion, les modalités d'une entente librement consentie, sur la foi de laquelle JACKS a consenti à donner une mainlevée partielle de

⁸ *11145215 Canada inc. c. Placements Par inc.*, 2020 QCCS 2509.

⁹ *Id.*, par. 31.

¹⁰ *Id.*, par. 36.

¹¹ *6213341 Canada inc. (Peintures de l'Outaouais) c. Construction Jedom Développement inc.*, 2007 QCCQ 281, par. 45..

son hypothèque légale. Le juge Brossard répond à pareille demande dans l'affaire 11145215 Canada Inc. précitée :

[62] Il ne revient pas au Tribunal dans ces circonstances, sans la démonstration d'un droit apparent sérieux, de mettre de côté le principe de l'autonomie de la volonté des parties, de réécrire le contrat ou d'en modifier les modalités, en mettant à risque, aussi faible puisse être ce risque [...], les droits d'une partie [...], en la privant de la sûreté sur laquelle les parties se sont entendues et sans laquelle le bénéficiaire n'aurait pas contracté. Il n'appartient pas non plus au Tribunal de palier aux conséquences des choix d'affaires ou choix stratégiques qu'une partie [...] a exercés et qu'elle regrette maintenant.¹²

[44] Quant à l'argument voulant que les circonstances aient considérablement évolué — les ventes subséquentes de lots ayant, selon Qalm, confirmé la fiabilité des évaluations municipales et, partant, le caractère excédentaire des garanties de JACKS —, il repose sur des évaluations municipales et sur un tableau comparatif produit sous la cote R-17, et non sur une preuve d'expert de la valeur des lots.

[45] Cette démonstration, contestée par JACKS, relève d'un débat au fond sur preuve complète et non d'une procédure sommaire.

[46] Elle recoupe au surplus la question du caractère excessif de l'assiette, laquelle fait précisément l'objet de l'un des moyens d'appel de Qalm à l'encontre du jugement du juge Mayer.

[47] Accorder l'ordonnance recherchée sur ce fondement reviendrait à court-circuiter tant le processus judiciaire au fond que l'appel en cours.

[48] L'apparence de droit de Qalm est insuffisante pour justifier la mesure exceptionnelle recherchée, laquelle modifierait irrémédiablement le statu quo en dépouillant JACKS d'une sûreté contractuellement convenue.

b) L'urgence

[49] Qalm invoque des difficultés financières qui commanderaient l'obtention urgente de liquidités. Elle fait état des factures du sous-traitant Thompson Trucking Limited (57 908,60 \$ en décembre 2024 et 38 143 \$ en janvier 2026, suivis d'une mise en demeure datée du 16 avril 2026), d'une facture d'Hydro-Québec de 121 825,39 \$ datée du 17 juillet 2025, d'honoraires d'ingénierie ainsi que des frais engendrés par les différents litiges en cours.

[50] Cette preuve ne démontre pas l'urgence requise. La première facture Thompson remonte à plus de dix-huit mois avant la présentation de la demande, la seconde à environ cinq mois. La facture d'Hydro-Québec, datée de juillet 2025, a déjà été acquittée

¹² *Supra*, note 8, par. 62 ; voir aussi *Salvail c. Marcoux*, 2017 QCCS 1132, par 21-22.

selon les propres allégations de Qalm ; il est difficile de comprendre en quoi une dépense déjà absorbée pourrait fonder une urgence actuelle. Quant au statu quo, il perdure depuis la conclusion de l'entente de substitution le 11 décembre 2024. Une partie qui laisse ainsi s'écouler les mois n'agit pas avec la célérité qu'exige une demande d'ordonnance de sauvegarde.

[51] De surcroît, ni la demande, ni la déclaration assermentée du représentant de Qalm, ni la preuve offerte ne renseignent le Tribunal sur les capacités financières globales de Qalm.

[52] Cette lacune est déterminante.

[53] Dans *Barabé c. Tremblay*¹³, invoquée par Qalm, l'urgence avait été retenue parce que la requérante avait fait la démonstration de besoins immédiats ne pouvant attendre un jugement de la Cour. Dans *Corporation Tricho-Med c. Elixer Ltd.*¹⁴, également invoquée par Qalm, la preuve, émanant des représentants des deux parties, établissait que le maintien de l'hypothèque empêchait l'entreprise d'obtenir le financement nécessaire à la poursuite de ses activités et compromettait sa viabilité.

[54] Rien de tel n'est démontré dans le dossier à l'étude : l'affirmation de difficultés financières demeure une simple allégation qui n'est pas prouvée.

[55] Au surplus, la jurisprudence reconnaît qu'une partie ne peut elle-même se placer dans une situation d'urgence ou la provoquer pour ensuite l'invoquer à son bénéfice.¹⁵ L'ordonnance de sauvegarde vise le maintien du statu quo, non sa modification.

[56] Enfin, dans la mesure où Qalm recherche des liquidités afin d'assumer ses frais de représentation et autres charges liées aux litiges qui l'opposent à JACKS, sa demande s'apparente à une demande de provision pour frais déguisée, dont les critères ne sont ni allégués ni démontrés. Le choix délibéré de Qalm de porter le jugement du juge Mayer en appel, avec les frais que cela comporte, ne saurait créer l'urgence qui fait autrement défaut.

[57] Le critère de l'urgence n'est pas satisfait.

c) Le préjudice sérieux ou irréparable et la prépondérance des inconvénients

¹³ *Barabé c. Tremblay**, 2018 QCCS 5780, par. 34-35, (désistement d'appel).

¹⁴ *Corporation Tricho-Med c. Elixer Ltd. (Capital LGC Inc.)**, 2019 QCCS 4641, par. 19-20, (désistement d'appel).

¹⁵ *Dargham c. Devine*, 2025 QCCS 3082, par. 75 ; 9126-6403 *Québec inc. c. Sofim inc.*, 2010 QCCS 5966, par. 62.

[58] Les quatre conditions d'ouverture étant cumulatives, l'absence d'apparence de droit suffisante et d'urgence dispense le Tribunal d'analyser en détail les deux derniers critères¹⁶.

[59] Le Tribunal formule néanmoins les observations suivantes.

[60] La preuve du préjudice allégué par Qalm est lacunaire. Elle affirme que le maintien des sommes en fidéicommis compromet la poursuite de ses activités et l'achèvement du Projet, mais aucun élément de preuve prépondérant le démontre.

[61] Quant à la prépondérance des inconvénients, elle favorise JACKS : la libération des sommes détenues en fidéicommis la priverait d'une sûreté librement consentie, sur la foi de laquelle elle a donné mainlevée partielle de son hypothèque légale, et ce, avant tout jugement au fond sur la créance qu'elle allègue détenir.

[62] Le Tribunal précise enfin que sa conclusion aurait été la même en l'absence de radiation des paragraphes 10 et 11 et du rejet de la pièce R-11. Ces allégations, qui portent sur des négociations de règlement infructueuses, n'auraient pallié ni le défaut d'urgence ni la faiblesse de l'apparence de droit, lesquels suffisent chacun au rejet de la demande.

[63] La demande d'ordonnance de sauvegarde est donc rejetée avec les frais de justice en faveur de la demanderesse, comme le prévoit la règle générale de l'article 340 C.p.c..

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[64] **ACCUEILLE** la demande en radiation d'allégations de la demanderesse;

[65] **RADIE** les paragraphes 10 et 11 de la *Demande de la défenderesse en ordonnance de sauvegarde en vue de libérer des sommes détenues en fidéicommis*,

[66] **REJETTE** la pièce R-11 et **ORDONNE** son retrait du dossier;

[67] **REJETTE** la *Demande de la défenderesse en ordonnance de sauvegarde en vue de libérer des sommes détenues en fidéicommis*;

[68] **LE TOUT**, avec les frais de justice en faveur de la demanderesse sur les deux demandes.

JEAN FAULLEM, J.C.S.

¹⁶ *Supra*, note 8, par. 79.

Me Pierre McMartin

BEAUDRY, BERTRAND s.e.n.c.r.l.

Avocats de la demanderesse

Me Mathieu Prentki

LA BOÎTE JURIDIQUE

Avocats de la défenderesse/requérante

Date d'audience : Le 2 juillet 2026