

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-137923-267

DATE : Le 2 juillet 2026

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

9402-7315 QUÉBEC INC.
et
MTL CUISINE GROUP INC.
Demandereses

c.

SOLTRON REALTY GP INC.
et
SOLTRON REALTY LP
Défenderesses

c.

9470-6769 QUÉBEC INC.
Mise-en-cause

JUGEMENT

[1] Les défenderesses demandent l'annulation de la saisie de biens meubles se trouvant dans les lieux qu'elles louent à la mise-en-cause 9470-6769 Québec inc., qui y opérerait jusqu'à récemment un restaurant. La saisie a été effectuée par les demanderesse, qui se disent propriétaires des biens et avoir le droit de les revendiquer. Les défenderesses contestent la véracité de cette affirmation.

[2] Cette saisie s'inscrit dans le cadre d'une action en revendication que les demanderesse ont instituée en vue d'être déclarées propriétaires des biens visés par la saisie, surtout composés d'équipements de cuisine et d'autres articles de restauration. Les demanderesse prétendent qu'elles ont-elles-mêmes acquis ces biens, qu'elles les ont fournis à la mise-en-cause pour lui permettre d'exploiter son restaurant, mais qu'elles en sont demeurées propriétaires. Elles expliquent qu'en mars 2026, les défenderesses ont unilatéralement changé les serrures du local, empêchant la mise-en-cause d'exploiter son restaurant, et empêchant les demanderesse d'accéder à leurs biens.

[3] Les demanderesse prétendant avoir le droit de revendiquer les biens au sens de l'article 517 C.p.c., la saisie a été effectuée sans autorisation judiciaire préalable. Elle est appuyée des déclarations sous serment du président de chacune des demanderesse — James Costa pour 9402-7315 Québec inc., et Jorge Da Silva pour MTL Cuisine Group inc.

[4] Dans leur demande initiale en annulation de la saisie, les défenderesses invoquent deux motifs qu'elles présentent comme portant uniquement sur la fausseté des allégations à l'appui de la saisie :

1. Les allégations des demanderesse qu'elles seraient propriétaires des biens saisis seraient fausses puisqu'elles reposeraient sur une tentative des demanderesse d'invoquer leur personnalité juridique pour masquer la fraude ou l'abus de droit;
2. Certains des biens saisis auraient perdu leur caractère mobilier et ne pourraient faire l'objet d'une saisie en vertu de l'article 517 C.p.c.;

[5] À la suite du dépôt de cette demande d'annulation, les demanderesse modifient leur demande introductive d'instance pour corriger certaines affirmations quant à la nature de leurs droits à l'égard de quelques-uns des biens revendiqués. Elles précisent qu'elles ne sont pas propriétaires de ces biens puisque ceux-ci seraient visés par des « contrats de crédit-bail intervenus au bénéfice des demanderesse, lesquelles en sont responsables et en détiennent la garde et l'usage à titre de crédit-preneur »¹.

¹ Par. 12.1 de la Demande introductive d'instance modifiée.

[6] Cette modification entraîne à son tour une modification de la demande d'annulation, les défenderesses ajoutant un troisième motif :

3. Les allégations de la demande seraient fausses puisque les demanderessees ne seraient pas « *the sole owners of an important portion of the seized assets* »².

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la demande d'annulation doit être accueillie en partie, les demanderesses n'ayant pas présenté une preuve suffisante de leurs droits à l'égard des biens dont elles reconnaissent ne pas être propriétaires, et qui font plutôt l'objet de contrats de location ou de crédit-bail.

ANALYSE

1. LES PRINCIPES JURIDIQUES APPLICABLES

[8] L'article 517 C.p.c. permet au demandeur de saisir certains biens de plein droit, c'est-à-dire sans requérir l'autorisation préalable du tribunal. Il en va ainsi notamment du « bien meuble qu'il est en droit de revendiquer »³, notamment ceux dont il est propriétaire. Cette saisie contraste avec celle prévue à l'article 518 C.p.c., c'est-à-dire la saisie des biens du défendeur effectuée sur autorisation du tribunal lorsqu'« il est à craindre que sans cette mesure le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril ».

[9] La saisie pratiquée en vertu de l'article 517 C.p.c. doit, comme les autres saisies avant jugement, être appuyée d'une déclaration sous serment affirmant « l'existence de la créance et les faits qui donnent ouverture à la saisie » (art. 520 C.p.c.).

[10] Quant à la contestation de la saisie, elle est régie par l'article 522 C.p.c., qui prévoit deux motifs principaux d'opposition à la saisie, c'est-à-dire l'insuffisance et la fausseté des allégations qui la supporte⁴ :

522. Dans les cinq jours de la signification de l'avis d'exécution, le défendeur peut demander l'annulation de la saisie en raison de l'insuffisance ou de la fausseté des allégations de la déclaration du saisissant. Si cela s'avère, le tribunal annule la saisie; dans le cas contraire, il la confirme et peut en réviser l'étendue.

² *Defendants' Amended Application to quash the seizure before judgment*, au par. 3.

³ Art. 517, par. 1(1^o). L'autorisation du tribunal est toutefois nécessaire si la saisie porte sur un support technologique ou sur un document contenu sur un tel support (art. 517, al. 2 C.p.c.).

⁴ L'insuffisance et la fausseté ne sont pas les seuls motifs permettant de s'opposer à une saisie. Voir *Instrubel c. Republic of Iraq*, 2019 QCCA 78, par. 22 (appel accueilli pour d'autres motifs par : *International Air Transport Association c. Instrubel, N.V.*, 2019 CSC 61); *Deloitte & Touche inc. c. Banque Laurentienne du Canada*, 1995 CanLII 5463 (QC CA), [1995] R.J.Q. 1301, p. 1305 (C.A.); *Société de développement de la Baie James c. Gestion pourvoirie Mirage inc.*, 2012 QCCA 1699, par. 13-15 (juge unique).

[11] Lorsque la demande d'annulation de la saisie invoque la fausseté des allégations, il revient au saisissant d'établir par une preuve sommaire, ou *prima facie*, la véracité des allégations de sa déclaration sous serment qui font l'objet de la contestation de la partie adverse⁵, ce qui requiert généralement la tenue d'une enquête ou l'interrogatoire du déclarant⁶.

2. LES MOTIFS D'ANNULATION INVOQUÉS PAR LES DÉFENDERESSES

[12] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut qu'il y a lieu de faire droit en partie à la demande d'annulation de la saisie.

2.1 La demande de levée du voile corporatif

[13] Le premier moyen invoqué par les défenderesses repose sur leur demande de lever le voile corporatif existant entre les demanderesses, la mise-en-cause et une autre société. Elles font valoir que le bail du local occupé par la mise-en-cause leur permettrait de s'approprier les biens se trouvant dans les lieux loués, et que l'invocation par les demanderesses de leur personnalité juridique distincte ne constituerait qu'une tentative de masquer la fraude ou l'abus de droit.

[14] Il n'y a pas lieu de faire droit à ce moyen : rien dans la demande d'annulation ne permet de soutenir qu'il y aurait lieu de lever ainsi le voile corporatif, et même si tel était le cas, les défenderesses ne démontrent pas en quoi cela affecterait le droit des demanderesses de saisir les biens en vertu de l'article 517 C.p.c. Il convient d'ailleurs de souligner qu'à l'exception de certains biens spécifiques (dont il sera question dans la prochaine section), les défenderesses ne remettent pas en cause la véracité des allégations des demanderesses qu'elles auraient acquis les biens revendiqués avec leurs propres fonds⁷.

[15] Le Tribunal n'a pas à déterminer si les défenderesses ont raison de prétendre que le bail leur permet de réclamer la propriété des biens se trouvant dans les lieux loués. Il importe néanmoins d'aborder brièvement cet argument puisqu'il est à la base de leur argument sur la question de la levée du voile corporatif.

⁵ *Poudrette c. Phaneuf*, 2017 QCCS 3485, par. 18 (permission d'appeler accueillie par *Phaneuf c. Poudrette*, 2017 QCCA 1360, désistement d'appel); *Lessard c. Gauthier*, 2018 QCCS 926, par. 42 (permission d'appeler rejetée par *Lessard c. Gauthier*, 2018 QCCA 480); *Triassi c. Triassi*, 2021 QCCS 3450, par. 41.

⁶ *Montreal Trust c. Immeubles Condominium du Canada*, [1985] R.D.J. 27, AZ-85011069 (QC CA), p. 3 (juge unique); *Aquilon Construction inc. c. Valcourt*, 2025 QCCS 4154, par. 19 (permission d'appeler rejetée par *[Aq]uilon Construction inc. c. Valcourt*, 2026 QCCA 151); *Droit de la famille — 232152*, 2023 QCCS 4944, par. 12; *Robert Gingras inc. c. GPC Excavation inc.*, 2014 QCCS 1859, par. 11.

⁷ Les demanderesses soumettent en preuve copie des factures d'achat des biens (pièces P-9 et P-10).

[16] L'argument des défenderesses repose sur l'article 24 du bail⁸, qui prévoit ce qui suit :

24.1. Lessor May Elect to Either Remove or Keep Installation and/or modification: Within thirty (30) days after the Termination Date or sooner termination of Lease, Lessor may elect ("Election Right"), by written notice given to Lessee, to either:

24.1.1. Retain such Installation and/or modification as a part of the Premises, without any indemnification to Lessee; or

24.1.2. Require Lessee to remove such Installation and/or modification to the Premises and restore the Premises and any other installations thereto to their condition existing prior to the installation of the Installation or modification [...]

[...]

24.3. Lessee Transfers Clean Title: In the event Lessor elects to retain the Installation Lessee covenants that it will be the sole owner of such Installation and will have good right to surrender it. Lessee further covenants that the installation and all appurtenances thereto will be free of all liens and encumbrances.

[17] Le bail ne contient pas de définition du terme défini « *Installation* » (avec une majuscule) auquel réfère cet article 24, mais les défenderesses prétendent qu'il s'agirait en fait de l'ensemble des équipements et articles amenés dans les lieux par le locataire et utilisés aux fins de l'exploitation de son restaurant. Selon eux, cette conclusion s'imposerait en raison des termes de l'Annexe C, qui prévoit ce qui suit :

All work required for the Premises, except Lessor's Work (detailed in Schedule "G" herein), and including Lessee's Improvements, shall be provided and installed at Lessee's expense.

[...]

9. OTHER WORK

All other work including finishing work and the installation of fixtures and equipment necessary for the proper conduct of the Lessee's business.⁹

[18] Selon les défenderesses, il découlerait de ces dispositions que tous les biens meubles se trouvant sur les lieux loués (qu'il s'agisse d'appareils d'éclairage, d'équipements de cuisine, de mobilier, d'articles de service, etc.) sont réputés appartenir au locataire, et le bailleur peut, au terme ou à la résiliation du bail, en prendre possession et se les approprier — et ce, non pas en réduction des obligations du locataire, mais bien sans paiement ou indemnisation.

[19] Selon les défenderesses, ce serait pour éviter l'application de ces dispositions, et donc en fraude de leurs droits, que les demanderesses chercheraient à invoquer leur

⁸ Pièce P-6.

⁹ Pièce D-5.

personnalité juridique distincte de celle de la mise-en-cause. Or, selon les défenderesses, les demanderesses ne seraient que les *alter ego* de la locataire actuelle (la mise-en-cause) et de la locataire initiale des locaux, la société 9358-0165 Québec inc., qui n'est pas partie au litige, mais serait partie au bail à titre de caution.

[20] La prétention des défenderesses est fondée sur les allégations suivantes :

- a) Le bail qui lie les défenderesses¹⁰ à la mise-en-cause résulte d'une entente initialement conclue en 2019 avec la société 9358-0165 Québec inc., qui opérait alors un restaurant sous le nom de « Iberica »;
- b) Trois après sa signature, en 2022, ce bail est modifié pour ajouter la mise-en-cause 9470-6769 Québec inc. à titre de « second locataire »¹¹. La preuve n'indique pas l'objectif d'un tel ajout de locataire, c'est-à-dire s'il s'agit de prévoir que les lieux seront occupés par les deux entités, ou plutôt de prévoir le remplacement de l'occupant initial par un nouvel occupant tout en maintenant les obligations de l'occupant initial envers le bailleur;
- c) L'année suivante, le bail est encore une fois modifié pour prévoir que le nouveau venu (la mise-en-cause) sera désormais le seul locataire, mais que le locataire initial (9358-0165 Québec inc.) demeurera responsable des obligations prévues au bail¹². Cet addendum au bail indique que cette modification intervient en vue de se conformer à l'exigence posée par la Régie des alcools, des courses et des jeux qu'il n'y ait qu'un seul locataire;
- d) Le président et actionnaire majoritaire de la demanderesse 9402-7315 Québec inc. (James Costa) est également l'actionnaire majoritaire et le président de 9358-0165 Québec inc. (le locataire initial), et il aurait signé au nom de celle-ci certains des addendas du bail;
- e) Le président et actionnaire majoritaire de la demanderesse MTL Cuisine Group inc. (Jorge Da Silva), qui serait également un représentant de la demanderesse 9402-7315 Québec inc., aurait déjà été impliqué au sein de

¹⁰ Le Tribunal note que le bail en question (pièce P-6) est en fait signé par la défenderesse Soltron Realty GP agissant pour le compte de la défenderesse Soltron Realty LP. Les défenderesses réfèrent toutefois collectivement à elles-mêmes comme étant le « Lessor ». Le Tribunal fera de même.

¹¹ L'entente modifiant le bail en ce sens n'a pas été produite, mais une entente subséquente modifiant à nouveau le bail (pièce P-7) y fait référence.

¹² Pièce P-7. Cet addendum au bail prévoit que 9358-0165 Québec inc. « *shall remain fully and solidarily liable for all duties and obligations stipulated under the lease and shall remain as a guarantor of all obligations incumbent upon 9470-6769 Québec inc.* ».

9358-0165 Québec inc. — sa signature semble en effet apparaître au bail de 2019 et sur un des addendas¹³;

[21] Selon les défenderesses, ces faits démontreraient de manière manifeste que l'existence de plusieurs sociétés ne serait qu'un écran destiné à les priver de leurs droits aux termes du bail, si bien que le Tribunal devrait lever le voile corporatif existant entre les diverses personnes morales impliquées et conclure que l'allégation des demanderesse qu'elles sont propriétaires des biens revendiqués serait fausse :

18. It is abundantly evident that the corporate structure is being used by Plaintiffs and the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc. to deprive Defendants of their rights and recourses as Lessors of the premises in question;
19. That it is abundantly evident that there is no true separation of personality between the Plaintiffs and the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc.;
20. The principals of the Plaintiffs are also the principals of the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc., as appears from the documents referred to herein above;
21. Consequently, the principals of the Plaintiffs knew full well at all times what the obligations of the Lessee and 9358-0165 Quebec Inc. were and what the recourses of the Defendants were under the provisions of the Lease;
22. The corporate structure put in place by the Plaintiffs, the Lessee and 9358-0165 Quebec Inc. constitutes an attempt by Plaintiffs, the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc. to dissemble fraud and abuse of right within the meaning of the Civil Code of Quebec, as stated above;
23. The Plaintiffs are the *alter egos* of the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc. and the corporate veils should be lifted in the present circumstances;
24. The allegation that the Plaintiffs are the owners of the seized equipment is false as they acted for and on behalf of the Mise en cause and 9358-0165 Quebec Inc.

[22] Avec égards, il est difficile de voir comment le Tribunal pourrait, dans l'état actuel du dossier, faire droit à la demande d'annuler la saisie sur la base de cet argument.

[23] À l'appui de leur défense au recours des demanderesses, les défenderesses pourront bien entendu tenter de démontrer que les droits qu'elles détiennent en vertu du bail s'étendent comme elles le prétendent à l'ensemble des biens situés sur les lieux loués, et tenter de prouver que les circonstances justifient la levée du voile corporatif existant entre les demanderesses, la mise en cause, et 9358-0165 Québec inc. Pour

¹³ Les défenderesses n'affirment pas que M. Da Silva aurait signé le bail, mais que le bail « *appears to have been signed [by him]* », et qu'il en irait de même d'un premier addendum du bail, conclu en 2019 (par. 6 et 7 de la demande en annulation de la saisie).

l'instant, toutefois, on ne saurait se fonder sur les quelques arguments qu'elles mettent de l'avant pour passer outre au principe bien ancré de la personnalité juridique et conclure — sur la base d'arguments somme toute spéculatifs — que les allégations sur la base desquelles la saisie a été effectuée seraient fausses.

[24] Même si le Tribunal tenait pour avérés l'ensemble des faits allégués par les défenderesses, il est difficile de voir en quoi ceux-ci seraient suffisants pour conclure à la levée du voile corporatif entre la mise-en-cause et les demanderesses. Outre que l'existence de plusieurs sociétés ayant dans certains cas les mêmes actionnaires et dirigeants n'est pas illégale, les défenderesses ne font pas valoir en quoi elle serait ici suspecte, inhabituelle ou justifierait même une méfiance particulière.

[25] Les défenderesses ne font d'ailleurs valoir l'existence d'aucun lien de propriété ou de contrôle entre les demanderesses (ou leurs actionnaires et dirigeants, MM. Costa et Da Silva) et la locataire actuelle, la mise-en-cause 9470-6769 Québec inc.

[26] Quant à 9358-0165 Québec inc., la locataire initiale, celle-ci n'est pas partie au litige et les défenderesses n'expliquent pas en quoi les dispositions du bail s'étendraient à ses biens (si tant est que le voile corporatif entre 9358-0165 Québec inc. et les demanderesses devait être levé et que les biens revendiqués devaient être considérés comme appartenant à 9358-0165 Québec inc.).

[27] Un autre point mérite mention. Les défenderesses n'expliquent pas en quoi la possibilité de lever le voile corporatif mènerait à conclure à la fausseté des allégations des demanderesses, c'est-à-dire à conclure que les biens revendiqués ne lui appartiennent pas. Sans qu'il soit nécessaire ou approprié de trancher cette question à la présente étape, il semble en effet que la levée du voile corporatif ne mènerait pas à conclure que les demanderesses ne sont pas propriétaires des biens qu'elles ont acquis, mais plutôt à conclure qu'elles ne peuvent invoquer leur personnalité juridique pour contrer les prétentions des défenderesses à l'égard de la mise-en-cause ou de 9358-0165 Québec inc.

[28] En d'autres termes, si les défenderesses ont raison, elles pourraient demander que les demanderesses répondent elles-mêmes des obligations découlant du bail conclu avec la mise-en-cause et 9358-0165 Québec inc. On peut ainsi imaginer que les défenderesses pourraient prétendre avoir des droits à faire valoir à l'encontre des biens qui se trouvent sur les lieux loués même s'ils sont la propriété des demanderesses. Pour autant, l'existence de tels droits ne permet pas de conclure que les biens *ne sont pas* la propriété des demanderesses, ce qui est pourtant l'argument de « fausseté » que font valoir les défenderesses.

[29] L'argument de levée du voile corporatif des défenderesses doit donc être rejeté.

2.2 L'argument que certains biens seraient insaisissables puisqu'ils seraient devenus immeubles

[30] Le second argument des défenderesses est que la saisie de certains biens serait invalide puisqu'ils auraient perdu leur caractère mobilier en raison de leur intégration à l'immeuble. Or, la saisie de l'article 517 C.p.c. ne peut viser que les biens meubles. L'argument des défenderesses se résume à ceci :

25. Furthermore, and under reserve of the foregoing, the bailiff who carried out the seizure was advised at the time of the seizure by the undersigned attorney and another attorney representing Defendants that there were certain items listed in the items to be seized that had become immovable by destination and should not be seized;

26. Certain of these items were seized but left on the premises[.]

[soulignements ajoutés]

[31] Il n'est pas nécessaire de traiter longuement de cet argument, sur lequel les défenderesses n'ont pas insisté à l'audience.

[32] Les défenderesses n'indiquent pas les biens auxquels elles font référence, pas plus qu'elles n'indiquent pourquoi ces biens auraient perdu leur caractère mobilier. S'agit-il de biens intégrés à l'immeuble et ayant perdu leur individualité (au sens de l'article 901 C.c.Q.) ? Ou s'agit-il plutôt de biens « à demeure, matériellement attachés ou réunis à l'immeuble » qui, sans perdre leur individualité, assurent l'utilité de l'immeuble plutôt que servir à l'exploitation du restaurant (au sens de l'article 903 C.c.Q.) ? Impossible de le dire.

[33] Bien qu'il revienne au saisissant de démontrer par une preuve *prima facie* la véracité des allégations à l'appui de la saisie, celui qui en demande l'annulation au motif de fausseté doit faire davantage que soulever des arguments de droit sans les rattacher aux faits spécifiques du dossier. Le *Règlement de la Cour supérieure du Québec en matière civile* lui impose d'ailleurs spécifiquement d'indiquer quelles allégations sont contestées, de même que les motifs pour lesquels il les conteste¹⁴. Ce n'est pas le cas ici.

[34] En l'absence de précisions qui permettraient d'évaluer le bien-fondé de l'argument des défenderesses, voire même de permettre un quelconque débat sur la question, le Tribunal ne peut faire droit à cet argument.

2.3 Les biens visés aux paragraphes 16.56 à 16.59

[35] En troisième lieu, les défenderesses demandent l'annulation de la saisie des biens décrits aux paragraphes 16.56 à 16.59 de la demande introductive d'instance au motif

¹⁴ *Règlement de la Cour supérieure du Québec en matière civile* (RLRQ, c. C-25.01, r. 0.2.1, art. 14).

que les allégations des demanderessees qu'elles en seraient propriétaires seraient fausses.

[36] Comme mentionné plus haut, la saisie réalisée par les demanderessees l'a été sur la base des déclarations sous serment de MM. Costa et Da Silva du 9 avril 2026 accompagnant la demande introductive d'instance initiale. Cette demande faisait valoir que l'ensemble des biens visés par le recours et par la saisie étaient la propriété des demanderessees. Le paragraphe 16 de cette demande faisait ainsi valoir que :

16. La demanderesse 9402-7315 Québec inc. est propriétaire des biens suivants qui se trouvent dans les lieux loués, les ayant elle-même achetés et payés, tel qu'il appert des factures communiquées en liasse [comme pièce P-9] [...]

[37] Ce paragraphe était suivi d'un long tableau identifiant chaque bien et référant aux pages pertinentes des factures contenues à la pièce P-9. Parmi ces biens se trouvent certains équipements de cuisine (cuisinières, réfrigérateurs, fours, etc.) visés par trois factures émises par « Équipements de Restaurants de l'Est »¹⁵.

[38] Les demanderessees expliquent toutefois qu'en préparant le débat sur la demande d'annulation de la saisie, elles ont constaté que les biens visés aux paragraphes 16.56 à 16.69 ne sont en fait pas la propriété de 9402-7315 Québec inc., mais qu'elle détient néanmoins des droits à leur égard. La déclaration sous serment de M. Costa du 10 juin 2026 explique ainsi :

31. Quant aux biens identifiés aux paragraphes 16.56 à 16.69 de la Demande introductive d'instance, ceux-ci font l'objet de contrats de location ou de crédit-bail conclus au nom de la demanderesse 9402-7315 Québec inc.;
32. La demanderesse 9402-7315 Québec inc. demeure responsable des obligations découlant de ces contrats et détient à leur égard des droits et intérêts suffisants pour en réclamer la protection judiciaire;
33. Ces biens ont d'ailleurs été inscrits au Registre des droits personnels et réels mobiliers et ont été identifiés lors de l'exécution de la saisie avant jugement, bien qu'ils aient été laissés sur place;
34. Le fait que ces biens soient visés par les contrats de location ou de crédit-bail ne diminue aucunement l'intérêt juridique des demanderessees à en assurer la conservation et à prévenir leur disparition, leur détérioration ou leur aliénation[.]

[39] Dans leur demande introductive d'instance modifiée du 10 juin 2026, les demanderessees modifient ainsi les conclusions recherchées pour que le tribunal déclare non pas que 9402-7315 Québec inc. est propriétaire des biens visés aux paragraphes 16.56 à 16.69, mais qu'elle détient « des droits et intérêts à titre de crédit-preneur » à leur égard.

¹⁵ Pièce P-9, p. 30-33.

[40] Les demanderesse ne font toutefois pas la preuve de la nature ou des conditions de ces contrats de location ou de crédit-bail, et ne les allèguent pas non plus. La déclaration sous serment de M. Costa n'est ainsi appuyée d'aucune pièce, et le seul document fourni au Tribunal en relation avec cette prétention est un « *Rental Agreement* »¹⁶ intervenu entre Silver Chef Rentals Inc. et la demanderesse.

[41] Il n'est pas impossible que les droits que détient la demanderesse 9402-7315 Québec inc. à l'égard de ces biens lui permettent de les saisir avant jugement, que ce soit en vertu de l'article 517, al. 1(1^o) C.p.c. (le bien meuble que le saisissant « est en droit de revendiquer »)¹⁷ ou d'une autre disposition. Deux motifs s'opposent toutefois au maintien de la saisie dans l'état actuel des choses.

[42] D'abord, la validité de la saisie doit en principe s'évaluer au moment où elle est autorisée ou, comme ici, effectuée. Il est vrai que les tribunaux abordent généralement cet aspect dans le contexte de l'analyse de la *suffisance* de la déclaration¹⁸, mais le principe ne semble pas moins applicable dans l'analyse de sa fausseté. Le Tribunal appelé à se prononcer sur la véracité des allégations du déclarant doit en effet évaluer celles-ci à la lumière des faits qui existaient lors de sa signature, et dont le déclarant affirmait alors la véracité.

[43] Or, sans vouloir adopter une interprétation indûment rigoriste ou technique des allégations ayant justifié la saisie¹⁹, force est de constater qu'elles étaient fausses. Cette constatation est d'ailleurs indépendante de toute évaluation des raisons qui expliquent cette « fausseté », qu'elle s'explique par l'oubli de l'existence des contrats de crédit-bail ou de location, par une erreur quant à la qualification juridique des droits en découlant, ou par d'autres motifs.

¹⁶ Document identifié comme pièce P-11 à l'audience.

¹⁷ Des décisions ont ainsi conclu que le droit de « devenir propriétaire » d'un bien pouvait dans certains contextes justifier une saisie revendication au sens de l'article 517, al. 1(1^o) C.p.c. Voir *Poudrette c. Phaneuf*, 2017 QCCS 3485, par. 25-28; *Cliche c. Corneau*, 2013 QCCQ 4087, par. 41-49.

¹⁸ Voir par exemple *Gestion Groupe Bernard inc. c. Malo*, 2020 QCCS 1557, par. 9, requête pour permission d'appeler rejetée, *Malo c. Gestion Groupe Bernard inc.*, 2020 QCCA 839; *Groupe Charplexe c. Bernard*, 2026 QCCS 1546, par. 60; *Guimont c. Toy*, 2025 QCCS 1927, par. 9; *Syndic de Grimaux*, 2024 QCCS 2529, par. 21.

¹⁹ Comme le souligne la juge Bich dans *L.O.-M. c. É.L.*, 2005 QCCA 634, par. 27 : « Le principe de l'interprétation stricte [des conditions de la saisie] doit toutefois être concilié avec l'intention d'un législateur qui a tout de même permis la saisie avant jugement en vue de protéger les droits et les intérêts de certaines personnes, en certaines circonstances. Car si la saisie avant jugement est une mesure d'exception, elle est aussi une mesure à caractère conservatoire, ce dont on doit bien sûr tenir compte dans l'interprétation des dispositions législatives pertinentes. On ne doit donc pas, au nom de l'exception, succomber à un rigorisme injustifié qui neutraliserait ou dénaturerait la vocation protectrice de la saisie avant jugement. Sans ignorer les exigences du législateur, il s'agit plutôt de donner plein effet à ses prescriptions par une interprétation qui concilie la prudence de l'exception aux nécessités de la sauvegarde ».

[44] Ensuite, le fait demeure que même en date du débat sur la demande d'annulation de la saisie, les demanderesses n'avaient toujours pas établi, même *prima facie*, l'existence de leur droit de revendication à l'égard des biens en question. Le « *Rental Agreement* » déposé devant le Tribunal ne contient ainsi aucune liste des biens visés, et il est impossible de savoir s'il vise véritablement les biens des paragraphes 16.56 à 16.69.

[45] Or, le saisissant doit faire plus qu'affirmer de manière péremptoire qu'il dispose d'un droit lui permettant de revendiquer les biens. Comme l'explique la Cour d'appel dans un arrêt de 2010 traitant des dispositions équivalentes de l'ancien *Code de procédure civile*, le saisissant doit identifier les faits ou les dispositions qui lui permettent d'invoquer un droit de revendication :

[3] L'article 735 [a.] C.p.c. [qui correspond à l'actuel art. 520 C.p.c.] exige que l'affidavit accompagnant la réquisition du bref de saisie expose tous les faits donnant ouverture à la saisie, faits qui incluent aussi, au besoin, les circonstances de droit pertinentes. [...]

[4] S'agissant d'une saisie régie par le premier paragraphe de l'article 734 [a.] C.p.c. [l'art. 517, al. 1(1^o) C.p.c.], cette exigence implique l'identification et la description du bien meuble à saisir, mais aussi l'allégation du droit de revendication sur lequel le saisissant appuie sa réquisition. La saisie prévue par l'article 734, paragr. 1, C.p.c. est en effet fondée sur l'existence d'un tel droit de revendication, sans lequel on ne saurait y recourir; l'existence du droit de revendication est donc la condition *sine qua non* du droit de saisir que consacre cette disposition.

[5] L'affidavit produit au soutien de la saisie ne peut se contenter d'affirmer seulement l'existence de ce droit de revendication : il faut aussi en expliquer la source, c'est-à-dire les tenants et aboutissants. D'une certaine façon, c'est donc dire que l'affidavit du saisissant, pour être suffisant, doit l'être ici tant en fait qu'en droit, c'est-à-dire qu'il doit alléguer le droit de revendiquer et tous les faits et circonstances de fait et de droit y donnant naissance : ne suffit pas l'affidavit énonçant des faits dont il ne ressort pas l'existence d'un droit de revendication valable.²⁰

[soulignements ajoutés]

[46] Il est vrai que ce passage aborde l'enjeu sous l'angle de la suffisance de la déclaration, mais il est tout aussi pertinent lorsque considéré dans le contexte du débat sur la fausseté, alors que les allégations du saisissant ne sont plus tenues pour avérées et qu'il lui revient de les établir, à tout le moins de manière sommaire.

[47] Dans un contexte où les demanderesses sont elles-mêmes forcées de reconnaître qu'elles ne sont pas propriétaires de ces biens, admettant ainsi la fausseté de leurs

²⁰ RLRQ, c. C-25.

allégations initiales, il est surprenant qu'elles n'aient pas jugé bon de corriger le tir de manière plus spécifique²¹.

[48] Dans l'état actuel du dossier, on doit conclure que les demanderesses n'ont pas réussi à présenter une preuve suffisante pour conclure, même sur une base *prima facie*, à l'existence de droits justifiant la saisie des biens visés aux paragraphes 16.56 à 16.69 de leur demande introductive d'instance.

[49] Il y a donc lieu d'accueillir la demande d'annulation des défenderesses en ce qui a trait à ces biens et d'ordonner mainlevée de la saisie à leur égard. Le procès-verbal de saisie²² indiquant que ces biens ont été laissés sur place par l'huissier, il n'y a toutefois pas lieu d'ordonner le retour des biens aux frais des demanderesses, comme le demandent les défenderesses.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[50] **ACCUEILLE** en partie la *Amended Application to quash the seizure before judgment* des défenderesses, en date du 21 juin 2026;

[51] **ANNULE** la saisie des biens identifiés aux paragraphes 16.56 à 16.69 de la demande introductive d'instance des demanderesses, lesquels sont décrits ainsi à l'Annexe 3A du procès-verbal de saisie du 27 avril 2026 (pièce D-1) :

Facture Les Équipements de restaurant no 31997, 34969 et 35407, tel que décrit sur lesdites factures :

- 2, « cuisinières Garland 6 ronds »;
- 1, « single Pasta cooker Axis »;
- 1, « sushi case Omcan » et un support;
- 1, « Friteuse au gaz Vuclan »;
- 2, « Réfrigérateur sous comptoir 60" Ikon »;
- 1, « Salamande murale »
- 1, « Plaque à frire 24" et miroir avec support »;
- 2, « Table à salade », modèle TPZ-60 SC;
- 1, « Évier à main omcan de 12" »;

²¹ À cet égard, le Tribunal note qu'il ne se prononce pas sur la question de savoir si les demanderesses auraient pu « bonifier » leur saisie, ou la valider rétroactivement, en déposant des déclarations sous serment additionnelles pour faire état d'éléments nécessaires à la validité de la saisie, plutôt que simplement répondre aux éléments soulevés par les défenderesses. Il est suffisant de constater que les déclarations additionnelles déposées par les demanderesses ne permettent pas d'établir une preuve *prima facie* suffisante.

²² Pièce D-1.

- 4, « Cocktail sink 48" »;
- 4, « Back bar modèle »;
- 3, « Réfrigérateurs 2 portes vitrées coulissante Kool it »;
- 1, « Four combi rational modèle 62 »;
- 1, « Machine à glace 800 lbs avec réserve de 1000 lbs modèle CO 830 MA, bin modèle B948S et adaptateur modèle KBT22 »

[52] **ORDONNE** la mainlevée de la saisie à l'égard de ces biens;

[53] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

PATRICK FERLAND, J.C.S.

M^e Carolyne Desormiers-Milot
BBK AVOCATS INC.
Pour les demanderesses

M^e Robert W. Lord
Pour les défenderesses

Date d'audience : 29 juin 2026