

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No: 500-17-138961-266

DATE : 17 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALEXANDRE-PHILIPPE AVARD, J.C.S.

DRUMMCOR EQUITIES INC.

Demanderesse

c.

PETER (PANAGIOTIS) MORENTZOS

et

1906898 ONTARIO INC.

et

OURANIA (NIA) MORFONIOS

Défendeurs

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE MONTREAL**

Mis en cause

JUGEMENT

(Demande de cassation de saisie avant jugement)

Table des matières

1. Aperçu	2
2. Cadre juridique	4
3. La demande d'annulation de saisie avant jugement doit-elle être rejetée pour tardiveté?	6
4. La créance de Drummcor est-elle prescrite à sa face même?	8
5. Les faits allégués donnent-ils naissance à une crainte que le recouvrement de la créance de Drummcor sera en péril sans la saisie avant jugement?	10
6. Les allégations au sujet de la crainte de recouvrement de la créance sont-elles véridiques?	17

2026 QCCS 3408 (CanLII)

1. APERÇU

[1] La défenderesse 1906898 Ontario Inc. (« **Ontario Inc.** ») demande la cassation d'une saisie avant jugement autorisée par notre Cour le 23 juin 2026 à l'égard d'une fraction de copropriété divise (condominium) dont elle est propriétaire et située au 2464, rue des Harfangs, à Montréal (l'« **Immeuble** »).

[2] Cette saisie intervient dans le cadre d'un recours introduit par la demanderesse Drummcor Equities Inc. (« **Drummcor** ») pour obtenir une déclaration judiciaire à l'effet que le véritable propriétaire de l'Immeuble est le défendeur Peter (Pangiotis) Morentzos ou, alternativement, une déclaration que la vente de l'Immeuble par l'ex-conjointe de Morentzos, la défenderesse Ourania Morfonios, à Ontario Inc. intervenue en 2015 est inopposable à Drummcor.

[3] L'objectif ultime de Drummcor est de pouvoir exécuter un jugement rendu par notre Cour le 25 novembre 2010 homologuant une transaction par laquelle Morentzos s'engageait à payer à Drummcor une somme en capital de 1 700 000\$, solidairement avec d'autres personnes morales représentées par Morentzos¹.

[4] Selon Drummcor, une somme en capital de 615 799,89\$ demeure à payer en date du 22 juin 2026 à l'égard de la dette initiale de 1,7 million de dollars, en plus d'intérêts de 278 535,67\$².

[5] Drummcor allègue que Morentzos ne possède aucun immeuble ni véhicule à son nom au Québec, qu'il ne déclare pas de revenu suffisant pour acquitter sa dette et qu'il tente de soustraire ses biens à toute exécution. Plus particulièrement, Drummcor invoque

¹ Pièces P-6 et P-7.

² Pièce P-8.

une série de transactions à l'égard de l'Immeuble qui démontreraient que Morentzos cherche à soustraire cet actif de son patrimoine tout en continuant à le contrôler et à en bénéficier.

[6] Drummcor affirme craindre que, sans une saisie avant jugement, l'Immeuble soit hypothéqué, cédé à un tiers ou autrement placé hors de sa portée avant qu'un jugement au mérite n'ait été rendu dans le présent dossier.

[7] Ontario Inc. conteste le bien-fondé de la saisie avant jugement.

[8] Le motif principal au soutien de cette contestation est l'insuffisance des allégations. Ontario Inc. plaide d'abord que les allégations n'établissent pas l'existence d'une dette valide en faveur de Drummcor, vu que cette dette est aujourd'hui éteinte par prescription. Ontario Inc. affirme également que les allégations sont insuffisantes, à leur face même, pour donner ouverture à une crainte objective que le recouvrement de la créance de Drummcor soit en péril sans la saisie avant jugement.

[9] Par ailleurs, Ontario Inc. conteste la véracité de l'allégation de Drummcor selon laquelle Morentzos ne déclare pas un revenu suffisant pour payer sa dette. Selon Ontario Inc., l'absence de preuve *prima facie* à ce sujet contrecarre toute prétention que le recouvrement de la créance de Drummcor est en péril.

[10] De son côté, Drummcor conteste le bien-fondé des arguments d'Ontario Inc. Elle prétend également que la demande d'annulation de la saisie avant jugement devrait être rejetée en raison de sa tardiveté. En effet, ce n'est que dix-sept jours après la date où elle a reçu signification de l'avis d'exécution de la saisie avant jugement qu'Ontario Inc. a déposé sa demande d'annulation de la saisie, alors que l'article 521 du *Code de procédure civile* (« **C.p.c.** ») exige que cette demande soit faite dans les cinq jours de la signification de l'avis d'exécution.

[11] Afin de statuer sur la demande d'annulation de la saisie avant jugement, le Tribunal doit donc répondre aux quatre questions suivantes :

- a) La demande d'annulation de la saisie avant jugement doit-elle être rejetée pour tardiveté?
- b) La créance de Drummcor est-elle prescrite à sa face même?
- c) Les faits allégués donnent-ils naissance à une crainte que le recouvrement de la créance de Drummcor sera en péril sans la saisie avant jugement?
- d) Les allégations au sujet de la crainte de recouvrement de la créance sont-elles véridiques?

[12] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette la demande d'annulation de la saisie avant jugement.

2. CADRE JURIDIQUE

[13] L'article 518 C.p.c. permet au tribunal d'autoriser une partie demanderesse à saisir avant jugement les biens d'un défendeur « s'il est à craindre que sans cette mesure le recouvrement de sa créance ne soit mis en péril ». Comme il s'agit d'une « mesure exceptionnelle³ » portant atteinte à la liberté du saisi, la « barre est haute⁴ » pour convaincre le tribunal à autoriser la saisie, alors que le bien-fondé du recours n'a pas encore été évalué au mérite.

[14] Il existe deux motifs principaux d'annulation de saisie avant jugement, à savoir l'insuffisance des allégations de la déclaration du saisissant ou leur fausseté⁵. Lorsque ces deux motifs sont invoqués, il faut d'abord évaluer la suffisance des allégations avant de se pencher sur leur fausseté potentielle⁶.

[15] Pour évaluer la suffisance de la déclaration du saisissant, le Tribunal se place dans les souliers du juge ayant autorisé la saisie avant jugement⁷. Il doit tenir pour avérés les faits allégués (et non l'interprétation et la qualification qu'une partie donne à ces faits⁸) et prendre connaissance des documents auxquels la déclaration réfère⁹. Quoique le oui-dire soit permis, la déclaration du saisissant doit révéler précisément ses sources d'informations¹⁰.

[16] La déclaration, lue comme un tout et non en prenant chacun des paragraphes de manière isolée¹¹, doit non seulement démontrer *prima facie* l'existence d'une créance, mais également une crainte que, sans la saisie, le recouvrement de cette créance sera mis en péril¹².

³ L.O.-M. c. É.L., 2005 QCCA 634, par. 26.

⁴ 9344-2176 Québec inc. c. 9235-1436 Québec inc., 2017 QCCS 3520, par. 7-8.

⁵ Article 522 C.p.c.

⁶ Aquilon Construction inc. c. Valcourt, 2025 QCCS 4154, par. 13 (demande pour permission d'appeler hors délai rejetée : 2026 QCCA 558).

⁷ Lessard c. Morel, 2026 QCCS 2081, par. 10.

⁸ Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils ltée, 2016 QCCA 1831, par. 11.

⁹ Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc., 2019 QCCA 523, par. 40, (désistement de la requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême, C.S.C., 2021-02-01, 39083); Griffis c. Grabowska, 2009 QCCA 2421, par. 17; Aquilon Construction inc. c. Valcourt, préc., note 6, par. 14 (demande pour permission d'appeler hors délai rejetée : 2026 QCCA 558).

¹⁰ Art. 520 C.p.c.; Lessard c. Morel, préc., note 7.

¹¹ Griffis c. Grabowska, préc., note 9; Robert Fer et métaux, s.e.c. c. Charest, 2014 QCCS 1903, par. 9 (demande pour permission d'appeler rejetée : 2014 QCCA 1048).

¹² Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc., préc., note 9, par. 35; Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils ltée, préc., note 8, par. 13-16;

[17] Cette crainte doit être objective, sérieuse et justifiée par des faits précis, par opposition à de simples appréhensions¹³. Elle doit s'appuyer sur des manœuvres du débiteur visant à soustraire ses actifs à un éventuel jugement¹⁴. Le simple fait que le défendeur ne paie pas ses dettes ou éprouve de sérieuses difficultés financières n'est donc pas suffisant pour saisir ses biens avant jugement¹⁵.

[18] Quant à la créance, le fait que son existence soit contestée, voire hautement incertaine, ne constitue pas en soi un obstacle à la saisie¹⁶. Rappelons qu'au stade de la saisie avant jugement, il n'appartient pas au Tribunal de statuer sur le mérite du recours; tout ce qui importe est de vérifier si les allégations, prises pour avérées, sont susceptibles de mener éventuellement à une reconnaissance de la créance du saisissant. Il s'agit d'une démonstration *prima facie*¹⁷.

[19] Même si l'évaluation de la suffisance des allégations requiert un « exercice d'appréciation et de pondération¹⁸ », il faut « éviter d'entrer dans la discussion de la valeur probante de chaque document soumis¹⁹ » ou dans un exercice rigoriste qui dénature la pensée du déclarant et neutralise la vocation protectrice de la saisie avant jugement²⁰. Ce qui importe est l'existence d'allégations de faits précises ainsi que leur rapport logique avec le droit à la saisie avant jugement²¹.

[20] Enfin, 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 de ces allégations²². Cette démonstration requiert généralement la tenue d'une enquête ou l'interrogatoire du déclarant.

¹³ *Mercedes-Benz Financial Services Canada Corporation c. Seweha*, 2021 QCCA 1893, par. 17; *Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils ltée*, préc., note 8, par. 14; *Banque Royale du Canada c. Bideri*, 2013 QCCA 1172, par. 5; *9344-2176 Québec inc. c. 9235-1436 Québec inc.*, préc., note 4, par. 6.

¹⁴ *Republic of India c. CCDM Holdings*, 2024 QCCA 1620, par. 145; *Lynch Suder Logan c. Wilson Logan*, 2010 QCCA 1023, par. 9.

¹⁵ *Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils ltée*, préc., note 8, par. 16.

¹⁶ *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*, préc., note 9, para. 56-57; *L.O.-M. c. É.L.*, préc., note 3, par. 29-33.

¹⁷ *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*, préc., note 9, par. 59.

¹⁸ *Lavoie c. Sarkissian*, 2018 QCCA 957, par. 3.

¹⁹ *Tremblay c. 1842-3228 Québec Inc.*, 2002 CanLII 14745 (QC CA), par. 6.

²⁰ *L.O.-M. c. É.L.*, préc., note 3, par. 27; *Robert Fer et métaux, s.e.c. c. Charest*, préc., note 11.

²¹ *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*, préc., note 9; *Tremblay c. 1842-3228 Québec Inc.*, 2002 CanLII 14745 (QC CA), par. 6.

²² *94027315 Québec inc. c. Soltron Realty GP Inc.*, 2026 QCCS 2445, par. 11; *Poudrette c. Phaneuf*, 2017 QCCS 3485, par. 18.

[21] Il faut aussi rappeler que seuls les faits existant lors de la demande de saisie avant jugement doivent être considérés²³.

3. LA DEMANDE D'ANNULATION DE SAISIE AVANT JUGEMENT DOIT-ELLE ÊTRE REJETÉE POUR TARDIVETÉ?

[22] L'article 522 C.p.c. prévoit que le défendeur peut demander l'annulation de la saisie avant jugement, et ce, dans les cinq jours de la signification de l'avis d'exécution de cette saisie²⁴.

[23] Dans le cas présent, Ontario Inc. a déposé sa demande d'annulation de saisie le 16 juillet 2026, soit dix-sept jours après avoir reçu signification de l'avis d'exécution de la saisie avant jugement le 29 juin 2026.

[24] Drummcor prétend que la demande d'annulation de la saisie avant jugement est tardive et qu'elle devrait être rejetée pour ce seul motif.

[25] Comme le court délai de cinq jours n'est pas de rigueur²⁵, le Tribunal possède le pouvoir discrétionnaire de relever Ontario Inc. de son retard à demander l'annulation de la saisie avant jugement²⁶. Bien qu'elle n'ait pas à démontrer une « impossibilité d'agir » pour être relevée de son retard, Ontario Inc. doit tout de même faire état de « motifs sérieux » ou de « raisons valables » expliquant sa conduite tardive²⁷.

[26] Le Tribunal conclut que les circonstances entourant la signification de l'avis d'exécution de la saisie avant jugement le 29 juin 2026 font en sorte que le délai de dix-sept jours avant le dépôt de la demande d'annulation de la saisie est justifié.

[27] Le Tribunal souligne en particulier les éléments suivants :

- a) Le procès-verbal de signification de l'avis d'exécution indique que cet avis a été signifié en remettant une copie à une personne prénommée « Julie » qui se trouvait à l'adresse de Ontario Inc. (45, Manhattan Drive à Toronto) et qui s'est identifiée comme étant la propriétaire de Ontario Inc. Or, les informations publiques au sujet d'Ontario Inc. ne réfèrent pas à une « Julie », mais plutôt à Effie Evanthia Spanidis, qui est la « General Manager », « President », « Secretary » et « Treasurer » de la compagnie.
- b) Dans une déclaration assermentée, Spanidis affirme qu'elle ne se trouvait pas à sa résidence du 45, Manhattan Drive à Toronto le 29 juin 2026, lorsque l'avis

²³ *Triassi c. Triassi*, 2021 QCCS 3450, par. 31; *St-Pierre c. Lussier*, 2020 QCCS 544, par. 59

²⁴ Article 522 C.p.c.

²⁵ *Hock Seng Lee Heavy Industries, sdn bhd (HSL) c. Stosik*, 2007 QCCA 1171, par. 3.

²⁶ Article 84 C.p.c. *Hock Seng Lee Heavy Industries, sdn bhd (HSL) c. Stosik*, préc., note 25.

²⁷ *Groupe Charplexe c. Bernard*, 2026 QCCS 1546, par. 36;

d'exécution aurait été signifié. Elle se trouvait plutôt en vacances dans le nord de l'Ontario. Selon Spanidis, la seule personne qui se trouvait à sa résidence le 29 juin 2026 est sa sœur Georgia et cette dernière n'a pas reçu de visite de l'huissier à cette date.

- c) Spanidis indique également que ce n'est qu'au cours de la première semaine de juillet, alors qu'elle était toujours en vacances à l'extérieur de Toronto, qu'une personne non identifiée s'est présentée à son domicile et a remis à sa sœur Georgia l'avis d'exécution de la saisie et ce, dans une enveloppe scellée et sans aucune explication.
- d) Selon Spanidis, ce n'est donc que le 9 juillet 2026, à son retour de vacances, que sa sœur lui a remis l'enveloppe scellée adressée à Ontario Inc. Spanidis a alors ouvert l'enveloppe, constaté qu'il s'agissait de procédures judiciaires et contacté ses conseillers qui lui ont recommandé qu'elle retienne les services d'un avocat au Québec.
- e) Spanidis affirme qu'elle a retenu les services d'avocats québécois le 10 juillet 2026 et qu'elle s'est déplacée à Montréal la journée même pour rencontrer ses avocats.
- f) Spanidis allègue que, vu la nature des allégations de Drummcor, ses avocats québécois ont dû revoir une quantité importante de documents, ce qui a aussi ralenti le dépôt de la demande d'annulation de la saisie.

[28] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal conclut qu'Ontario Inc. a agi le plus rapidement possible dès qu'elle a été avisée de l'existence de l'avis d'exécution. Les circonstances nébuleuses entourant la signification de l'avis d'exécution, le fait que cet avis d'exécution ait été signifié pendant la période entourant le congé de la Fête du Canada, et le fait que les procédures de Drummcor mettent en jeu plusieurs événements relativement complexes, dont plusieurs remontent à une période antérieure à l'implication d'Ontario Inc., militent tous en faveur d'une certaine clémence quant au délai pour contester la saisie avant jugement.

[29] Pour ces motifs, le Tribunal n'est donc pas prêt à rejeter la demande d'annulation de la saisie avant jugement sur la simple base de sa tardiveté.

4. LA CRÉANCE DE DRUMMCOR EST-ELLE PRESCRITE À SA FACE MÊME?

[30] Ontario Inc. plaide qu'à la face même des allégations et des pièces communiquées par Drummcor, la dette de Morentzos invoquée au soutien de la saisie avant jugement est maintenant éteinte par prescription. Cette position s'appuie sur le fait que cette dette découle d'un jugement rendu le 25 novembre 2010, soit il y a maintenant plus de dix ans. Or, l'article 2924 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») prévoit que le droit qui résulte d'un jugement se prescrit par dix ans s'il n'est pas exercé.

[31] En réponse à cet argument, Drummcor pointe vers ses allégations voulant que Morentzos a, à de nombreuses reprises, reconnu l'existence de sa dette lors de discussions avec Drummcor ainsi que notamment par la remise d'une série de chèques postdatés pour les mois d'octobre 2019 à mars 2020²⁸. Drummcor plaide que ces faits ont pour effet d'interrompre la prescription, comme le prévoient les articles 2898 et 2903 C.c.Q. :

« **2898.** La reconnaissance d'un droit, de même que la renonciation au bénéfice du temps écoulé, interrompt la prescription.

2903. Après l'interruption, la prescription recommence à courir par le même laps de temps. »

[32] La reconnaissance de dette n'est soumise à aucune formalité impérative; elle peut être expresse ou tacite. Elle doit toutefois émaner de gestes du débiteur et démontrer de manière claire et sans équivoque qu'il reconnaît sa dette²⁹.

[33] Les chèques postdatés en question sont communiqués comme partie de la pièce P-9. Ils émanent de Construction Steakco De La Montagne Inc. et portent, pour la plupart, la mention manuscrite « on behalf of Pete Morentzos ».

[34] Outre les chèques postdatés, Drummcor communique également au soutien de son allégation de reconnaissance de dette une série de courriels en date du 30 septembre 2019, dont certains émanent de Morentzos, ainsi qu'un tableau intitulé « Drummcor Equities » qui semble être un extrait d'un livre comptable. Ces courriels et ce tableau, partis eux aussi de la pièce P-9, ne font cependant l'objet d'aucune explication détaillée dans la procédure introductive d'instance.

[35] À leur face même, il est difficile de déterminer si ces courriels, tableau et chèques postdatés communiqués comme pièce P-9 se rapportent bel et bien à la dette en litige et non à une autre dette que pourrait avoir Morentzos. En particulier, le Tribunal note que le courriel de 13h37 du 30 septembre 2019 à l'origine de l'échange de courriels entre Peter Morentzos et le représentant de Drummcor – et de la remise des chèques postdatés – réfère à des procédures d'exécution pour les compagnies 9375-1931 Québec inc. et Lioness Capital Inc. et non pour Drummcor. Il n'est pas clair des éléments au dossier si ces procédures d'exécution sont ou non liées à la dette homologuée par le jugement du 25 novembre 2010.

[36] Le Tribunal note toutefois que le tableau faisant partie de la pièce P-9 contient la mention « Loan – Sunshine », ce qui semble référer au nom d'une des compagnies visées par la dette homologuée par le jugement du 25 novembre 2010, à savoir Sunshine

²⁸ Originating Application in Declaration of Simulation and in Inopposability, par. 13.

²⁹ *Pavage Chabot inc. c. Construction DJL inc.*, 2023 QCCA 543, par. 33.

Boys Holding Corporation. De plus, les paiements découlant des chèques postdatés inclus dans la pièce P-9 sont comptabilisés dans le tableau des paiements de la dette communiqué par Drummcor comme pièce P-8.

[37] Puisque les documents communiqués comme pièce P-9 ne contredisent pas à leur face même l'allégation de Drummcor selon laquelle ils se rapportent bel et bien à cette dette, le Tribunal peut considérer cette allégation comme avérée, d'autant plus qu'elle est appuyée par la déclaration assermentée du représentant de Drummcor.

[38] Conclure autrement reviendrait à entrer dans une discussion de la valeur probante de chaque document soumis par Drummcor ou dans un exercice rigoriste qui dénature l'essence même des affirmations du représentant de Drummcor et neutralise la vocation protectrice de la saisie avant jugement. Or, comme expliqué précédemment, tel n'est pas l'exercice auquel doit se soumettre le Tribunal statuant sur la suffisance des allégations d'une demande d'autorisation de saisie avant jugement.

[39] Le Tribunal souligne également que le tableau des paiements de la dette homologuée par le jugement du 25 novembre 2010 (pièce P-8) fait état de nombreux paiements autres que les chèques postdatés mentionnés précédemment. Ces paiements surviennent mensuellement entre 2008 et 2017. Avant que les paiements mensuels ne cessent abruptement à la fin de l'année 2017, la dette en question était donc en cours de remboursement et semblait être reconnue par Morentzos.

[40] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal conclut que les allégations de Drummcor, lorsque lues à la lumière des pièces et lorsque prises pour avérées, sont susceptibles de mener éventuellement à une conclusion **(i)** qu'il y a eu reconnaissance par Morentzos de la dette homologuée par le jugement du 25 novembre 2010, **(ii)** que cette reconnaissance a pour effet d'interrompre le délai de prescription de dix ans et de le faire recommencer à courir pour le même laps de temps, et donc que **(iii)** la dette découlant du jugement du 25 novembre 2010 n'était pas prescrite au moment du dépôt de la demande d'autorisation de saisie avant jugement en juin 2026.

[41] Par conséquent, les allégations sont suffisantes pour établir l'existence de la dette à l'origine de la saisie avant jugement.

5. LES FAITS ALLÉGUÉS DONNENT-ILS NAISSANCE À UNE CRAINTE QUE LE RECOUVREMENT DE LA CRÉANCE DE DRUMMCOR SERA EN PÉRIL SANS LA SAISIE AVANT JUGEMENT?

[42] Ontario Inc. plaide que les allégations formulées par Drummcor sont insuffisantes à leur face même pour donner naissance à une crainte que le recouvrement de la créance sera mis en péril si la saisie avant jugement n'est pas autorisée.

[43] Elle invoque d'abord le fait que les allégations de Drummcor ne sont pour l'essentiel qu'un « copier-coller » de procédures instituées en 2017 par Revenu Québec à l'encontre de Morentzos et Ontario Inc.

[44] En soi, ce reproche est sans conséquence, car la déclaration sous serment d'un saisissant peut contenir du ouï-dire, dans la mesure où les sources d'information sont indiquées³⁰. Or, dans sa déclaration sous serment, le représentant de Drummcor indique expressément ses sources d'information et, plus particulièrement, le fait que de nombreux documents proviennent du dossier d'une poursuite de Revenu Québec à l'encontre de Morentzos. C'est ce qui ressort notamment des paragraphes 13 à 16 de la déclaration sous serment de Christopher Nacos en date du 22 juin 2016 :

“13. In the course of its enforcement efforts, Drummcor's attorney at Choueke Legal LLP conducted a search of the Index of Immovables and discovered the existence of a conventional hypothec registered against the Immovable on October 20, 2023, in favour of Revenu Québec, to secure Morentzos's personal tax debt despite the Immovable being registered in the name of 1906898 Ontario Inc. (Exhibit P-23);

14. This discovery prompted our attorneys to consult the court record in file 500-17-100338-170, the proceedings brought by Revenu Québec against Morentzos and 1906898 Ontario Inc. in this Court. Through review of that record, Drummcor obtained access to a prête-nom convention dated July 25, 2012 between Morentzos and Ourania Morfonios (Exhibit P-13) which establishes without ambiguity that Morentzos is and has always been the true owner of the Immovable, notwithstanding its successive registrations in the name of different apparent owners.

15. Further review of the Revenu Québec file confirms that 1906898 Ontario Inc. is itself acting as Morentzos' prête-nom for the current holding of the Immovable, as more fully alleged in the Proceedings. In particular, the incorporation of Ontario Inc. on November 21, 2013, two months after Morentzos expressly stated his intention to transfer the Immovable into “a proper company”, and the execution of the promise to purchase by Michel Montmorency, Morentzos's financial controller, rather than by Effie Evanthia Spanidis, the nominal sole director of Ontario Inc., are among the indicia establishing this conclusion (Exhibits P-17 and P-20);”

[45] Par ailleurs, Ontario Inc. reproche à Drummcor de fonder l'existence d'une crainte pour le recouvrement de sa créance essentiellement sur des comportements antérieurs de Morentzos qui ne portent pas sur l'exécution d'un éventuel jugement dans le présent dossier. En particulier, Ontario Inc. affirme que Drummcor fonde sa crainte principalement sur une entente de prête-nom entre Morentzos et Morfonios relative à l'Immeuble et datant de 2012. Or, plaide-t-elle, cette entente n'a rien à voir avec Ontario Inc., d'autant

³⁰ Article 520 C.p.c.

plus que Drummcor ne produit aucun document clair démontrant qu'Ontario Inc. agirait comme prête-nom pour Morentzos, à l'instar de Morfonios.

[46] Au soutien de sa position, Ontario Inc. réfère à la jurisprudence selon laquelle des allégations de fraude ne permettent pas à elles seules de maintenir une saisie avant jugement, puisque celle-ci ne constitue pas une mesure punitive ni un mécanisme visant à garantir la solvabilité du débiteur au moment où le jugement au mérite est rendu³¹. Ontario Inc. plaide que Drummcor ne peut pas uniquement s'appuyer sur la maxime « qui a fraudé, fraudera » pour démontrer l'existence d'une crainte objective que le recouvrement de sa créance est présentement en péril.

[47] Ontario Inc. formule à bon droit cette mise en garde. En effet, comme l'indique la Cour d'appel dans *Pavage Desrochers et Cie inc. c. Osez Propulser inc.*, le saisissant doit en principe appuyer sa demande de saisie avant jugement sur « une allégation ferme de dilapidation, de dissimulation, de conversion en liquide, de dessaisissement, de transfert suspect à des tiers ou à l'étranger, ou de toute autre initiative de nature à faire craindre que l'on manœuvre pour se mettre à l'abri d'un jugement »³².

[48] Rappelons que la saisie avant jugement en cause dans l'affaire *Pavage Desrochers et Cie Inc.* s'inscrivait dans le cadre d'un recours en dommages institué à l'encontre d'une entreprise de services comptables et de son employée par suite de la subtilisation d'une importante somme d'argent. La compagnie demanderesse tentait de saisir avant jugement les comptes bancaires et l'immeuble résidentiel de l'employée en question. La Cour d'appel a confirmé l'annulation de la saisie avant jugement au motif d'insuffisance des allégations. Ce faisant, elle a rappelé que le fait que l'employée visée soit prétendument l'auteure d'une fraude n'est pas suffisant pour fonder une crainte objective relative au recouvrement de la créance. Au contraire, il aurait fallu des allégations de comportement subséquent de l'employée en question démontrant qu'elle tente de se soustraire à l'exécution d'un éventuel jugement contre elle.

[49] Cela dit, ce principe ne doit pas être appliqué aveuglément ni de manière excessivement rigoriste au point de stériliser le recours à la saisie avant jugement. C'est pourquoi, dans *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*³³, la

³¹ *Hallé et Mailloux Inc. c. Trottier*, 2021 QCCS 5023, par. 43 citant *Pavage Desrochers et Cie inc. c. Osez Propulser inc.*, 2021 QCCA 514, par. 15-18.

³² *Pavage Desrochers et Cie inc. c. Osez Propulser inc.*, préc., note 31. Voir également *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*, préc., note 9 aux para. 36-38; *Cankul c. Lavoie*, 2018 QCCA 726, par. 3; *Pivotal Payments Direct Corp. c. 9325-9430 Québec inc.*, 2016 QCCA 1776, par. 9 (Vauclair, j.c.a.); *Banque Royale du Canada c. Bideri*, préc., note 13; *Lynch Suder Logan c. Wilson Logan*, 2010 QCCA 1023, par. 7-8; *Griffis c. Grabowska*, préc., note 9, par. 15.

³³ 2019 QCCA 523, par. 37-38.

Cour d'appel, se fondant sur certaines décisions antérieures³⁴, confirme que des allégations de fraude découlant d'une « conduite malhonnête persistante et caractérisée » peuvent, dans certaines circonstances, donner ouverture à l'existence d'une crainte objective à l'égard du recouvrement de la créance. Ce sera le cas lorsque les faits allégués « démontrent que le débiteur se comporte d'une manière reprochable, louche ou suffisamment troublante pour conclure qu'il y a à craindre que, sans la saisie, le recouvrement de la créance soit en péril »³⁵.

[50] Les circonstances du présent dossier sont bien différentes de celles en cause dans l'affaire *Pavage Desrochers et Cie Inc.* ou dans la décision *Hallé et Mailloux Inc. c. Trottier*³⁶ invoquées par Ontario Inc. En effet, la conduite prétendument frauduleuse de Morentzos se rapporte à des tentatives pour soustraire ses biens à l'emprise de ses créanciers et se rendre « judgment proof ». Il s'agit de conséquences que cherche justement à éviter la saisie avant jugement.

[51] Plus particulièrement, les allégations de Drummcor font état d'une série de mesures prises entre 2002 et 2023 par Morentzos à l'égard de l'Immeuble et qui sont présentées comme une tentative de la part de Morentzos de bénéficier de l'Immeuble sans qu'il ne soit officiellement dans son patrimoine et sujet à exécution en faveur de ses créanciers.

[52] Ces allégations peuvent se résumer ainsi :

- a) En 2002, Morentzos fait l'objet d'une poursuite instituée par Thomas Nacos et Drummcor, dans le dossier qui a ultimement mené, en 2010, à l'homologation du règlement hors cour faisant l'objet des présentes procédures d'exécution³⁷. Morentzos fait également l'objet de procédures de divorce ainsi que d'enquêtes/recours de Revenu Québec³⁸.
- b) En novembre 2002, soit à cette même époque, Morentzos acquiert l'Immeuble par l'intermédiaire d'une compagnie, 9121-4189 Québec Inc. (« **Québec Inc.** »), dont l'actionnaire majoritaire est M.F. Trust, une fiducie pour laquelle Morentzos

³⁴ *Pivotal Payments Direct Corp. c. 9325-9430 Québec inc.*, préc., note 32, par. 8; *Rhéaume c. Dazé*, 2015 QCCA 1047, par. 33; *Griffis c. Grabowska*, préc., note 32.

³⁵ *Desjardins Assurances générales inc. c. 9330-8898 Québec inc.*, préc., note 9, par. 38 citant *Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils ltée*, préc., note 8, par. 13.

³⁶ 2021 QCCS 5023.

³⁷ Pièce P-7.

³⁸ *Originating Application in Declaration of Simulation and in Opposability*, par. 21.

est l'un des fiduciaires et bénéficiaires³⁹. Le prix d'achat de 410 000\$ est payé comptant et l'Immeuble constitue le seul actif de Québec Inc.⁴⁰

- c) Le 25 juillet 2012, Québec Inc., représentée par son président Morentzos, vend l'Immeuble à sa conjointe Morfonios à un prix de 405 000\$⁴¹.
- d) À cette même date, Morentzos signe une entente avec Morfonios, que Drummcor qualifie d'entente de « prête-nom ». Cette entente, qui réfère à l'achat de l'Immeuble par Morfonios, indique que Morentzos a payé tous les frais liés à cet achat et que « IN REALTY [sic], the Second part, Peter Morentzos, is the only owner of the said property ». L'entente prévoit que, même si Morfonios est la seule propriétaire enregistrée de l'Immeuble, Morentzos agira comme seul administrateur de l'Immeuble, sera responsable pour le paiement de toutes les dépenses liées à l'Immeuble (incluant les paiements hypothécaires) et pourra obliger Morfonios à transférer l'Immeuble à des tiers identifiés par Morentzos, et ce, « without any compensation or consideration and upon such terms and conditions as the Second part [Morentzos] may deem advisable »⁴². L'entente prévoit également qu'en cas de décès ou d'inaptitude de Morfonios, tous ses droits, titres et intérêts sur l'Immeuble seront transférés à Morentzos pour 1\$.
- e) Toujours le 25 juillet 2012, Morfonios signe une procuration en faveur de Morentzos lui donnant notamment le pouvoir d'accepter en son nom une offre visant la vente de l'Immeuble, de conclure un contrat de courtage, de signer tout acte de vente de l'Immeuble et de recevoir au nom de Morfonios toute somme qui est due en vertu de tel acte de vente⁴³.
- f) Dans une déclaration assermentée, Morfonios affirme ne pas être la vraie propriétaire de l'Immeuble, mais avoir plutôt agi comme « undisclosed mandatary (prête-nom/simulation) for Defendant Peter Morentzos (the « Mandate ») during a romantic relationship »⁴⁴.
- g) En 2013, Morfonios informe Morentzos de son intention de mettre fin à son rôle de prête-nom et demande que la propriété de l'Immeuble (et toutes les dettes qui s'y rapportent) lui soit retirée⁴⁵. Dans un courriel du 11 septembre 2013,

³⁹ Originating Application in Declaration of Simulation and in Opposability, par. 7, 8 et 20-23. Pièces P-4, P-5, P-10 et P-11.

⁴⁰ Originating Application in Declaration of Simulation and in Opposability, par. 22.

⁴¹ Pièce P-12.

⁴² Pièce P-13.

⁴³ Pièce P-14.

⁴⁴ Pièce P-15. Cette déclaration est datée du 6 mai 2015.

⁴⁵ Pièce P-16.

Morentzos indique que l'Immeuble "is currently being prepared to be moved out of your representation and into a proper company, but needs the proper time to do this without tax consequences"⁴⁶.

- h) Le 21 novembre 2013, quelques semaines après l'envoi de ce courriel par Monrentzos, Ontario Inc. est constituée⁴⁷.
- i) Le 16 décembre 2014, une « compagnie à être formée », représentée par le comptable de Morentzos, Michel Montmorency, signe une promesse d'achat de l'Immeuble pour un prix de 493 000\$⁴⁸. Morfonios est alors représentée par Morentzos en vertu de la procuration du 25 juillet 2012⁴⁹.
- j) Un amendement à cette promesse d'achat est fait le 22 avril 2015 pour identifier la compagnie acheteuse de l'Immeuble, à savoir Ontario Inc., et prévoir que la clôture de la transaction aura lieu le 28 mai 2015. Ontario Inc. est alors représentée par le comptable de Morentzos⁵⁰.
- k) Le 11 mai 2015, Morfonios signifie des procédures judiciaires contre Morentzos pour mettre un terme à l'entente de prête-nom⁵¹.
- l) Le 28 mai 2015, quelques jours après la signification de ces procédures judiciaires, Morfonios, toujours représentée par Morentzos, vend l'Immeuble à Ontario Inc., pour le même prix que celui identifié dans la promesse d'achat de décembre 2014, soit 493 000\$⁵². Le prix payé semble relativement bas étant donné que l'évaluation municipale de l'Immeuble environ un an plus tard est de près de 700 000\$⁵³. L'acte de vente indique qu'Ontario Inc. est représentée par sa présidente, Effie Evanthia Spanidis, soit la personne identifiée dans les registres des autorités ontariennes datés du 19 juin 2026 comme étant la fondatrice, la « general manager », « president », « secretary » et « treasurer » d'Ontario Inc.⁵⁴.
- m) Le 28 octobre 2023, soit un peu plus de huit ans après avoir acquis l'Immeuble, Ontario Inc. consent à l'inscription d'une hypothèque de second rang sur

⁴⁶ Pièce P-16, p. 12. Voir aussi les courriels de Peter Morentzos du 13 juillet 2014 (pièce P-16, p. 21) et du 31 juillet 2014 (pièce P-16, p. 23).

⁴⁷ Pièce P-3.

⁴⁸ Pièce P-20. Sworn Declaration of Christopher Nacos dated June 22, 2026, par. 15.

⁴⁹ Pièce P-20. Sworn Declaration of Christopher Nacos dated June 22, 2026, par. 15.

⁵⁰ Pièce P-20.

⁵¹ Sworn Declaration of Christopher Nacos dated June 22, 2026, par. 22.

⁵² Pièce P-18, clause 12.

⁵³ Pièce P-19.

⁵⁴ Pièce P-3

l'Immeuble pour garantir le paiement par Morentzos d'une somme de 300 000\$ à Revenu Québec⁵⁵.

- n) Drummcor allègue que l'inscription de cette hypothèque à l'encontre de l'Immeuble a de quoi surprendre⁵⁶. En effet, si la vente de l'Immeuble en 2015 est intervenue entre des personnes sans lien de dépendance, alors pourquoi Ontario Inc. accepte-t-elle d'hypothéquer son Immeuble pour garantir la dette d'un tiers, Morentzos? Cela fait dire à Drummcor qu'Ontario Inc. possède l'Immeuble pour le compte de Morentzos.
- o) Drummcor souligne également qu'Ontario Inc. est représentée à l'acte d'hypothèque par Me Maurice Oiknine, décrit comme « administrateur unique » d'Ontario Inc. et dûment autorisé « par résolution de son conseil de l'administrateur unique en date du 16 octobre 2023 ». Drummcor voit dans cette absence d'intervention de Spanidis à l'acte d'hypothèque, soit la seule administratrice d'Ontario Inc., une indication qu'elle n'exerce aucun véritable contrôle sur la compagnie et que le contrôle réel est exercé par Morentzos.
- p) Par ailleurs, Spanidis est enregistrée au Registraire des entreprises du Québec depuis 2025 comme détenant une entreprise individuelle offrant des services de restauration sous le nom « Maison de Bœuf Peter Morentzos Queue de Cheval » avec pour adresse celle de l'Immeuble⁵⁷. Il s'agit là d'un autre lien entre Morentzos et l'Immeuble/Spanidis.
- q) Enfin, Drummcor allègue que Morentzos réside dans l'Immeuble depuis 2003⁵⁸. Dans l'acte d'hypothèque daté d'octobre 2023 et signé notamment par Morentzos, ce dernier est d'ailleurs identifié comme résidant à l'adresse de l'Immeuble. Drummcor allègue également que les frais de copropriété de l'Immeuble ont été payés par Morentzos Restaurant Group à tout le moins jusqu'en 2016, ce qui est confirmé par le syndicat des copropriétaires⁵⁹.

[53] À la lumière de ces faits, qui doivent être considérés pour avérés étant donné que leur véracité n'est pas contestée au présent stade, le Tribunal conclut que Drummcor démontre *prima facie* l'existence d'une crainte objective que, sans la saisie, le recouvrement de sa créance sera mis en péril.

[54] Les faits allégués sont non seulement précis, mais ils s'appuient en bonne partie sur divers documents émanant de Morentzos et qui indiquent, ou laissent suspecter fortement, qu'il a exercé – et continue à exercer – un contrôle important sur l'Immeuble

⁵⁵ Pièce P-23.

⁵⁶ Originating Application in Declaration of Simulation and in Opposability, par. 39-40.

⁵⁷ Pièce P-2.

⁵⁸ Originating Application in Declaration of Simulation and in Opposability, par. 37.

⁵⁹ Pièce P-22.

tout en faisant en sorte que celui-ci demeure à l'extérieur de son patrimoine, et qu'il soit donc inaccessible à ses créanciers.

[55] En effet, en 2002, l'Immeuble est acquis par Québec Inc., une compagnie dont l'actionnaire principal est une fiducie pour laquelle Morentzos est l'un des fiduciaires et bénéficiaires. Même si Morentzos n'est pas légalement le propriétaire de l'Immeuble, il y habite pourtant à compter de ce moment.

[56] Par ailleurs, le fait que Morentzos soit visé par une série de procédures judiciaires au moment de l'acquisition de l'Immeuble par Québec Inc. laisse fortement croire que l'achat de l'immeuble par Québec Inc. a pour objet de permettre à Morentzos de placer des actifs à l'abri de ses créanciers.

[57] Cette crainte est confirmée et exacerbée par les événements subséquents.

[58] Effectivement, alors que Québec Inc. vend l'Immeuble à la conjointe de Morentzos en 2012, cette dernière signe au même moment deux ententes donnant à Morentzos les pleins pouvoirs pour administrer et disposer de l'Immeuble, et ce, à son propre profit. Dans une déclaration assermentée, Morfonios confirme noir sur blanc avoir agi à titre de prête-nom à l'égard de l'Immeuble. Sans autre explication, l'utilisation d'un prête-nom par Morentzos semble manifestement destinée à lui permettre de bénéficier d'un actif, sans que cet actif se trouve dans son patrimoine et soit dès lors susceptible d'être visé par des mesures d'exécution.

[59] Les manœuvres de Morentzos ne s'arrêtent pas à l'époque où l'Immeuble était la propriété de Morfonios. En effet, les faits allégués pris pour avérés démontrent qu'il exerce toujours un contrôle sur l'Immeuble, même dans le cadre de sa vente à Ontario Inc. ainsi que par la suite. C'est ce qui ressort notamment des éléments suivants :

- a) Premièrement, Morentzos et ses représentants ont été impliqués non seulement pour la partie du vendeur, en tant que représentant de Morfonios, mais également pour l'acheteur. En effet, c'est le comptable de Morentzos qui a agi comme représentant de l'acheteur pour l'offre d'achat.
- b) Deuxièmement, Morentzos continue d'habiter l'Immeuble à la suite de sa vente à Ontario Inc., en plus de voir au paiement des frais de copropriété, via l'une de ses compagnies.
- c) Troisièmement, en 2023, Ontario Inc. consent à l'inscription d'une hypothèque sur l'Immeuble pour garantir l'exécution d'une dette personnelle de Morentzos envers Revenu Québec. Sans autre explication, cette transaction est une démonstration assez claire que l'Immeuble demeure intimement lié aux actifs de Morentzos, mais tout en ne se trouvant pas dans son patrimoine, comme c'était le cas à l'époque où l'Immeuble appartenait à Morfonios.

[60] Tous ces faits pris pour avérés supportent l'existence d'une crainte objective et sérieuse que Morentzos continue à utiliser l'Immeuble pour se soustraire à l'exécution de jugements contre lui. Cette crainte va bien au-delà de la maxime « qui a fraudé, fraudera », contrairement à ce que prétend Ontario Inc. Elle s'appuie sur une série de manœuvres reprochables, louches et suffisamment troublantes, dont certaines ont eu lieu même récemment, et dont l'objectif semble être de permettre à Morentzos de placer des actifs à l'abri de ses créanciers.

[61] La crainte suivante, telle qu'exprimée par le représentant de Drummcor dans sa déclaration assermentée, apparaît donc tout à fait raisonnable et sérieuse :

“26. In light of Morentzos’ demonstrated history of systematic asset concealment, his pattern of reacting to legal proceedings with immediate assets dispositions, and the ease with which Ontario Inc. could transfer or further encumber the Immoveable upon receiving notice of these proceedings, I genuinely fear that Drummcor’s recourse will be rendered entirely illusory if a seizure before judgment is not authorized and registered before the Proceedings are served;”

[62] Par conséquent, le Tribunal conclut que les allégations de Drummcor sont suffisantes pour établir l'existence de la crainte requise par l'article 518 C.p.c. pour l'autorisation d'une saisie avant jugement.

6. LES ALLÉGATIONS AU SUJET DE LA CRAINTE DE RECOUVREMENT DE LA CRÉANCE SONT-ELLES VÉRIDIQUES?

[63] Enfin, Ontario Inc. conteste la véracité d'une seule des allégations formulées par Drummcor au soutien de sa demande de saisie avant jugement, à savoir l'allégation selon laquelle Morentzos ne déclare pas de revenus suffisants pour rembourser sa dette⁶⁰. Pour démontrer la fausseté de cette allégation, Ontario Inc. produit la pièce D-11, soit la

⁶⁰ Le Tribunal note qu'au cours de l'audition de sa demande d'annulation de la saisie avant jugement, Ontario Inc. a renoncé à contester la véracité des autres allégations formulées par Drummcor. Ce choix d'Ontario Inc. découle du fait que la déclaration assermentée de sa représentante, Evanthia Effie Spanidis, n'a été signée que la veille de l'audition de la demande d'annulation de la saisie avant jugement (alors que cette demande avait pourtant été produite près d'un mois plus tôt) et que Drummcor n'a donc pas eu une opportunité suffisante de contre-interroger Spanidis au sujet de ses allégations. Le Tribunal a offert à Ontario Inc. de remettre l'audition afin de permettre la tenue de ce contre-interrogatoire, ce qu'Ontario Inc. a refusé. Ontario Inc. a préféré procéder sans s'appuyer sur la déclaration assermentée de Madame Spanidis (à l'exception de quelques paragraphes et pièces dont l'introduction en preuve a été acceptée par Drummcor) et a donc renoncé à invoquer la fausseté des allégations de la demande de saisie avant jugement (sauf en ce qui concerne l'allégation relative aux revenus de Morentzos).

déclaration de revenus de Morentzos produite auprès de Revenu Canada pour l'année fiscale 2025 dans laquelle il fait état de revenus totaux de 102 966\$.

[64] La seule preuve des revenus de Morentzos pour 2025 est insuffisante pour faire disparaître l'existence d'une crainte objective pour le recouvrement de la créance, crainte qui s'appuie sur l'ensemble des autres allégations de Drummcor qui, elles, sont prises pour avérées et non contredites.

[65] En effet, cette crainte ne dépend pas principalement du fait que Morentzos n'aurait pas de revenus à l'heure actuelle. Rappelons que le fait pour un débiteur de ne pas payer ce qui est dû ou même d'éprouver des difficultés financières ne donne pas droit au créancier de procéder à une saisie avant jugement; il faut plutôt une preuve de malversations de la part du débiteur⁶¹.

[66] Dans le présent dossier, ce qui fonde l'existence de la crainte requise en vertu de l'article 518 C.p.c. est plutôt la série de manœuvres effectuées par Morentzos au fil du temps pour conserver des actifs à l'extérieur de son patrimoine, et ce, dans le but de les soustraire à ses créanciers.

[67] Outre la preuve des revenus de Morentzos en 2025, Ontario Inc. ne fournit absolument aucune preuve permettant de remettre en doute la véracité des allégations suivantes formulées dans la déclaration assermentée du représentant de Drummcor :

“10. Since the Judgment was rendered in November 2010, Drummcor has made repeated and sustained efforts to collect on it. Those efforts have been entirely unsuccessful, not for want of diligence, but because Morentzos and the other debtors have systematically rendered themselves judgment-proof.

11. I know Peter Morentzos personally, He operates, or has operated, several well-known restaurant establishments, including La Queue de Cheval and Brasserie Le Pois Penché. His lifestyle, which I have personally observed, is manifestly inconsistent with the claim that he has no financial assets and is insolvent.

12. Faced with Morentzos' apparent lack of seizable assets in his own name, Drummcor retained a private investigator to conduct an investigation into Morentzos's assets and financial position. That investigation confirmed that Morentzos holds no seizable assets in his own name at the present time. However, the investigation also revealed that he has, over many years, multiplied the use of corporations and prête-nom arrangements to hold and manage assets that are, in reality, his own, thereby placing them beyond the reach of his creditors.”

⁶¹ *Tata Steel Minerals Canada Ltd. c. Barrette et Fils Ltée*, préc., note 8, par. 16.

[68] En particulier, Ontario Inc. ne fournit pas de preuve démontrant que Morentzos dispose officiellement d'actifs disponibles pour ses créanciers, comme des immeubles, des placements ou d'autres investissements, des véhicules, etc. De plus, Ontario Inc. n'indique pas si une partie du revenu de 102 966\$ généré par Morentzos en 2025 se trouve toujours dans le patrimoine de Morentzos. Ontario Inc. n'explique pas non plus pourquoi, si Morentzos perçoit annuellement un revenu substantiel, il n'a effectué aucun remboursement de sa dette à Drummcor depuis 2017, comme l'indique la pièce P-8.

[69] Sans une telle preuve, le Tribunal ne voit pas comment les diverses manœuvres effectuées par Morentzos au fil du temps, en lien avec l'Immeuble, pourraient être interprétées autrement que comme une tentative de sa part pour soustraire ses actifs à l'exécution d'éventuels jugements.

[70] La contestation ciblée par Ontario Inc. des allégations sérieuses et abondantes formulées par Drummcor s'avère nettement insuffisante pour remettre en question la validité de la saisie avant jugement autorisée par notre Cour le 23 juin 2026.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[71] **REJETTE** la demande d'annulation de la saisie avant jugement autorisée le 23 juin 2026.

[72] **LE TOUT**, avec frais de justice à suivre.

ALEXANDRE-PHILIPPE AVARD, J.C.S.

Me Rachelle Urtnowski-Morin

CHOUEKE LEGAL LLP

Avocats de la demanderesse Drummcor Equities Inc.

Me Ingrid Mavoli

SMS LÉGAL

Avocats de la défenderesse 1906898 Ontario Inc.

500-17-138961-266

PAGE : 20

Date d'audience : 11 août 2026