COUR DU QUÉBEC

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-22-010144-255

DATE : 9 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ISABELLE LABRANCHE, J.C.Q.

GROUPE IMMOBILIER GPA INC.

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

CONSTRUCTION NANO INC.

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle / Demanderesse en garantie

c.

RÉMY BLAIS

et

GESTION IMMO RÉMY BLAIS INC.

Défendeurs en garantie

JUGEMENT

APERÇU

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[1] GPA[1] est une société par actions œuvrant notamment dans l'exploitation de bâtiments[2].

[2] Nano[3] est une société par actions œuvrant dans le domaine du soudage[4].

[3] GPA, locatrice commerciale, poursuit[5] Nano, sa locataire, aux termes d'une convention de bail intervenue entre les parties le 13 novembre 2024, ayant débuté avec une autre locataire liée[6] le 1er février 2022 et se terminant le 31 janvier 2027[7].

[4] Le 19 mars 2025, les avocats de Nano font parvenir un Avis de fin de bail à compter du 30 avril 2025, puisque la nature de ses activités contreviendrait au règlement d'urbanisme[8].

[5] Le 23 mars 2025, les avocats de GPA ripostent[9] que cet Avis est sans fondement, puisque, selon la convention de bail, Nano devait s'assurer d'obtenir, auprès des autorités compétentes, les autorisations et les permis requis à la conformité de ses activités exercées dans les locaux occupés[10]. Ainsi, ils considèrent que le loyer devra être payé malgré le départ de Nano[11].

[6] Ils demandent[12] également la communication des documents suivants :

a. *La demande d'émission du certificat d'occupation présentée à la municipalité préalablement à l'exploitation des activités de Nano dans les Locaux*;

b. *Le certificat d'occupation émis par la municipalité pour que Nano puisse exploiter ses activités dans les Locaux*;

c. Le cas échéant, tout échange entre Nano et la municipalité relativement aux activités de Nano dans les Locaux.

---

1 Telle que désignée au paragraphe 1 de la Demande introductive d'instance.
2 État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, pièce P-1; paragraphe 1 de la Demande introductive d'instance.
3 Telle que désignée au paragraphe 2 de la Demande introductive d'instance.
4 État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, pièce P-2; paragraphe 2 de la Demande introductive d'instance.
5 Demand introductive d'instance du 6 juin 2025.
6 Pièce D-2 qui aurait été signée le 28 février 2022 selon la liste du cahier de pièces de Nano, mais dont la copie déposée n'est ni paraphée, ni signée, ni datée.
7 Paragraphes 3 et 4 de la Demande introductive d'instance; pièce P-3, clause no 3.
8 Paragraphe 5 de la Demande introductive d'instance; pièce P-4.
9 Courriel, pièce P-5.
10 Paragraphe 6 de la Demande introductive d'instance; pièce P-3, clause no 9.3.
11 Paragraphe 6 de la Demande introductive d'instance.
12 Paragraphe 7 de la Demande introductive d'instance; pièce P-5.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[7] Le 24 mars 2025, les avocats de Nano confirment qu'ils donneront suite à cette demande dans les meilleurs délais, mais elle reste lettre morte[13].

[8] Le 31 mars 2025, Nano quitte les lieux loués, en laissant les clés sur place, mais sans retirer ses enseignes extérieures et planifier une visite d'inspection de départ avec GPA[14].

[9] GPA réclame[15] des loyers impayés, des frais de remise en état et les coûts d'enlèvement des enseignes[16].

[10] Elle modifie[17] sa Demande introductive d'instance afin notamment d'ajouter deux chefs de réclamation, soit le remboursement de la rétribution de courtage ainsi que des frais, dépenses et honoraires professionnels majorés de 10 %, à parfaire[18].

[11] Elle remodifie[19] sa Demande introductive d'instance afin d'ajuster la réclamation des loyers impayés et de préciser l'inclusion des taxes dans les montants dus[20].

[12] Son Avis en vertu de l'article 535.4 du *Code de procédure civile* date du 18 juin 2025. Elle déclare vouloir participer à une Conférence de règlement à l'amiable et interroger oralement un représentant de Nano.

[13] Nano ayant répondu à l'assignation le 17 juin 2025, elle produit son Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle le 5 novembre 2025.

[14] Elle nie responsabilité puisque GPA et son courtier immobilier, Rémy Blais, lui ont représenté, lors de la conclusion du premier bail le 28 février 2022[21], qu'elle pourrait pratiquer ses activités de soudure industrielle de structures d'acier et de métaux ouvrés dans les lieux loués[22]. D'ailleurs, ce bail et celui à l'origine du litige prévoient une telle utilisation des lieux[23]. Nano invoque la nullité des baux, puisque leur cause et leur objet sont illégaux et contraires à l'ordre public, donc nuls de nullité absolue ce qui doit conduire au rejet des réclamations de GPA[24]. En effet, l'usage que devait garantir GPA enfreint le

---

13 Paragraphe 8 de la Demande introductive d'instance; pièce P-6.
14 Paragraphe 9 de la Demande introductive d'instance.
15 Avec intérêts au taux annuel de 9,95 % ainsi que les frais de justice; conclusions nos 1 à 4 de la Demande introductive d'instance.
16 Paragraphes 15 à 17 de la Demande introductive d'instance; pièces P-11 à P-13.
17 Le 22 octobre 2025.
18 Paragraphes 4 i), 23 et 24 ainsi que les conclusions nos 4 et 5 de la Demande introductive d'instance modifiée.
19 Le 23 octobre 2025.
20 Voir notamment les conclusions nos 1 à 4 de la Demande introductive d'instance remodifiée.
21 Pièce D-2; *supra*, note 6.
22 Paragraphes 8, 9 et 13 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle.
23 Paragraphe 10 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle; clause no 9.3, pièces D-2 et P-3.
24 Paragraphes 16 et 17 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle.

Règlement d'urbanisme numéro 350 de la Ville de Saint-Hyacinthe qui n'autorise que des usages résidentiels et commerciaux dans cette zone selon elle[25].

[15] Pour sa part, elle réclame[26] les loyers versés en avance ainsi que des dommages en lien avec son déménagement et des frais de nettoyage[27]. Elle demande également le remboursement des honoraires professionnels acquittés en raison de la poursuite qu'elle juge abusive et manifestement mal fondée[28].

[16] Elle dépose aussi son Avis, selon l'article 535.6 du *Code de procédure civile*, le 5 novembre 2025, et y annonce accepter de participer à une Conférence de règlement à l'amiable. Elle souhaite également que le représentant de GPA et M. Blais se soumettent à un interrogatoire oral, ce qui est sujet à l'autorisation du Tribunal[29].

[17] À la même date, elle appelle donc en garantie, M. Blais et l'agence immobilière IMMO afin qu'ils l'indemnisent de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle.

[18] Ceux-ci répondent à l'assignation[30] et produisent un Exposé sommaire des moyens de défense orale[31] afin de nier responsabilité puisqu'ils ne sont pas intervenus dans les discussions entourant la négociation ainsi que la conclusion du bail[32].

[19] Ils allèguent également que le réel motif à l'origine de la relocalisation de Nano est sa volonté d'opérer ses activités au même endroit que Métal Industyle inc., son ancien voisin commercial dans l'immeuble de GPA œuvrant également dans le domaine du soudage dont le bail se terminait le 30 avril 2025[33].

[20] Ils déposent leur Avis conformément à l'article 535.7 du *Code de procédure civile*[34] qui confirme leur accord de participer à une Conférence de règlement à l'amiable. Ils entendent également procéder à l'interrogatoire préalable oral d'un représentant de Nano et à l'interrogatoire préalable écrit de GPA.

---

25 Paragraphes 11, 12 et 14 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle.

26 Avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle ainsi que les frais de justice selon les conclusions D à G de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle.

27 Paragraphes 26 à 28 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle.

28 Paragraphe 29 de l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle;

29 Disposition préliminaire du *Code de procédure civile*; articles 141, 229, 535.1, 535.8 et 535.9 du *Code de procédure civile*.

30 Le 27 novembre 2025.

31 Du 16 juin 2026.

32 Paragraphe 4 de l'Exposé sommaire des moyens de défense orale; à titre subsidiaire, ils demandent que leur part de responsabilité soit déterminée à 0 %; conclusion no 4 de leur Exposé sommaire des moyens de défense orale.

33 Paragraphes 14, 15 et 18 de l'Exposé sommaire des moyens de défense orale.

34 Du 16 juin 2026.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[21] Entre ces productions, GPA présente[35] une Demande pour obtenir la communication de documents[36] qui est non contestée en défense pour éviter un débat et à laquelle il sera obtempéré[37]. Celle-ci est reportée afin de confirmer la communication des documents demandés[38].

[22] Nano modifie[39] son Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle afin de retirer sa réclamation en dommages et en frais.

[23] GPA dépose un Avis d'interrogatoire écrit préalable à l'instruction portant sur tous les faits en litige auquel Nano est sommée de répondre le ou avant le 16 mars 2026[40].

[24] Deux demandes de documents sont finalement contestées[41] et il est répondu aux autres[42]. D'une part, l'avocate de Nano accepte la suggestion du Tribunal de produire une Déclaration sous serment du représentant de Nano afin de confirmer l'absence d'une promesse de location ou d'une offre de location écrite qui serait inexistante selon ses représentations. Celle-ci est donc ultérieurement déposée[43]. D'autre part, elle a transmis à l'avocat de GPA une copie caviardée du nouveau bail conclu par Nano[44].

[25] Le Tribunal ayant eu accès à un exemplaire de l'original non caviardé à l'audience[45].

[26] L'avocat de GPA en réclamant toujours la communication intégrale invoquant que des mesures de confidentialité peuvent être mises en place pour la garantir même si une obligation implicite de confidentialité est déjà applicable[46].

---

35 Le 26 janvier 2026.

36 Du 12 décembre 2025 et reposant sur les articles 158, 169 et 251 *Code de procédure civile*; GPA produit la pièce R-3, soit une lettre du 7 novembre 2025 les listant; Disposition préliminaire du *Code de procédure civile*; articles 141 et 535.1 du *Code de procédure civile*.

37 Paragraphes 14 et 15 de la Demande en rejet de l'interrogatoire écrit de Nano; Nano la qualifiant d'excessive et déraisonnable; sa lettre du 4 février 2026, pièce R-2 n'en faisant pas mention.

38 Procès-verbal d'audience du 26 janvier 2026; report au 23 février 2026.

39 Le 3 février 2026.

40 Du 16 février 2026 et reposant sur les articles 223 à 225 du *Code de procédure civile*; voir également : article 221 du *Code de procédure civile*.

41 Procès-verbal d'audience du 23 février 2026.

42 Lettre du 4 février 2026, pièce R-2; une demande verbale de sanction de 2 000 $ pour manquement important au déroulement de l'audience est formulée à cette date par GPA en vertu de l'article 342 du *Code de procédure civile* et le Tribunal a pris acte de son désistement séance tenante.

43 Du 13 mars 2026; procès-verbal d'audience du 23 février 2026

44 Lettre du 4 février 2026, pièce R-2 avec entre autres le document DC-7; Nano n'explique pas spécifiquement la nécessité du caviardage, mais réfère au *caractère privé, confidentiel et privilégié* des informations et documents communiqués limitant leur transmission à GPA et assujettissant leur production au dossier de la Cour à un avis préalable afin que Nano puisse obtenir les ordonnances de protection appropriées.

45 Procès-verbal d'audience du 23 février 2026.

46 Conclusion no 1 g) de la Demande pour obtenir la communication de documents; lettre du 16 février 2026 avec une autorisation d'accès auprès du courtier immobilier concerné par la conclusion du

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[27] Il plaide que le fardeau incombe à la partie qui s'objecte à une communication partielle ou totale de justifier le bien-fondé de sa position. Le critère de la pertinence étant plus large durant la phase exploratoire et qu'il est tributaire des allégations procédurales, GPA doit être en mesure de prouver le *prétexte* qu'elle suspecte. La *recherche de la vérité* étant l'objectif à atteindre.

[28] Pour l'avocate de Nano, bien que d'accord avec le principe de divulgation à ce stade-ci, elle ne veut pas que le nouveau locateur se retrouve impliqué dans un litige auquel il est étranger. Elle remet également en question un quelconque lien entre cette demande et les allégations de la Demande introductive d'instance. D'ailleurs, la démonstration de la pertinence est préalable à l'opportunité de mettre en place des mesures de confidentialité.

[29] Enfin, elle estime que cette *quête* est disproportionnée et que les titres des clauses caviardées soit : *3.1. Durée initiale, 3.2. Période de renouvellement, 4.1. Loyer minimum et majoration annuelle pour la Durée initiale, 4.2. Loyer Minimum pour la période de Période de Renouvellement,4.3. Loyer Additionnel, 4.4. Estimation, 4.5. Ajustements, 4.6. Services publics et autres services, 4.7. Arrérages, 4.8. Lieu de paiement, 4.9. Taxes de vente, 4.10. Renonciation*, devraient satisfaire l'avocat de GPA.

[30] Ce dernier réplique que cette demande est susceptible de faire avancer le débat, que la nature des activités est au cœur du litige, qu'aucun intérêt légitime ou secret commercial n'est en jeu et que la Défense reconventionnelle est à venir sans plus ample argumentaire à ce sujet.

[31] Il demande également de produire des autorités alors la mise en délibéré est reportée[47] et l'avocate de Nano y répond[48]. Elle plaide à nouveau que la demande de GPA relève de la *curiosité*, voire d'une *expédition de pêche*. À tout événement, il revient à GPA de démontrer la pertinence entre le document demandé et le recours entrepris.

[32] Elle dépose également une Demande en rejet de l'interrogatoire de Nano[49] et GPA fait valoir ses Observations écrites[50]. Le Tribunal renvoie le tout en Division de pratique, considérant également que les autorités produites par les parties quant à la Demande pour obtenir la communication de documents nécessitent des représentations complémentaires[51].

---

nouveau bail, pièce R-3; *Pétrolière impériale* c. *Jacques*, 2014 CSC 66, paragraphe 84; ***Lac d'Amiante du Québec ltée*** c. *2858-0702 Québec inc*., 2001 CSC 51, paragraphe 41 et suivants.

47 Procès-verbal d'audience du 23 février 2026; article 34 du *Règlement de la Cour du Québec*; le dossier suivra également son cours lors de la convocation d'office de la Conférence de gestion; article 535.8 du *Code de procédure civile*; un cahier d'autorités du 13 mars 2026 est produit.

48 Lettre du 20 mars 2026.

49 Du 24 mars 2026 et reposant sur l'article 51 et suivants du *Code de procédure civile*.

50 Du 2 avril 2026 et reposant sur l'article 535.5 du *Code de procédure civile*.

51 Avis de cheminement de dossier – Procédure simplifiée – Dénonciation de moyens préliminaires et incidents du 20 avril 2026.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[33] Pour Nano, malgré la transmission des documents demandés, la production de la Déclaration sous serment et la communication des précisions additionnelles requises, GPA *s'acharne* maintenant par le biais d'un interrogatoire écrit[52].

[34] Elle demande qu'il soit refusé en raison d'un abus de la procédure qu'elle peut démontrer *sommairement* en vertu de l'article 51 et suivants du *Code de procédure civile*[53] :

> ***51.*** *Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.*
>
> *L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.*
>
> ***52.*** *Si une partie établit sommairement que la demande en justice ou l'acte de procédure peut constituer un abus, il revient à la partie qui l'introduit de démontrer que son geste n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit.*
>
> *La demande faite avant l'instruction doit être notifiée aux autres parties et déposée au greffe au moins 10 jours avant la date de sa présentation et est contestée oralement. Le tribunal peut toutefois, sur le vu du dossier, la refuser en raison de l'absence de chance raisonnable de succès ou de son caractère abusif.*
>
> *La demande faite pendant l'instruction est présentée et contestée oralement.*
>
> *Lorsque la demande est contestée oralement, le tribunal en décide sur le vu des actes de procédure et des pièces au dossier et, le cas échéant, de la transcription des interrogatoires préalables à l'instruction. Aucune autre preuve n'est présentée, à moins que le tribunal ne l'estime nécessaire.*
>
> *La demande faite au tribunal de se prononcer sur le caractère abusif d'un acte de procédure en matière familiale ou sur celui d'un acte de procédure qui a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte d'un débat public est, en première instance, traitée en priorité.*
>
> ***53.*** *Le tribunal peut, dans un cas d'abus, rejeter la demande en justice ou un autre acte de procédure, supprimer une conclusion ou en exiger la modification, refuser un interrogatoire ou y mettre fin ou encore annuler une citation à comparaître.*
>
> *Dans un tel cas ou lorsqu'il paraît y avoir un abus, le tribunal peut, s'il l'estime approprié:*

---

52 Paragraphe 22 de la Demande en rejet de l'interrogatoire écrit de Nano.

53 Paragraphes 30 à 32 de la Demande en rejet de l'interrogatoire écrit de Nano; voir aussi : *Ramsay* c. *Tremblay*, 2022 QCCA 143, paragraphes 29 et 30, cité par Nano à l'onglet no 1 de son deuxième cahier d'autorités.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

1°assujettir la poursuite de la demande en justice ou l'acte de procédure à certaines conditions;

2°requérir des engagements de la partie concernée quant à la bonne marche de l'instance;

3°suspendre l'instance pour la période qu'il fixe;

4°recommander au juge en chef d'ordonner une gestion particulière de l'instance;

5°ordonner à la partie qui a introduit la demande en justice ou présenté l'acte de procédure de verser à l'autre partie, sous peine de rejet de la demande ou de l'acte, une provision pour les frais de l'instance, si les circonstances le justifient et s'il constate que sans cette aide cette partie risque de se retrouver dans une situation économique telle qu'elle ne pourrait faire valoir son point de vue valablement. (nos soulignements)

[35] Elle dénonce ce qui suit :

IV. *ABUS DE PROCÉDURE*

A. *Utilisation excessive et déraisonnable de la procédure*

23. La séquence des faits démontre d'abord clairement une utilisation excessive et déraisonnable de la procédure de la part de GPA, qui semble vouloir tenter de reconfirmer des faits pourtant dûment divulgués;

24. Afin de fournir les précisions supplémentaires demandées par GPA, Nano a :

a. Répondu à une lettre concernant une Demande de communication de documents le 7 novembre 2025 (R-1);

b. Échangé avec les avocats de Nano à ce sujet;

c. Répondu à une deuxième lettre concernant des précisions additionnelles (R-3);

d. Dans le cadre d'un Avis de gestion, transmis une Déclaration sous serment de la part d'un représentant de Nano portant sur une des réponses fournies le 4 février 2026;

25. Il s'agit d'un dossier simple concernant une réclamation en vertu d'un bail commercial pour lequel une défense de nullité de droit est invoquée;

26. GPA n'a pas besoin de recourir à tous les moyens procéduraux à sa disposition pour vérifier, valider et revérifier des renseignements ayant déjà été communiqués;

B. *Questions frivoles et dilatoires*

> *27. La séquence des faits démontre également que les questions de l'Interrogatoire écrit sont frivoles et dilatoires;*
>
> *28. Ce n'est pas parce que le titre de l'acte de procédure mentionne que les questions portent sur les faits « se rapport (sic) au litige » qu'elles le sont réellement et systématiquement;*
>
> *29. En effet, l'interrogatoire écrit constitue de l'acharnement, en plus d'être redondant, puisque ces questions :*
>
> *a. Ont déjà été répondues dans la lettre du 4 février 2026 (R-2);*
>
> *b. Peuvent être déduites des documents et/ou réponses fournies dans la lettre du 4 février 2026 (R-2);*
>
> *c. Ne sont pas pertinentes en regard des faits en litige; et/ou*
>
> *d. Constituent une expédition de pêche;* (nos soulignements)

[36] GPA soutient plutôt que sa démarche s'inscrit dans le cadre de sa Défense reconventionnelle afin qu'elle soit pleine et entière et qu'elle vise à combler les *vides factuels* des réponses de Nano[54]. Elle est compatible avec le principe de la proportionnalité et respecte les Règles simplifiées[55].

[37] Elle plaide également que l'absence de réponses de Nano dans le délai accordé est une reconnaissance de sa part quant aux faits sur lesquels portent les questions et que la Demande en rejet est une *objection déguisée*. De plus, la Demande en rejet n'est pas accompagnée d'une déclaration sous serment afin de soutenir une impossibilité d'agir[56].

[38] Finalement, elle réserve ses droits de soulever son caractère abusif visant à la limiter d'exercer les véhicules procéduraux à sa disposition par la loi afin de réaliser son enquête et présenter une défense reconventionnelle pleine et entière[57].

[39] C'est ce dont le Tribunal est saisi et dont il doit disposer.

---

54 Paragraphes 4 et 5 des Observations écrites de GPA quant à la demande en rejet de l'interrogatoire écrit.

55 Paragraphes 3 et 6 des Observations écrites de GPA quant à la demande en rejet de l'interrogatoire écrit; articles 18 et 535.9 du *Code de procédure civile*.

56 Paragraphes 1, 7 et 9 des Observations écrites de GPA quant à la demande en rejet de l'interrogatoire écrit; articles 84, 101 et 225 du *Code de procédure civile*.

57 Paragraphe 10 des Observations écrites de GPA quant à la demande en rejet de l'interrogatoire écrit.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[40] Par ailleurs, Nano dépose sa propre Demande en communication de documents et de précisions[58] adressée à GPA qui y répond[59]. Il est confirmé au Tribunal qu'il n'a pas à s'en saisir[60].

[41] Il prend acte que Nano a notamment requis d'obtenir une copie du bail[61] du nouveau locataire qui a emménagé dans le local en litige afin d'y aménager un atelier de fabrication qui comporte des activités de soudure[62].Cette demande étant en lien avec le paragraphe 21 de la Demande introductive d'instance remodifiée produisant uniquement son addenda[63].

[42] Finalement avant la dernière audience, GPA produit son Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle et un Avis en vertu de l'article 535.6 du *Code de procédure civile*[64] réitérant accepter la tenue d'une Conférence de règlement à l'amiable et voulant procéder à un interrogatoire écrit de Nano au lieu d'un interrogatoire oral[65]. Elle demande de déclarer abusif l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande reconventionnelle de Nano lui reprochant la continuation du *subterfuge* qu'elle a développé[66].

[43] Elle reprend certaines des prétentions de l'Exposé sommaire des moyens de défense orale des défendeurs en garantie à l'égard de Métal Industyle inc.[67] et son argument suivant[68] :

> *18. En vertu de l'article 225 du Code de procédure civile et du défaut de Nano d'avoir répondu à l'interrogatoire écrit, les faits suivants sont tenus pour avérés :*
>
> *a) Les activités commerciales envisagées par Nano dans les Locaux, à compter du 13 novembre 2024, étaient les mêmes que celles divulguées à la Ville par Nano&Martel pour l'émission du certificat d'occupation 2022-00519, soit des activités commerciales (commerce VII)*

---

58 Du 12 mai 2026 reposant sur les articles 158, 169 et 251 du *Code de procédure civile*; Disposition préliminaire du *Code de procédure civile*; articles 141 et 535.1 du *Code de procédure civile*.

59 Le 29 juin 2026; procès-verbal d'audience du 30 juin 2026.

60 Procès-verbal d'audience du 30 juin 2026; courriel de l'avocate de Nano du 10 juillet 2026; procès-verbal d'audience du 13 juillet 2026.

61 Demande en communication de documents et de précisions, paragraphe 16, document DC-12.

62 Demande en communication de documents et de précisions, paragraphe 14; état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, pièce R-2.

63 Paragraphe 21; pièce P-16.

64 Le 29 juin 2026.

65 Également consigné au procès-verbal d'audience du 23 février 2026.

66 Paragraphe 19 de l'Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle.

67 Paragraphe 15 à 17 de l'Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle.

68 Paragraphe 18 de l'Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle; le lien allégué entre Nano et Métal Industyle inc. était donc connu avant la production de l'Exposé sommaire des moyens de défense orale des défendeurs en garantie.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

b) Nano n'a pas demandé à la Ville, avant le 13 novembre 2024, l'émission d'un certificat d'occupation afin d'exploiter ses activités dans les Locaux;

c) Nano a une entente avec Métal Industyle inc. afin que celle-ci exécute des activités et soit domiciliée dans les Nouveaux locaux de Nano.

[44] Ainsi, elle ne formule aucune réserve que cette Défense puisse être modifiée suivant la réception des réponses à l'interrogatoire écrit, mais ni même quant à celle du nouveau bail non caviardé, le cas échéant.

QUESTIONS EN LITIGE

[45] 1. Une copie non caviardée du nouveau bail de Nano doit-elle être communiquée ?

[46] 2. L'interrogatoire écrit doit-il être rejeté pour cause d'abus ?

ANALYSE ET DÉCISION

[47] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette la conclusion 1 g) de la Demande pour obtenir la communication de documents quant à une copie non caviardée du nouveau bail de Nano et rejette la Demande de rejet de l'interrogatoire écrit de Nano, le tout avec les frais de justice à suivre le sort du litige vu ce résultat mitigé [69].

[48] **1. Une copie non caviardée du nouveau bail de Nano doit-elle être communiquée ?**

[49] GPA le prétend à tort.

[50] Quant à la portée de la pertinence prévalant à cette étape du déroulement de l'instance, l'arrêt rendu par la Cour d'appel du Québec dans *Procureur général du Québec* c. *Beaulieu* demeure l'autorité gouvernant une demande de communication de documents[70] :

---

69 Article 340 du *Code de procédure civile*.

70 2021 QCCA 1305, citant aux notes 87 à 96 *:* « *87. Comme le rappelle la Cour dans Protection incendie idéal inc. c. Produits contre le feu Tyco LP / Tyco Fire Products Ltd., 2020 QCCA 1629, EYB 2020-367741, paragr. 55, 88. La notion de pertinence, même au stade du procès, est d'ailleurs un concept fluide et, pour reprendre l'expression de mon collègue Morissette, « notoirement malléable » (Geysens c. Gonder, 2010 QCCA 2301, EYB 2010-183675, paragr. 10). Elle ne l'est certainement pas moins au stade exploratoire de l'instance, 89. Voir à ce propos: Jean-Claude Royer, La preuve civile, 6e éd. par Catherine Piché, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2020, paragr. 636, 90. Pétrolière Impériale c. Jacques, [2014] 3 R.C.S. 287, EYB 2014-243263, notamment au paragr. 26, 91. Id., paragr. 24, 92. Id., paragr. 26, 93. Voir notamment: L. Ducharme et C.-M. Panaccio, L'administration de la preuve, préc., note 86, paragr. 259 et s., 94. Voir par ex.: Pétrolière Impériale c. Jacques, préc., note 90; Glegg c. Smith & Nephew Inc., [2005] 1 R.C.S. 724; Campagna c. Procureur général du Québec, préc., note 83, paragr. 18 et jurisprudence y citée; Pivotal Payments Corporation c. Cherninsky, 2011 QCCA 1685, EYB 2011-195884, 95. Sur l'importance du pouvoir discrétionnaire du juge de première instance et la déférence qui lui est due, voir par ex.: Pétrolière Impériale c. Jacques, préc., note 90, notamment aux paragr. 28 et 82; Panasonic Corporation c. Option Consommateurs, 2020 QCCA 444, EYB 2020-*

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[126] La communication préalable de la preuve (incluant celle de documents) n'est bien sûr pas une entreprise sans limite et ne vise pas à encourager la recherche à l'aveuglette[87] ou, si l'on préfère l'image, la pêche au filet, qu'on lance en espérant rapporter quelque chose. Cela dit, elle n'en a pas moins, par essence, une vocation exploratoire, souvent notée par les tribunaux, qui s'accommode par définition d'une certaine imprécision ou d'une certaine approximation, et ne requiert pas la pertinence que l'on exigera au procès[88]. Ce caractère exploratoire de la communication préalable explique la libéralité avec laquelle on interprète et on applique les règles qui la permettent et qui favorisent ainsi un débat loyal et ouvert entre les parties, principe que consacre et renforce désormais l'art. 20 C.p.c.:

> *[20]. Les parties se doivent de coopérer notamment en s'informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en s'assurant de préserver les éléments de preuve pertinents.*
>
> *[20]. The parties are duty-bound to co-operate and, in particular, to keep one another informed at all times of the facts and particulars conducive to a fair debate and make sure that relevant evidence is preserved.*
>
> *Elles doivent notamment, au temps prévu par le Code ou le protocole de l'instance, s'informer des faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et des éléments de preuve qu'elles entendent produire.*
>
> *They must, among other things, at the time prescribed by this Code or determined in the case protocol, inform one another of the facts on which their contentions are based and of the evidence they intend to produce.*

[127] Le législateur promeut donc ici, plus encore que sous le précédent Code de procédure civile (et certainement d'une manière beaucoup plus explicite)[89], la communication réciproque, et ce, à toutes les étapes de l'instance. La jurisprudence a depuis longtemps reconnu le caractère particulièrement large de cette communication au cours de la phase exploratoire de l'action[90], et ce, en vue de faciliter la recherche de la vérité (qui «demeure le principe cardinal de la conduite de l'instance civile», comme l'écrit le même arrêt[91]), la marche efficace et rapide de l'instance ainsi que la résolution (amiable ou judiciaire) des litiges. Cette phase exploratoire est vue comme une « période névralgique dans cette quête de la vérité au prétoire »[92]. Ces principes, énoncés à l'époque du précédent Code de procédure civile, ne sont pas moins vrais aujourd'hui en vertu d'un Code qui emprunte résolument la voie de la transparence en la matière, à tous les stades de l'instance.

[128] Outre les limites liées au caractère confidentiel de certains renseignements ou documents (voir supra, paragr. [110]), c'est la notion de «pertinence» qui, à ce stade exploratoire, permet de départager ce qui doit être communiqué de ce qui n'a pas à l'être, une pertinence qui toutefois est appréciée elle aussi avec largesse, le principe étant celui de la divulgation préalable[93]. Comme je le mentionnais plutôt, cette pertinence n'est pas celle de la preuve administrée lors de l'instruction. Il s'agit plutôt de s'assurer que l'information

---

349939, paragr.19; Pilon ltée c. Lavoie, 2018 QCCA 890, EYB 2018-295016, paragr. 15-16 (par analogie); Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse (Guillaume) c. Ville de Montréal (Service de police de la Ville de Montréal « SPVM »), 2017 QCCA 1086, EYB 2017-282178. Voir aussi, en ce qui concerne précisément la communication préalable de documents: Protection incendie idéal inc. c. Produits contre le feu Tyco LP / Tyco Fire Products Ltd., préc., note 87, paragr. 54-55, 96. Jugement de première instance, paragr. 7. »

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

recherchée soit ou paraisse utile au cheminement du litige et qu'elle puisse faire progresser l'affaire au regard des faits et des droits invoqués, mener le dossier à procès ou en faciliter le règlement[94]. Une grande déférence est due au juge de première instance qui statue sur le sujet et jouit en cette matière d'un vaste pouvoir d'appréciation discrétionnaire[95].

[129] Qu'en est-il de l'application de ces règles à l'espèce?

[130] Le juge a initialement exprimé quelques doutes sur la pertinence des informations recherchées[96], mais, en définitive, tout bien considéré, il a décidé ainsi :

> *[19] Néanmoins, avant d'aller plus loin dans notre analyse, la logique veut que nous voyions un lien plausible entre les Informations et les actions des demandeurs, une sorte de pertinence prima facie. La barre n'est pas très haute dans ce sens et nous sommes d'avis que les demandeurs passent au-dessus sans problème. L'objet de l'Enquête et l'objet des actions en dommages ne sont peut-être pas des jumeaux, mais ils sont de toute évidence des cousins. Ça suffit pour nous permettre de continuer l'analyse.*

[131] À mon avis, le test qu'il formule et applique ainsi correspond à l'état du droit sur la question de la pertinence. (nos soulignements)

[51] Le Tribunal fait également sienne la nomenclature suivante[71]:

[13] En vertu des pouvoirs inhérents accordés par les articles 25 et 29 C.p.c., le Tribunal peut prononcer des ordonnances appropriées aux cas où la loi n'a pas prévu de solution, tel que c'est le cas ici. Le Tribunal bénéficie également des pouvoirs en matière de gestion d'instance et peut imposer des mesures appropriées pour assurer le bon déroulement de celle-ci.

[14] En matière de production et de communication de documents au moyen d'une citation à comparaitre duces tecum, dix règles s'appliquent[3]:

1. *Le document doit exister;*
2. *Le document ne doit pas être déjà en la possession de la partie qui le demande;*
3. *Le document doit se rapporter au litige, s'agissant du critère de pertinence;*
4. *Le document doit non seulement être pertinent, mais il ne doit pas simplement constituer une source de renseignements. En somme, l'écrit doit constituer une preuve en soi;*
5. *Le document doit être décrit de façon suffisamment détaillée. Ainsi, l'assignation ne doit pas constituer une « partie de pêche »;*
6. *Le document ne doit être ni confidentiel ni privilégié bien que, dans certains cas exceptionnels, l'assignation pourra être autorisée si le tribunal estime que le*

---

71 *Pneu Mine X International inc*. c. *Nicol*, 2022 QCCS 2653, citant à la note 3 : « Denis Ferland et Benoît Emery, *Précis de procédure civile du Québec*, 3e édition, vol. 1, Yvon Blais, p. 335-336; *Barreau du Québec (syndic ad hoc)* c. *Gauthier*, 2020 QCCDBQ 094, par. 35. »; voir également : *Stadacona, s.e.c. / Papier White Birch* c. *KSH Solutions inc.*, 2010 QCCA 1128, paragraphe 7, cité à l'onglet no 1 du premier cahier d'autorités de Nano.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *document est pertinent et que des mesures peuvent être prises pour qu'il ne soit pas divulgué publiquement;*
>
> 7. *La demande ne doit pas être déraisonnable eu égard au nombre de documents requis et à la période couverte;*
>
> 8. *La demande ne doit pas être abusive ni faite dans le but de harceler le témoin;*
>
> 9. *La demande ne doit pas constituer une mesure dilatoire;*
>
> 10. *Une partie ne peut obtenir des documents difficiles ou impossibles à retracer pour le témoin. La personne interrogée est là pour témoigner de ce qu'elle sait ou pour communiquer un document existant dont elle a le contrôle immédiat et non pour colliger des informations ni rédiger ou préparer un document.* (nos soulignements)

[52] Plus récemment dans *Groupe SNC-Lavalin inc.* c*. Duhaime*[72], la Cour d'appel du Québec reprend les préceptes énoncés par la Cour suprême du Canada dans *Pétrolière impériale* c. *Jacques*[73] :

> *24. Dans l'arrêt Pétrolière Impériale, les parties à un recours collectif, sous le Code de procédure civile, demandent au directeur des poursuites pénales du Canada et au Bureau de la concurrence de leur communiquer les enregistrements des communications privées interceptées dans le cadre d'une enquête cherchant à démontrer un complot sur la fixation des prix de l'essence dans certaines régions du Québec. La demande est présentée en vertu l'article 402 al.1 de l'ancien Code de procédure civile (maintenant l'article 251 C.p.c.)[15].*
>
> *25. La majorité de la Cour suprême rappelle que la recherche de la vérité demeure le principe cardinal de la conduite d'une instance civile qui doit guider le tribunal, dans le respect des principes de proportionnalité et d'efficacité [16]. Ce genre de demande, qui est présentée dans la phase exploratoire, favorise la communication de la preuve susceptible « de permettre aux parties d'établir la véracité des faits qu'elles allèguent » et de connaître les moyens de preuve dont dispose la partie adverse, le tout dans un exercice de transparence [17].* (nos soulignements)
>
> […]
>
> *35. Au cours de la phase exploratoire, la pertinence des documents demandés doit être interprétée largement au regard de l'ensemble des allégations se trouvant dans les procédures au dossier [22]. À ce sujet, la majorité de la Cour suprême souligne dans l'arrêt Pétrolière impériale :*
>
> > *[28] […] Ainsi, bien que le juge jouisse d'une grande discrétion dans l'exercice de son pouvoir de contrôle de l'application de l'art. 402 [maintenant 251 C.p.c.], il favorisera généralement la communication. […]*

---

72 2025 QCCA 73 (références omises), citant l'arrêt *Beaulieu*, précité, note 70 à la note 24.

73 Précité, note 46.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *[29] Cependant, s'il doit être entendu de manière large, le droit à la communication dont dispose chacune des parties à une instance civile n'est pas pour autant illimité. […]*
>
> *[30] Ainsi, il est possible de s'opposer à la communication si les documents faisant l'objet de la requête ne sont pas pertinents à l'égard du litige. Quoique les tribunaux semblent plus prudents au moment d'évaluer la pertinence de documents de nature confidentielle, le concept de pertinence s'apprécie généralement de manière large au cours de la phase exploratoire de l'instance. Pour être pertinent, le document demandé doit se rapporter au litige, être utile et être susceptible de faire avancer le débat.*
>
> *[31] Cette obligation de pertinence empêche les parties de se livrer à une « recherche à l'aveuglette ». Elle permet d'éviter que le bon déroulement de l'instance soit ralenti, compliqué ou même compromis par l'introduction d'éléments inutiles pour établir l'existence des droits invoqués. En ce sens, la règle de la pertinence représente une règle d'équilibre procédural qui tend à assurer l'efficacité du processus judiciaire, tout en facilitant la quête de la vérité.[23]*
>
> *[Soulignements ajoutés; renvois omis]*

36. Ainsi, la phase exploratoire justifie une approche plus souple de la notion de pertinence qui, comme le souligne la juge Bich dans l'arrêt Procureur général du Québec c. Beaulieu, « n'est pas celle de la preuve administrée lors de l'instruction. Il s'agit plutôt de s'assurer que l'information recherchée soit ou paraisse utile au cheminement du litige et qu'elle puisse faire progresser l'affaire au regard des faits et des droits invoqués, mener le dossier à procès ou en faciliter le règlement »[24]. Cette approche est conforme aux principes directeurs de la procédure civile, incluant la transparence et le débat loyal, mis de l'avant par le législateur, notamment à l'article 20 du C.p.c. (nos soulignements)

[53] Par ailleurs, dans *Bernier* c. *Larochelle*[74], la Cour supérieure rappelle les principes complémentaires suivants en semblable matière :

> *[29] Bref, durant la phase exploratoire, la notion de pertinence s'apprécie de manière plus souple et s'interprète largement en regard de l'objectif de la recherche de la vérité, de manière à favoriser la divulgation de la preuve susceptible de faire progresser l'instance compte tenu des allégations contenues dans les actes de procédure[23].*

---

[74] 2026 QCCS 1734, citant aux notes 23 à 27 : « [23] *Glegg* c. *Smith & Nephew Inc*, par. 22 et 23; *Groupe SNC-Lavalin inc*. c. *Duhaime*, 2025 QCCA 73, par. 23 à 25, 35 et 36; *9168-5008 Québec inc*. c. *Groupe Carosielli inc.*, 2025 QCCS 3351, par. 7 à 9; *Raymond Chabot Grant Thornton c*. *Bourgeois*, 2021 QCCS 2933, par. 15; [24] *Glegg* c. *Smith & Nephew Inc.*, 2005 CSC 31, par. 28; [25] *Agence du revenu du Québec* c. *Moussi*, 2014 QCCA 1832, par. 3. Voir également : *Fortin* c. *Mazda Canada inc*., 2017 QCCS 5661, par. 46 à 49; [26] *Procureur général du Québec* c. *Beaulieu*, 2021 QCCA 1305, par. 111; [27] *Lac d'Amiante du Québec Ltée* c. *2858-0702 Québec Inc.*, 2001 CSC 51 (CanLII), [2001] 2 RCS 743, par. 69-70. »

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *[30] Une fois la pertinence démontrée, il appartient alors à la partie qui conteste de préciser son objection et de démontrer en quoi les documents réclamés ne devraient pas être communiqués[24].*
>
> *[31] Cela étant, les principes directeurs de la procédure s'appliquent à chacune des étapes de l'instance, incluant le respect du principe de proportionnalité (art. 18 C.p.c.), la maîtrise des dossiers par les parties, qui doivent limiter l'affaire à ce qui est nécessaire pour résoudre le litige (art. 19 C.p.c.) et le devoir de coopération qui leur incombe (art. 20 C.p.c.).*
>
> *[32] Finalement, les lois particulières qui imposent des obligations à une partie en matière de protection de la vie privée ou encore des restrictions à l'accès à l'information ne lient pas les tribunaux supérieurs dans le cadre de procédures judiciaires, s'il est démontré que les informations sont pertinentes et nécessaires à la solution d'un litige[25].*
>
> *[33] Des modalités de confidentialité peuvent toutefois être mises en place, si le caractère confidentiel d'un renseignement pertinent au litige requiert que sa publicité soit limitée[26]. Par ailleurs, il convient de rappeler que les informations échangées dans le cadre de la divulgation de la preuve préalable à l'instruction sont confidentielles, conformément à l'arrêt Lac d'Amiante[27].* (nos soulignements)

[54] Effectivement, quant aux principes directeurs de la procédure civile à appliquer, il convient de référer à l'arrêt de principe rendu par la Cour d'appel du Québec dans *Lavigne* c. *6040993 Canada inc.*[75] qui guide le juge gestionnaire dans sa prise de décision:

> *[39] Or, toute mesure de gestion ou décision sur un incident qui s'inscrit dans le contexte du déroulement de l'instance doit dorénavant être décidée en prenant en considération les principes directeurs de la procédure.*
>
> *[40] Ces principes directeurs, rappelons-le, sont ceux énoncés aux articles 17 à 24 du Chapitre III (« Les principes directeurs de la procédure ») du Titre II (« Les principes de la procédure applicable devant les tribunaux de l'ordre judiciaire ») du Livre I (« Le cadre général de la procédure civile ») du C.p.c. Ces articles portent sur le droit d'être entendu et la contradiction des débats (art. 17), sur le principe de la proportionnalité (art. 18), sur la saine gestion et le bon déroulement des instances (art. 19), sur les devoirs de coopération et d'information (art. 20), sur les droits et devoirs des témoins, y compris les témoins experts (art. 21-22), sur le droit des individus d'agir pour eux-mêmes devant les tribunaux (art. 23), et sur la portée du serment (art. 24).*
>
> *[41] De plus, ces principes directeurs de la procédure doivent être eux-mêmes interprétés et mis en œuvre à la lumière de la disposition préliminaire du C.p.c., dont notamment son 2e alinéa. Ainsi, ces principes directeurs doivent être appliqués de façon à permettre le règlement des différends et des litiges par des procédés adéquats, efficients, empreints*

[75] 2016 QCCA 1755.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. Ils doivent aussi être interprétés et mis en œuvre de façon à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.* (nos soulignements)

[55] Le texte complet de cette Disposition préliminaire du *Code de procédure civile* est le suivant :

> ***DISPOSITION PRÉLIMINAIRE***
>
> *Le Code de procédure civile établit les principes de la justice civile et régit, avec le Code civil et en harmonie avec la Charte de la langue française (chapitre C-11), la Charte des droits et libertés de la personne (chapitre C-12) et les principes généraux du droit, la procédure applicable aux modes privés de prévention et de règlement des différends lorsque celle-ci n'est pas autrement fixée par les parties, la procédure applicable devant les tribunaux de l'ordre judiciaire de même que la procédure d'exécution des jugements et de vente du bien d'autrui.*
>
> *Le Code vise à permettre, dans l'intérêt public, la prévention et le règlement des différends et des litiges, par des procédés adéquats, efficients, empreints d'esprit de justice et favorisant la participation des personnes. Il vise également à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice.*
>
> *Enfin, le Code s'interprète et s'applique comme un ensemble, dans le respect de la tradition civiliste. Les règles qu'il énonce s'interprètent à la lumière de ses dispositions particulières ou de celles de la loi et, dans les matières qui font l'objet de ses dispositions, il supplée au silence des autres lois si le contexte le permet.* (nos soulignements)

[56] Appliquant ces principes en l'espèce, le Tribunal conclut que GPA ne réussit pas à démontrer qu'il est pertinent, durant la phase exploratoire, et pour les fins de sa Défense reconventionnelle pleine et entière, qu'elle obtienne une copie intégrale du nouveau bail.

[57] Contrairement à ce que fait valoir son avocat, il lui revient de prouver la pertinence de sa demande et il appartient ensuite à l'autre partie d'établir la base de son refus[76].

[58] D'ailleurs, outre ce qui est plaidé oralement à l'audience, GPA n'allègue pas le lien entre cette demande et l'Exposé sommaire des moyens de défense et demande

---

[76] *Bernier* c. *Larochelle*, précité, note 74, paragraphe 30; *Lambert (Gestion Peggy)* c. *Écolait*, 2017 QCCS 5429, paragraphe 34 et suivants, cité par Nano à l'onglet no 4 de son premier cahier d'autorités; l'autorité citée par GPA étant au même effet : *3630 Chambly Investments Ltd.* c. *Franchise MTY inc.*, 2024 QCCS 5013, paragraphes 42 à 46; voir au même effet : *Syndicat des débardeurs, SCFP, section locale 375* c. *Procureur général du Canada*, 2022 QCCS 3478, paragraphe 33 et suivants, cité à l'onglet no 5 du deuxième cahier d'autorités de Nano.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

reconventionnelle de Nano ce qui aurait pu contribuer à établir sa pertinence[77] à ce stade-ci. Rappelons que cet Exposé est du 5 novembre 2025 et que la demande de documents, tout d'abord formulée par courriel, est du 7 novembre 2025. Même dans sa Demande pour obtenir la communication de documents, GPA soulève uniquement que les documents demandés, incluant ce bail, sont pertinents au litige et utiles au déroulement de l'instance sans plus ample démonstration.

[59] De plus, l'argumentaire n'est pas ajusté en fonction de la copie caviardée du bail[78] et la Demande pour obtenir la communication de documents n'est pas modifiée.

[60] Elle ne convainc pas qu'une telle communication, à cette étape du déroulement de l'instance et selon l'état du dossier, est susceptible *« de permettre aux parties d'établir la véracité des faits qu'elles allèguent » et de connaître les moyens de preuve dont dispose la partie adverse, le tout dans un exercice de transparence* pour reprendre les enseignements de la Cour suprême du Canada[79].

[61] Par surcroît, elle a pu produire son Exposé sommaire de ses moyens de défense reconventionnelle sans réserve et en alléguant entre autres que Nano a signé son nouveau bail le 19 mars 2025 en référant à sa copie caviardée[80] et que le même jour, elle faisait parvenir son Avis de fin de bail[81].

[62] Qui plus est, la clause 5.1 du nouveau bail[82] portant sur l'utilisation des lieux loués qui est en litige quant au bail intervenu entre les parties n'est pas caviardée et se lit ainsi:

> ***5.1 Utilisation des Lieux Loués*** *– Le Locataire doit utiliser les Lieux Loués aux fins de « Fabrication de métaux ouvrés, structure d'acier, soudure et fabrication soudure agroalimentaire », (ci-après les « Activités ») et aucun autre usage des Lieux Loués n'est permis, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Locateur. En cas de défaut du Locataire d'obtenir cette autorisation, le Locateur peut résilier le Bail, sans aucun avis préalable au Locataire. Le Locataire convient de se conformer à tous les règlements relatifs à l'Immeuble ainsi qu'à tous les autres règlements et résolutions adoptés de temps à autre*

---

77 Article 2857 du *Code civil du Québec*.

78 Pour un exemple de demande de décaviardage, voir : *M. J.* c. *Frères de l'instruction chrétienne*, 2026 QCCS 2482, paragraphes 26, 27, 31 et 35 où le demandeur proposait les trois moyens suivants à savoir que les informations caviardées étaient pertinentes au stade exploratoire, que le caviardage portait atteinte à la lisibilité des documents, au principe du débat loyal et de recherche de la vérité et que les renseignements caviardés ne faisaient l'objet d'aucun intérêt légitime important justifiant leur caviardage; le Tribunal les jugeant non fondés, mais autorisant le demandeur à présenter un nouvel avis de gestion visant le décaviardage d'un élément particulier, s'il possède des motifs de croire que le caviardage effectué est incorrect ou si un document est effectivement rendu illisible par le caviardage.

79 *Supra*, notes 72 et 73.

80 Elle la cote sous la pièce DG-5 sans produire ses pièces DG au dossier de la Cour; celle-ci étant également déposée sous la pièce R-2 au soutien de la Demande de rejet de l'interrogatoire écrit de Nano.

81 Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle, paragraphes 13 et 14; pièce P-4.

82 Pièce DG-5; *supra*, note 80.

par la municipalité où est situé l'Immeuble ou toutes autres autorités gouvernementales compétentes relativement à l'Immeuble.

[63] Par ailleurs, le Tribunal remarque que le *prétexte* suspecté et motivant la *recherche de la vérité* est plutôt en lien avec Métal Industyle inc. En effet, l'interrogatoire écrit du 16 février 2026 qui est relatif à certaines des réponses de Nano à la Demande pour obtenir la communication de documents réfère à cette société avant la production de l'Exposé sommaire des moyens de défense orale des défendeurs en garantie du 16 juin 2026. L'Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle de GPA du 29 juin 2026 synthétisant le tout ce qui était donc déjà connu lors de la présentation de cette Demande le 23 février 2026.

[64] Ainsi, le Tribunal ne peut donc fait droit à la Demande de communication d'une copie non caviardée du nouveau bail conclu par Nano[83].

[65] **2. L'interrogatoire écrit doit-il être rejeté pour cause d'abus ?**

[66] Nano ne peut le faire valoir avec succès, mais GPA ne peut valablement prétendre que la Demande en rejet était irrecevable.

[67] À titre liminaire, le Tribunal disposera donc de ce dernier argument de GPA selon lequel des faits sont tenus pour avérés vu le défaut de Nano de répondre à l'interrogatoire écrit avant l'expiration de l'échéance allouée du 16 mars 2026.

[68] À l'audience, l'avocate de Nano rétorque, à juste titre, que la Demande en rejet a d'abord été notifiée le 16 mars 2026 à 15h28 avec un avis de présentation au 20 avril 2026, ce dont témoigne le dossier de la Cour. C'est le greffe qui l'instruit de plutôt déposer cette Demande avec un Avis en vertu de l'article 535.5 du *Code de procédure civile,* d'où la nouvelle notification du 24 mars 2026 produite le 7 avril 2026.

[69] Le Tribunal est donc particulièrement perplexe quant à la stratégie de GPA de plaider raisonnablement ce moyen autant dans ses Observations écrites[84] que dans son Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle[85]. La Disposition préliminaire du *Code de procédure civile* et ses principes directeurs[86] dictent que le débat soit loyal et que les droits s'exercent dans un esprit de coopération sur la base également des leçons de l'arrêt *Lavigne*, précité.

[70] Cet argument n'a pas été retiré en réplique, mais il n'est pas fondé dans le présent contexte et n'est donc pas retenu.

---

83 Par analogie, voir : *Rahmatullah* c. *Dunton Rainville*, 2024 QCCQ 1358, paragraphe 28 et suivants quant au décaviardage partiel d'une pièce et à sa communication.

84 Paragraphe 7 des Observations écrites de GPA quant à la demande en rejet de l'interrogatoire écrit.

85 Paragraphe 18 de l'Exposé sommaire des moyens de défense reconventionnelle.

86 Article 17 et suivants du *Code de procédure civile*.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

[71] Au surplus, le délai de l'article 225 du *Code de procédure civile* n'est pas codifié de rigueur[87] et la partie défaillante peut être relevée du défaut pour une raison valable. Il n'est donc pas question ici de devoir établir une impossibilité d'agir.

[72] D'une part, pour décider de la Demande en rejet pour cause d'abus, le Tribunal se base sur une démonstration préliminaire[88] et un renversement du fardeau de la preuve[89] alors qu'au procès, il dispose de l'ensemble de la preuve pour se prononcer[90] :

> *[221] Tant dans leur demande reconventionnelle que dans leur requête des défendeurs en déclaration d'abus de la demande, les défendeurs soutiennent que la demande constitue une poursuite – bâillon.*
>
> *[222] Leurs demandes ont ceci de particulier qu'en raison notamment qu'une décision de gestion référant la requête au juge du procès, elles sont présentées au fond et non comme moyen préliminaire. Ainsi, c'est sur la base de l'ensemble de la preuve que le Tribunal doit en décider et non sur la base d'une démonstration préliminaire d'abus.*
>
> ***5.3.2 Le droit***
>
> *[223] Malgré cette distinction, plusieurs des principes émis par les tribunaux sur les requêtes en déclaration d'abus demeurent pertinents.*

[73] La Cour d'appel du Québec orientant ainsi les tribunaux qui interviennent en cours d'instance[91] :

---

87 Article 84 du *Code de procédure civile*.

88 Article 52 du *Code de procédure civile*; cette expression ne visant pas le fardeau à rencontrer, mais plutôt le processus à suivre devant se dérouler brièvement, promptement, sans les formalités de l'enquête et de l'instruction au fond : *Fortin* c. *Fortin (Complexe funéraire Fortin)*, 2009 QCCS 5345, paragraphe 6, cité dans : *Acadia Subaru* c. *Michaud*, 2011 QCCA 1037, paragraphe 67 (demande d'autorisation d'appel no 34383 rejetée par la Cour suprême du Canada : 2012 CSC 704 (CanLII)) et dans *9105-3975 Québec inc.* c. *Andritz Hydro Canada inc.*, 2018 QCCA 1968 , paragraphe 10; voir aussi : *Ramsay* c. *Tremblay*, précité, note 53, paragraphe 29.

89 Article 52 du *Code de procédure civile*; ce renversement du fardeau étant celui d'une preuve *prima facie* : *9105-3975 Québec inc.* c. *Andritz Hydro Canada inc.*, précité, note 88, paragraphe 10; *Charles-Auguste Fortier inc.* c. *9095-8588 Québec inc.*, 2014 QCCA 1107, paragraphe 5; voir aussi : *Ramsay* c. *Tremblay*, précité, note 53, paragraphe 29.

90 *Prud'homme* c. *Médiasud inc.*, 2013 QCCS 3836; article 52 du *Code de procédure civile*.

91 *9105-3975 Québec inc.* c. *Andritz Hydro Canada inc.*, précité, note 88, citant aux notes 12 et 13 : «[12] *Taillefer c. Québec (Procureur général),* 2015 QCCS 4840, paragr. 39; [13] *Roxboro Excavation inc. c. Procureure générale du Québec*, 2018 QCCA 450, paragr. 9; *Hydro-Québec c. Entreprises R. & G. St-Laurent inc*., 2016 QCCA 2102, paragr. 1; *Transformateurs Bemag inc. c. WR Transformateurs inc*., 2015 QCCS 4597; *Gauthier, supra,* note 6, paragr. 16, qui renvoie à l'arrêt *Cheung c. Borsellino*, 2005 QCCA 865, paragr. 5 et l'arrêt *Hampstead (Ville de) c. Les jardins Tuileries*, 1991 CanLII 3170 (QC CA), [1992] R.D.J. 163 (C.A.); *Développements Cartier, supra*, note 11, paragr. 47; *Guimont c. RNC Média inc*. *(CHOI-FM)*, 2012 QCCA 563, paragr. 13-14; *Aliments Breton (Canada) inc. c. Bal Global Finance Canada Corporation*, 2010 QCCA 1369, paragr. 37 [*Aliments Breton*].»

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *[11] Au stade préliminaire, il n'est pas question de faire un « procès dans le procès »[12] et les tribunaux doivent agir avec circonspection avant de conclure à l'abus, particulièrement lorsqu'ils ne disposent que d'une preuve sommaire, alors que le juge du fond serait mieux placé pour trancher une question à la lumière de l'ensemble de la preuve déposée[13].* (notre soulignement)

[74] Plus spécifiquement quant à certaines formes d'abus comme celles invoquées par Nano, le Tribunal souscrit à ce qui suit[92] :

> *[67] Dans un jugement récent, le juge Pierre C. Gagnon, j.c.s., recense certaines décisions de la Cour d'appel qui circonscrivent bien ce que constituent des abus procéduraux :*
>
> > *[69] La Cour d'appel considère que les abus procéduraux peuvent se manifester sous des formes très diverses, d'où les vastes pouvoirs conférés au tribunal pour identifier et sanctionner adéquatement les abus.*
> >
> > *[70] L'article 51 C.p.c. énumère de manière non exhaustive, certaines formes d'abus, parmi lesquelles les plus pertinentes en l'espèce sont :*
> >
> > • *l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable;*
> > • *l'utilisation de la procédure de manière à nuire à autrui;*
> > • *le détournement des fins de la justice.*
> >
> > *[71] Dans l'arrêt Royal Lepage de 2007, la Cour d'appel indique que ces catégories d'abus se constatent quand la procédure est utilisée à des fins autres que pour faire triompher le droit et la vérité.*
> >
> > *[72] Également en 2007, dans Fillion c. Chiasson, la Cour d'appel précise que l'abus pourra prendre la forme d'initiatives procédurales assimilables au harcèlement de la partie adverse et, exceptionnellement, au refus injustifiable face à l'évidence de renoncer à une procédure condamnée d'avance.* (nos soulignements)
> >
> > *[…]*
> >
> > *[82] La jurisprudence permet d'identifier certains critères qui permettent d'apprécier si une démarche procédurale est abusive ou non :*
> >
> > • *la proportionnalité;*
> > • *les montants pécuniaires réclamés;*
> > • *l'acharnement durant l'instance;*
> > • *une assise juridique frivole;*
> > • *la volonté de nuire à autrui;*
> > • *le préjudice auquel on expose autrui;*
> > • *le déséquilibre des forces en présence.*

---

92 *Gravel* c. *Orlup*, 2022 QCCS 3228, cité à l'onglet no 4 du deuxième cahier d'autorités de Nano; au même effet : *Manaster* c. *Liminal Biosciences*, 2025 QCCS 1113, paragraphe 179 et suivants, traduction non officielle, non révisée par la Juge, cité à l'onglet no 3 A du deuxième cahier d'autorités de Nano.

> *[83] S'agissant d'une appréciation contextuelle, chacun de tels critères ne trouve pas application dans tous les cas. Leur pondération variera d'une situation à une autre.* (nos soulignements)

[75] D'autre part, la règle de la pertinence s'applique aussi à l'interrogatoire au préalable écrit[93], mais il ne doit pas être *une répétition générale en vue du procès ou une manière de faire le procès avant le procès*[94].

[76] Le Tribunal est en accord avec l'argumentation exposée par Nano, sauf quant à son application en l'espèce.

[77] En effet, la réponse aux demandes de communication de documents suivantes, bien que formulée dans un souci de précision, peut porter à interprétation[95] :

> ***DC-3 La demande complète de Constructions Nano inc. à l'attention de la Ville de Saint-Hyacinthe, afin d'obtenir le certificat d'occupation pour exploiter ses activités au 7372 du 7380, boulevard Laurier O., à Saint-Hyacinthe.***
>
> *Réponse : Aucun document correspondant au libellé de la demande n'a été retracé par notre cliente.*
>
> ***DC-4 Le certificat occupation émis par la Ville de Saint-Hyacinthe, à l'attention de Construction Nano inc. à la suite de sa demande pour exploiter ses activités au 7372 du 7380, boulevard Laurier O., à Saint-Hyacinthe.***
>
> *Réponse : Aucun document correspondant au libellé de la demande n'a été retracé par notre cliente.*
>
> ***DC-5 Tous les échanges écrits entre la Ville de Saint-Hyacinthe et Constructions Nano inc., en regard des activités exercées par cette dernière au 7372 du 7380, boulevard Laurier O., à Saint-Hyacinthe.***
>
> *Réponse : Aucun document correspondant au libellé de la demande n'a été retracé par notre cliente, les échanges étaient verbaux.*
>
> ***DC-10 Tous les contrats/ententes/baux entre Constructions Nano inc. et un tiers, en regard du ou des locaux où elle exerce ses activités commerciales, depuis avril 2025.***

---

93 Article 2857 du *Code civil du Québec*; Disposition préliminaire du *Code de procédure civile*; articles 141, 221, 225, 228 et 535.1 du *Code de procédure civile*; voir également : *Société en commandite 200 rue de Singapour* c. *Solugaz inc.*, 2026 QCCS 530, paragraphe 17 et suivants, cité à l'onglet no 6 du deuxième cahier d'autorités de Nano; *Syndicat des débardeurs, SCFP, section locale 375* c. *Procureur général du Canada*, précité, note 76, paragraphe 33 et suivants.

94 *Syndicat des débardeurs, SCFP, section locale 375* c. *Procureur général du Canada*, précité, note 76, paragraphe 41.

95 Pièce R-2.

2026 QCCQ 5133 (CanLII)

> *Réponse : Aucun document correspondant au libellé de la demande n'a été retracé par notre cliente.* (nos soulignements)

[78] L'interrogatoire écrit vise spécifiquement ces demandes de documents et ne s'apparente pas à un *acharnement* ou à une *expédition de pêche* à ce stade-ci.

[79] Le Tribunal ne peut donc fait droit à la Demande en rejet de Nano de son interrogatoire écrit ne démontrant pas *sommairement* un abus et n'opérant pas un renversement du fardeau de la preuve étant *prima facie*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[80] **REJETTE** la conclusion 1 g) de la Demande pour obtenir la communication de documents de la Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle, Groupe Immobilier GPA inc., quant à l'obtention d'une copie non caviardée du nouveau bail de la Défenderesse / Demande reconventionnelle, Constructions Nano inc.;

[81] **REJETTE** la Demande en rejet de la Défenderesse / Demande reconventionnelle, Constructions Nano inc., de son interrogatoire écrit;

[82] **LE TOUT**, avec les frais de justice à suivre le sort du litige.

_____
ISABELLE LABRANCHE, J.C.Q.

Me Louis-Gabriel Girard et Me Étienne Bisson-Michaud
DELEGATUS SERVICES JURIDIQUES INC.
Avocats de la Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle
Groupe Immobilier GPA inc.

Me Sarah Renaud-Moyneur
LITIGE FORSETI INC.
Avocats de la Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle/
Demanderesse en garantie
Constructions Nano inc.

Me Marie-Ève Couturier, Me Victoria Forest et Me Alysson Collin
LANGLOIS AVOCATS, S.E.N.C.R.L.
Avocats des Défendeurs en garantie
Rémy Blais et Gestion Immo Rémy Blais inc.

Dates d'audience : 26 janvier, 23 février, 19 mai, 30 juin et 13 juillet 2026
Mise en délibéré : 13 juillet 2026

2026 QCCQ 5133 (CanLII)