COUR SUPÉRIEURE

2026 QCCS 4257 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-17-014188-252

DATE : Le 30 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ANNE-FRANCE GAGNON, J.C.S.

13721213 CANADA INC.

Demanderesse

c.

VILLE DE THURSO

Défenderesse

JUGEMENT
(Objection et production d'engagements)

APERÇU

[1] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est saisi d'un avis de gestion de la demanderesse 13721213 Canada Inc[1]., faisant affaire sous le nom de Sema Construction (« Sema »)[2], afin de trancher une objection et pour forcer la production d'engagements à la suite de l'interrogatoire préalable de M. Francis Masse, représentant de la défenderesse (« Ville »)[3];

---

1 Pièce P-1.
2 Pièce P-5.
3 Séquence 025.

2026 QCCS 4257 (CanLII)

[2] **CONSIDÉRANT** que Sema est propriétaire d'un immeuble qu'elle souhaite démolir afin de réaliser un projet de deux bâtiments de six logements chacun (« Immeuble ») sur le territoire de la Ville[4];

[3] **CONSIDÉRANT** que l'avis de gestion est présenté dans le cadre d'un pourvoi en contrôle judiciaire, en jugement déclaratoire et en mandamus[5] dans lequel la demanderesse sollicite notamment :

- L'annulation de la décision du Comité de démolition de la Ville du 27 février 2025 concernant le refus d'accorder un permis de démolition de l'Immeuble[6];
- L'annulation de la décision du Conseil municipal de la Ville adoptée lors de la séance du 14 août 2025, laquelle rejette la demande de révision de la décision du Comité de démolition de la Ville du 27 février 2025[7];

[4] **CONSIDÉRANT** que Sema soutient, entre autres, que :

- Le Conseil municipal de la Ville a exercé son pouvoir sans discernement et de manière déraisonnable;
- La position prise par le maire de la Ville lors de la séance publique du 27 février 2025, selon laquelle le Comité ne s'opposerait pas aux objections des citoyens malgré la conformité du projet de démolition et de construction de Sema à la réglementation municipale en matière d'urbanisme et de zonage, est manifestement partiale et déraisonnable;
- La Ville a commis un excès de compétence en refusant de délivrer un permis de démolition;
- La Ville a volontairement retardé le traitement de sa demande de démolition afin de se donner le temps de modifier sa réglementation et ainsi faire obstacle à la construction des immeubles projetés par Sema;

[5] **CONSIDÉRANT** l'interrogatoire préalable de M. Francis Masse, inspecteur en bâtiment et en environnement pour la Ville tenu le 12 mai 2025[8];

[6] **CONSIDÉRANT** que, lors de cet interrogatoire, l'échange précédant l'objection formulée par la Ville est le suivant :

> Q – Maintenant, Monsieur Masse, depuis deux mille vingt-quatre (2024) à la Ville de Thurso jusqu'à la fin de l'année deux mille vingt-cinq (2025), combien d'immeubles ont été démolis sur le territoire de la Ville de Thurso?
>
> R – Jusqu'à aujourd'hui?
>
> Q – Non, jusqu'à la fin deux mille vingt-cinq (2025)?

---

4 Pièce P-3.
5 Séquence 001.
6 Piece P-7 : Résolution no : 2025-02-01.
7 Pièces P-9 et P-14 : Résolution no : 2025-08-006.
8 Pièce R-1 jointe à l'avis de gestion du 17 septembre 2026.

2026 QCCS 4257 (CanLII)

> R – Fin deux mille vingt-cinq (2025), j'ai eu celui sur la rue Chartrand. Il y en avait un (1) avant, attendez, là, j'essaie de me souvenir.
>
> Q – Bien, regardez, je vais vous demander, à titre d'engagement de me…
>
> R – Oui.
>
> Q – … de vérifier les immeubles dont la démolition a été autorisée du premier (1er) janvier deux mille vingt-quatre (2024) au trente et un (31) décembre deux mille vingt-cinq (2025), puis de me fournir les adresses[9].

[7] **CONSIDÉRANT** que, lors de cet interrogatoire, Sema demande de transmettre ce qui suit :

> **Engagement E-8 :**
>
> Vérifier les immeubles dont la démolition a été autorisée du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2025 et fournir les adresses desdits immeubles[10].

[8] **CONSIDÉRANT** que, lors de l'audition, Sema modifie sa demande d'engagement afin que la période soit du 1er janvier 2024 au 1er janvier 2025;

[9] **CONSIDÉRANT** que, lors de l'audition, il a été convenu que Sema allait préciser par écrit au Tribunal le territoire exact de la Ville visé par sa demande d'engagement;

[10] **CONSIDÉRANT** que Sema propose de circonscrire sa demande à un rayon de 1,5 km autour de l'Immeuble;

[11] **CONSIDÉRANT** que Sema modifie de nouveau la période visée, en maintenant le 1er janvier 2024 comme date de début, mais en fixant désormais son terme au 18 août 2025, alors que la procédure initiale prévoyait le 31 décembre 2025 et qu'à l'audience, elle avait proposé le 1er janvier 2025;

[12] **CONSIDÉRANT** que la Ville s'oppose à cette demande d'engagement, qu'elle assimile à une expédition de pêche, soutenant qu'elle ne repose sur aucune allégation précise et que sa portée est excessive et insuffisamment circonscrite;

[13] **CONSIDÉRANT** que la Ville soutient que, selon la matrice graphique consultée, un rayon de 1,5 km autour de l'Immeuble couvrirait la quasi-totalité de son territoire, de sorte que la demande conserverait essentiellement la portée excessive de l'engagement initial, malgré les occasions offertes à la demanderesse de la circonscrire davantage;

[14] **CONSIDÉRANT** que Sema propose subsidiairement, dans l'éventualité où le Tribunal jugerait excessive la portée du rayon de 1,5 km, de limiter la demande à un rayon de 1 km autour de l'Immeuble, à l'exclusion de toute portion située au nord de celui-ci;

[15] **CONSIDÉRANT** que les principes juridiques applicables sont les suivants;

[16] **CONSIDÉRANT** les principes directeurs de la procédure, notamment les devoirs d'information et de coopération ainsi que le principe de la proportionnalité[11];

---

9 Pièce R-1 jointe à l'avis de gestion du 17 septembre 2026, pages 63 et 64.
10 Pièce R-1 jointe à l'avis de gestion du 17 septembre 2026, page 65.
11 Art. 18 et 20 *C.p.c.*.

2026 QCCS 4257 (CanLII)

[17] **CONSIDÉRANT** l'article 221 du *Code de procédure civile* (« *C.p.c.* ») édicte :

> 221. L'interrogatoire préalable à l'instruction, qu'il soit écrit ou oral, peut porter sur tous les faits pertinents se rapportant au litige et aux éléments de preuve qui les soutiennent; il peut également avoir pour objet la communication d'un document.
> […]
>
> [Soulignements ajoutés]

[18] **CONSIDÉRANT** qu'avant le procès, il importe que l'information recherchée soit ou paraisse utile au cheminement du litige[12]. Ainsi, au stade de l'interrogatoire préalable, il y a lieu de favoriser la divulgation la plus complète de la preuve. La notion de pertinence doit être interprétée de façon large et libérale. Cependant, cette communication ne peut constituer une « recherche à l'aveuglette ». Le but est d'éviter une recherche « *dans les dossiers et documents de l'adversaire dans le seul but de bonifier sa cause, d'étayer ses prétentions ou de mettre la main sur une simple source de renseignements additionnels* »[13].

[19] **CONSIDÉRANT** que l'article 228 *C.p.c*. prévoit un mécanisme pour soumettre à un juge les objections soulevées pendant l'interrogatoire. Il se lit ainsi :

> **228.** Les parties peuvent, avant la tenue de l'interrogatoire, soumettre à un juge les objections qu'elles anticipent afin que celui-ci en décide ou leur donne des directives pour la conduite de l'interrogatoire.
>
> Si les objections soulevées pendant l'interrogatoire portent sur le fait que la personne interrogée ne peut être contrainte, sur les droits fondamentaux, sur des faits présumés non pertinents lorsqu'une affaire comporte des allégations de violence sexuelle ou conjugale ou encore sur une question soulevant un intérêt légitime important, cette personne peut alors s'abstenir de répondre. Ces objections doivent être présentées au tribunal dans les cinq jours pour qu'il en décide.
>
> Les autres objections, notamment celles portant sur la pertinence, n'empêchent pas la poursuite de l'interrogatoire, le témoin étant tenu de répondre. Ces objections sont notées pour être décidées lors de l'instruction, à moins qu'elles ne puissent être soumises au tribunal pour qu'il en décide sur-le-champ.
>
> Le jugement qui tranche une objection peut être rendu sur le vu du dossier.
>
> [Soulignements ajoutés]

[20] **CONSIDÉRANT** que la règle établie à l'article 228 *C.p.c*. est simple, un témoin ne peut refuser de répondre à une question, sauf dans les rares cas prévus au deuxième alinéa de cet article[14]. Il distingue, d'une part, les objections portant sur la non-

---

12 *Ravary c. Fonds mutuels CI inc.*, 2018 QCCA 606; *Dupuis c. Desjardins Sécurité financière, compagnie d'assurance-vie*, 2021 QCCA 1861. Voir également, *Pétrolière Impériale c. Jacques*, 2014 CSC 66, [2014] 3 R.C.S. 287, paragr. 24 à 26; *Procureur général du Québec c. Beaulieu*, 2021 QCCA 1305, paragr. 126 à 131; *Envac Systèmes Canada inc. c. Montréal (Ville de)*, 2016 QCCS 1931.

13 *Blaikie* c. *Commission des valeurs mobilières du Québec*, [1990] R.D.J. 473, paragr. 9; *Industries GDS Inc. c. Carbotech Inc*., 2005 QCCA 655, paragr. 39.

14 *Procureur général du Canada c. Signature on the Saint-Laurent Group*, 2024 QCCA 538, paragr. 10.

2026 QCCS 4257 (CanLII)

contraignabilité de la personne interrogée, sur les droits fondamentaux ou sur une question soulevant un intérêt légitime important et, d'autre part, les autres objections, dont celles portant entre autres sur la pertinence[15]. Ces dernières sont notées et tranchées par le juge saisi du fond. La notion de pertinence doit être interprétée de façon large et libérale;

[21] **CONSIDÉRANT** que Sema fait valoir que l'interprétation retenue par la Ville est déraisonnable et *ultra vires*, ce qui justifie sa demande d'engagement de communication de documents, et ce, afin de comprendre la façon dont la Ville analyse et interprète les demandes de démolition sur son territoire;

[22] **CONSIDÉRANT** que Sema invoque également la partialité de la décision de la Ville;

[23] **CONSIDÉRANT** qu'à la lumière de l'interprétation large et libérale de la notion de pertinence applicable au stade des interrogatoires préalables, la demande de Sema n'est pas dépourvue de tout lien avec les allégations de la demande introductive d'instance et les questions que le Tribunal sera appelé à trancher au fond, notamment celle de savoir si la Ville a excédé sa compétence en refusant la demande de démolition au regard de la réglementation applicable, ainsi que celle relative à la partialité alléguée de la Ville;

[24] **CONSIDÉRANT** que la demande de Sema ne vise que l'obtention de la liste des immeubles ayant obtenu un permis de démolition;

[25] **CONSIDÉRANT** qu'en l'absence de preuve documentaire permettant d'apprécier l'étendue du territoire visé par le rayon de 1,5 km autour de l'Immeuble, le Tribunal ne saurait conclure au caractère déraisonnable de cette délimitation, sous réserve toutefois que la portée de la demande soit expressément limitée au territoire de la Ville;

[26] **CONSIDÉRANT** que Sema demande d'obtenir l'information pour la période du 1er janvier 2024 au 18 août 2025;

[27] **CONSIDÉRANT** que la fin de la période demandée, soit le 18 août 2025, correspond au moment où Sema a été informé que sa demande de révision était refusée;

[28] **CONSIDÉRANT** que la date du 18 août 2025 est justifiée;

[29] **CONSIDÉRANT** que la preuve ne démontre pas que cette demande nécessitera de consacrer des ressources importantes afin de transmettre ladite liste;

[30] **CONSIDÉRANT** que l'objection de la Ville doit donc être rejetée;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[31] **REJETTE** l'objection à l'engagement E-8 formulée par la défenderesse dans le cadre de l'interrogatoire préalable de M. Francis Masse tenu le 12 mai 2025;

[32] **ORDONNE** à la défenderesse de transmettre à la demanderesse, dans les trente (30) jours suivant la date du présent jugement, la liste, avec leurs adresses, des immeubles dont la démolition a été autorisée entre le 1er janvier 2024 et le 18 août 2025,

---

15 *Procureure générale du Québec c. Groupe Hexagone*, 2018 QCCA 2129.

situés sur son territoire dans un rayon de 1,5 km autour du 273, rue Galipeau en la ville de Thurso, province de Québec;

[33] **LE TOUT** frais à suivre.

ANNE-FRANCE GAGNON, J.C.S.

Me Noushin Dewan
Oliver Avocats
Procureurs de la demanderesse

Me Sarah Belghouar
Deveau Avocats
Procureurs de la défenderesse

Date d'audience : 19 octobre 2026

2026 QCCS 4257 (CanLII)