COUR DU QUÉBEC

Division de pratique

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-251281-187

DATE : 2 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS, J.C.Q.

RAYAN CHAMAS
Demandeur

c.

9327-0338 QUÉBEC INC.

et

ALAIN MIGNEAULT

et

MIJO TELEBAK

et

CANADA-SPEC INC.
Défenderesses

JUGEMENT
sur la demande en rejet de la défense de 9327 québec inc., Alain Migneault et Mijo Telebak

---

JL4452

[1] Le demandeur souhaite obtenir le rejet de la défense des défendeurs 9327-0338 Québec inc. (Québec inc.), Alain Migneault et Mijo Telebak (conjointement, les défendeurs[1]), parce qu'ils ne fournissent pas les documents et informations qu'ils se sont engagés à fournir dans le cadre de leur interrogatoire hors cour du 3 juin 2019.

[2] Bien que dûment avisés et appelés, les défendeurs ne se sont pas présentés pour faire des représentations sur la demande en rejet.

LE CONTEXTE

[3] Ryan Chamas a acquis l'immeuble sis au 4374-4378, des Érables de Québec inc., dont Alain Migneault et Mijo Telebak sont les premier et deuxième actionnaires.

[4] Préalablement à la signature de l'acte de transfert, il obtient une inspection préachat de Canada-Spec inc. L'inspection préachat[2] ne révèle aucun problème en lien avec la fondation de l'immeuble, et les défendeurs, qui agissent comme mandataire de Québec inc.[3], déclarent que l'immeuble n'a subi d'aucune infiltration d'eau antérieurement à la signature de la promesse d'achat[4].

[5] Après que le demandeur ait pris connaissance du rapport d'inspection préachat, les parties conviennent d'une réduction de prix de 885 000 $ à 860 000 $ le 5 juin 2017[5], pour tenir compte des problèmes à la propriété décelés par l'inspecteur préachat, et signent l'acte de vente le 3 juillet 2017[6].

[6] Le 9 octobre 2017, un locataire de l'immeuble informe le demandeur que de l'eau s'est infiltrée. Dans les semaines qui suivent, le demandeur mandate un ingénieur en structure pour inspecter le bâtiment, lequel lui apprend que l'immeuble présente un problème de structure.

[7] Après plusieurs échanges avec les défendeurs, le demandeur fait réaliser pour 67 418,50 $ de travaux en mai et juin 2018 en lien avec le vice décelé par l'expert en structure. Il leur réclame le remboursement du montant au motif que Québec inc. est un vendeur professionnel, que les locataires de l'immeuble lui avait dénoncé des problèmes que les défendeurs Migneault et Telebak ont ou ont fait corriger et camoufler pour que le problème de structure de l'immeuble ne soit pas visible, agissant ainsi de mauvaise foi et en contravention avec leur obligation de transparence.

---

1 Le présent jugement ne concerne pas la défenderesse Canada-Spec inc.
2 P-5.
3 P-3, Promesse d'achat.
4 P-4, Déclaration du vendeur.
5 P-7, Fomulaire MO 34208.
6 P-8.

[8] Le demandeur institue le présent recours le 9 novembre 2018, la dernière signification ayant eu lieu le 20 novembre 2018.

[9] Les procureurs signent un premier protocole de l'instance le 21 décembre 2018 qu'ils produisent le 27 décembre 2018, dans lequel ils demandent une gestion d'instance.

[10] À la ligne 37 dudit protocole, tous les défendeurs assignés dans la présente instance dénoncent leur moyen de défense :

> Pour la défenderesse Canad-Spec inc. :
> [...]
> 3. Lors de l'inspection préachat, i n'existait aucun signe objectif visuellement décelable qui aurait pu laisser croire à une problématique de fondation
> 4. Au surplus, la fondation n'était pas visible [...]
>
> Pour les défenderesses 9327-0038 Québec inc. et al.
> Les parties demanderesses ont pris connaissance du problème de structure des lieux suite à l'inspection préachat [...]

[11] Le 7 février 2019, dans le cadre de la gestion d'instance demandée par les avocats des parties, le juge Huppé établit le protocole de l'instance conformément au protocole signé par les avocats, sous réserve des modifications qui y sont apportées, dont la date pour la communication des rapports d'expertise et les pièces des défendeurs, fixée au 15 mars 2019.

[12] À ce jour, plus de 8 mois après l'échéance, les défendeurs n'ont produit ni leur expertise ni les pièces au soutien de leurs prétentions.

[13] Les défendeurs Migneault et Telebak ont été interrogés hors cour le 3 juin 2019. Le 2 juillet 2019, Me Charles Henderson, l'avocat du demandeur, transmet à Me David Ghavitian, l'avocat des défendeurs transmet à Mijo Telebak et Alain Migneault la transcription des notes sténographiques de leurs interrogatoires, avec une liste des engagements qu'ils ont souscrits et un rappel que les engagements doivent lui être communiqués dans les 30 jours, conformément au protocole de l'instance signé par les parties et établi par le tribunal.

[14] Le 2 juillet 2019, Me Charles Henderson, l'avocat du demandeur, transmet à Me David Ghavitian, l'avocat des défendeurs, les notes sténographiques des interrogatoires des défendeurs Migneault et Telebak, avec la liste des engagements qu'ils ont souscrits, en lui rappelant qu'il a 30 jours (suivant le protocole de l'instance) pour les transmettre.

[15] Me Henderson écrit à Me Ghavitian le 2 août 2019 pour lui rappeler que le délai de ses clients pour communiquer les engagements pris le 3 juin 2019 expirait la veille, soit le 1er août 2019.

[16] Me Henderson écrit à nouveau à Me Ghavitian le 15 août 2019 pour lui demander de transmettre les engagements de ses clients au plus tard le 23 août 2019, à défaut de quoi il demandera le rejet de leur défense.

[17] Le 2 octobre, prétextant avoir à répondre à d'autres demandes plus pressantes, Alain Migneault demande un délai de trois mois pour transmettre les engagements, alors que Mijo Telebak signe une déclaration solennelle dans laquelle il affirme n'avoir aucun des documents qui lui sont demandés.

[18] Le 3 octobre 2019, le juge Huppé accorde jusqu'au 17 octobre 2019 à Alain Migneault pour transmettre les engagements qu'il a souscrits et réserve le droit du demandeur de demander le rejet des défenses s'il faisait défaut de respecter cette échéance.

[19] Me Henderson écrit à Me Ghavitian les 18 et 21 octobre 2019 pour, entre autres lui demander ses motifs, le cas échéant, de contestation de la demande en rejet de la défense des défendeurs, qu'il présentera étant donné que ceux-ci n'ont pas respecté l'échéance du 17 octobre 2019 fixée par le juge Huppé. Il lui accorde un délai jusqu'au 23 octobre 2019 pour lui répondre, après quoi il l'avise qu'il procèdera sur sa demande en rejet.

[20] Me Henderson écrit finalement à Me Ghavitian le 28 octobre 2019, pour confirmer qu'il lui accorde un ultime délai de 24 heures pour recevoir les engagements de son client.

[21] Le 29 octobre 2019, à 17 h 5, Me Henderson notifie la demande en rejet de la défense des défendeurs, laquelle est présentable le 5 novembre 2019.

[22] Le 4 novembre 2019, Me Ghavitian transmet un avis de cesser d'occuper à Me Henderson. Il se présente à la Cour le 5 novembre 2019 pour déposer l'avis de cesser d'occuper. La juge Chalifour prend acte de cet avis et reporte le dossier au 26 novembre 2019.

[23] Le 8 novembre 2019, Alain Migneault et Québec inc. reçoivent signification d'une *Mise en demeure de désigner un nouvel avocat ou l'intention d'agir seul* et d'un nouvel avis de présentation de la demande en rejet de défense du demandeur. La signification de ces mêmes documents est faite à Mijo Telebak le 12 novembre 2019.

[24] Au soutien de ses représentations sur sa demande en rejet, Me Henderson remet une lettre qui a été signifiée à son bureau le 18 novembre 2019, signée par une personne non identifiée pour Québec inc., l'informant que les défendeurs « doivent » disposer de 30 jours pour se constituer un nouvel avocat.

[25] Il produit la réponse qu'il a adressée à M. Telebak et M. Migneault le 19 novembre 2019 par courriel, dans laquelle il reproduit l'article 192 CPC et les avise qu'il procèdera sur sa demande en rejet de leur défense à la date fixée par le Tribunal.

[26] Aucun des défendeurs n'est présent le 26 novembre 2019

I. ANALYSE ET DÉCISION

[27] Pour décider de la demande en rejet, le Tribunal tient pour avérer les faits allégués dans la demande et les pièces invoquées à son soutien[7].

[28] Le rapport d'inspection préachat ne signale aucune anomalie en lien avec les fondations de l'immeuble. Canada-Spec, codéfenderesse en l'instance, invoque d'ailleurs comme moyen de défense que les fondations n'étaient pas visibles lors de son inspection et qu'elle n'a décelé aucune anomalie avec les fondations.

[29] Il est donc impossible, à la seule lecture des moyens de défense annoncés par les défendeurs[8], de savoir ce qu'ils entendent présenter en preuve.

[30] Dans la déclaration du vendeur[9], les défendeurs Migneault et Telebak indiquent qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs (section D3) et que l'immeuble n'a subi aucun dommage à la suite d'une inondation (section D13).

[31] Par ailleurs, il appert de la liste des travaux qui apparait à la déclaration du vendeur, et des engagements qu'ils ont souscrits dans le cadre de leurs interrogatoires préalables, que les défendeurs ont ou ont fait réaliser d'importants travaux sur l'immeuble, incluant au crépi de la fondation.

[32] Les engagements que les défendeurs n'ont pas fournis sont les suivants :

Mijo Telebak

- E-1 Résolution des administrateurs de 9327-0338 Québec inc.
- E-2 Acte de fiducie pour la Fiducie financière 0338
- E-3 Factures et preuves de paiement d'Utopia Constructions concernant les rénovations faites à la propriété du 4374 à 4378 des Érables
- E-4 Mandat ou estimé ou contrat d'Utopia Constructions
- E-5 Liste des compagnies pour lesquelles M. Telebak travaille
- E-6 Liste des rénovations à faire lors de l'achat en 2015 de la propriété
- E-7 Acte de vente de M. Telebak et M. Migneault de la propriété en 2015
- E-8 Preuve du dépôt que M. Telebak a mis sur l'immeuble su des Érables
- E-9 Inspection préachat
- E-10 Nom de l'inspecteur et de la compagnie qui a fait l'inspection
- E-11 Noms des spécialistes ou experts : en brique, en maçonnerie, en toiture,

---

[7] *Poirier c Dalpé*, 2018 QCCS 3340, par. 15.
[8] Supra, par. [10].
[9] P-4.

en fondation, en plomberie ou en électricité qui ont visité l'immeuble avant et après l'achat entre 2015 et 2017

- E-12 Vérifier si M. Telebak et M. Migneault ont obtenu une inspection préachat ou un rapport auprès des vendeurs lors de l'achat de la propriété
- E-13 Copie des factures et preuve de paiement pour les portes intérieures et extérieures, temps et matériaux
- E-14 Nom de la compagnie engagée par M. Migneault pour réparer un trou dans un appartement, avec copie de facture et preuve de paiement
- E-15 Détail de la rénovation du revêtement extérieur arrière avec facture et preuve de paiement
- E-16 Permis et détails concernant la réponse à la question D-13.1 dans la déclaration du vendeur P-4
- E-17 Factures et preuve de paiement pour les travaux effectués (annexe 2 à 4 et 8)
- E-18 États financiers de la compagnie de M. Telebak pour les années 2015 à 2017
- E-19 Montant de l'hypothèque au moment de l'achat de l'immeuble en 2015 et au moment de la vente en 2017
- E-20 Nom des personnes qui ont visité l'immeuble avant l'achat par M. Chamas
- E-21 Si disponibles, les inspections préachat des acheteurs potentiels qui ont visité l'immeuble avec (sic) l'achat par M. Chamas

Alain Migneault

- E-22 Nombre d'immeubles visités entre janvier et juillet 2015 par M. Migneault
- E-23 Nature et détails des travaux de Richard Migneault, factures et preuves de paiements entre l'achat et la vente de l'immeuble
- E-24 Confirmer si M. Migneault a envoyé les preuves de factures basées sur la pièce P-4 de l'annexe, la liste des travaux de 1 à 26
- E-25 Rapports d'impôts d'Alain Migneault de 2015 à 2017
- E-26 Copie de la licence RBQ de Constructions Esope si disponible
- E-27 Photos prises par M. Migneault avant l'achat de la propriété en juillet 2015
- E-28 Correspondance entre Daniel Bergeron et lui avant l'achat de la propriété en juillet 2015
- E-29 Prêt entre M. Turek et M. Telebak et M. Migneault concernant l'achat de la propriété
- E-30 Vérifier et fournir toute communication qu'il aurait pu y avoir entre Sylvie Pelletier et M. Chamas au moment des négociations avant ou pendant l'achat de la propriété
- E-31 Liste et historique des travaux et rénovations faits par les propriétaires de l'immeuble avant 2015

- E-32 Preuve que c'est Utopia Constructions qui a réparé le trou dans l'appartement
- E-33 Nom de la personne qui a fait les travaux de crépi sur l'immeuble et ceux concernant le paragraphe 24 de l'annexe
- E-34 Rapport de l'ingénieur en structure Dominico Di Modica
- E-35 Rapports d'impôts de la fiducie 0338 de 2015 à 2017 et celui en date d'aujourd'hui en 2019, si disponibles
- E-36 Toute la correspondance entre M. Chamas et M. Migneault

[33] L'obtention des documents et des informations que les défendeurs se sont engagés à transmettre apparaît tout à fait pertinente et nécessaire pour comprendre le moyen de défense qu'ils invoquent.

[34] Cela va bientôt faire 6 mois que les défendeurs Migneault et Telebak ont été interrogés. Ils ont obtenu plusieurs délais pour communiquer les engagements souscrits. Ce délai est inexplicable, et inacceptable.

[35] Il est par ailleurs difficilement concevable que le défendeur Telebak se soit engagé à transmettre les documents énumérés ci-dessus et qu'il lui ait fallu 5 mois pour signer une déclaration solennelle pour attester qu'il ne les a pas. Il est pourtant deuxième actionnaire de Québec inc. et devrait minimalement avoir accès aux documents qui se trouvent à son siège social ou au bureau d'où elle exerce ses activités. De plus, la Fiducie financière 0338 a son siège social à son adresse[10].

[36] Le Tribunal constate que dans sa déclaration solennelle du 2 octobre 2019, M. Telebak se contente dans sa déclaration solennelle du 2 octobre 2019, d'affirmer qu'il n'a aucun des documents demandés. Or, il s'était aussi engagé à fournir des informations, qu'il ne fournit pas sans expliquer pourquoi alors qu'il est inconcevable qu'il ne les ait pas :

- E-5 Liste des compagnies pour lesquelles il travaille
- E-7 Acte de vente de M. Telebak et M. Migneault de la propriété en 2015
- E-8 Preuve du dépôt qu'il a mis sur l'immeuble su des Érables
- E-9 Inspection préachat
- E-10 Nom de l'inspecteur et la compagnie qui a fait l'inspection
- E-11 Noms des spécialistes ou experts : en brique, en maçonnerie, en toiture, en fondation, en plomberie ou en électricité qui ont visité l'immeuble avant et après l'achat entre 2015 et 2017
- E-12 Vérifier s'il a obtenu une inspection préachat ou un rapport auprès des vendeurs lors de l'achat de la propriété
- E-16 Permis et détails relatifs aux travaux effectués en lien avec la réponse à la question D-13.1 dans la déclaration du vendeur

---

[10] P-1, CIREQ de 9327-0338 Québec inc.

- E-18 États financiers de sa compagnie pour les années 2015 à 2017

[37] À l'évidence, il ne prend pas très au sérieux le processus judiciaire et, comme M. Migneault, n'entend pas collaborer à la mise en état du dossier, comme l'article 20 CPC les y oblige[11].

[38] N'eût été le manque de collaboration des défendeurs, le dossier serait en état et les parties pourraient obtenir une date pour l'instruction de l'affaire.

[39] Après avoir refusé de respecter les échéances prévues aux protocoles de l'instance qui ont été reçus par le Tribunal, fait fi de l'ordonnance qui leur accordait un délai pour transmettre les engagements jusqu'au 17 octobre 2019 (soit 4 mois et demi après les interrogatoires), ignorer le délai ultime que Me Henderson leur a accordé à la fin du mois d'octobre, les défendeurs ont sciemment ignoré le délai de 10 jours que leur accorde l'article 192 CPC pour se constituer un nouvel avocat ou manifester leur intention d'agir seul, et tenter d'imposer leur propre délai.

[40] Aucun d'eux ne daigne se présenter à la cour le 26 novembre 2019 pour faire des représentations ou donner des explications au Tribunal, malgré qu'ils soient informés que le demandeur demandera le rejet de leurs moyens de défense.

[41] Cette façon d'agir fait obstacle à l'avancement et la mise en état du dossier, qui ne peut pas être à la remorque d'une partie qui a décidé de ne pas collaborer et de ne fournir aucun des documents qu'elle a en sa possession qui permettront de faire de la lumière sur les faits pertinents de l'affaire[12].

[42] Le rejet d'une procédure, bien qu'il doive être utilisé avec prudence en matière d'abus, doit l'être lorsque des alternatives ont été tentées en vain[13].

[43] Les défendeurs ne se sentent à l'évidence pas tenus de respecter le contrat judiciaire et les ordonnances du Tribunal. Cette façon d'agir qui déconsidère la justice et manque de respect aux droits du demandeur d'obtenir un procès dans un délai raisonnable constitue un abus qui justifie de faire droit à la demande en rejet de leurs moyens de défense[14].

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[44] **CONSTATE** que les défendeurs abusent de la procédure ;

[45] **ACCUEILLE** la demande en rejet des moyens de défense des défendeurs 9327-0338 Québec inc., Alain Migneault et Mijo Telebak ;

---

11 *Gestion CAM Trudel inc. c. Wells Fargo Equipment Finance Company*, 2018 QCCA 2183, par. 4 (*Wells Fargo*).
12 *Genest c. Duchesne*, 2015 QCCA 1953.
13 *Wells Fargo*, préc., note 11, par. 14.
14 *Genest c. Labelle*, 2009 QCCA 2438.

[46] **REJETTE** les moyens de défense des défendeurs 9327-0338 Québec inc., Alain Migneault et Mijo Telebak ;

[47] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

Magali Lewis

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Me Charles Henderson
Schneider avocats inc.
Pour le demandeur

Date d'instruction : 26 novembre 2019