2008 QCCS 3637 (CanLII)

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-042223-084

DATE : Le 31 juillet 2008

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

MANIOLI INVESTMENTS INC.
Demanderesse
c.
LES INVESTISSEMENTS M.L.C.
Défenderesse
et
9041-7775 QUÉBEC INC.
Mise en cause

JUGEMENT

---

[1] Les investissements M.L.C. inc. (M.L.C.) et 9041-7775 Québec inc. (7775) demandent la suspension du présent recours jusqu'à ce que la Cour d'Appel rende jugement dans un autre dossier portant en appel le numéro 500-09-018356-089.

●

[2] La demande de suspension s'inscrit dans le contexte suivant:

[3] M.L.C, 7775 de même que la compagnie 9041-7783 Québec inc. (7783) font partie d'un groupe de sociétés immobilières impliquées dans le domaine immobilier connu comme étant le groupe Charron présidé par Claude L. Charron.

2008 QCCS 3637 (CanLII)

[4] 7775 est propriétaire du 400 boulevard René Lévesque Ouest (400) et 7783 est propriétaire du 440 boulevard René Lévesque Ouest (440).

[5] MLC est locataire unique et gestionnaire du 400; elle est jusqu'au mois de janvier 2002, gestionnaire du 440 alors qu'à cette époque la gestion de cet immeuble est confiée à Manioli Investments inc. (Manioli)

[6] MLC est aussi bénéficiaire d'une hypothèque de premier rang sur le 400 en vertu d'un prêt de 2.5 millions consenti à 7775 pour l'achat de cet immeuble.

[7] Manioli a pour activité principale le financement de projets immobiliers.

•

[8] Denis C. Charron et Jacques Matte ont contracté auprès de Manioli un prêt de 11 millions prétendument pour le bénéfice de 7775 et 7783 lequel est garanti par une hypothèque sur le 400 et le 440.

[9] Les intérêts sur ce prêt n'étant pas payés, Manioli intente dans un dossier portant le numéro 500-05-068995-016 un recours hypothécaire de prise en paiement contre 7775 et 7783.

[10] En défense 7775 et 7783, Claude Charron et M.L.C. agissant en leur nom, soutiennent qu'elles ont été l'objet de fraude de la part de Denis Charron et Jacques Matte qui sont les seuls à avoir bénéficié du prêt de 11 millions.

[11] Elles plaident également que Manioli a fait preuve d'un manque de diligence et de prudence élémentaires, de négligence grossière et d'un aveuglement volontaire en consentant ce prêt et en conséquence elle est aussi responsable des pertes qu'elles ont subies.

[12] Elles demandent au Tribunal de leur déclarer inopposable le prêt de 11 millions et l'hypothèque garantissant ce prêt de même que par voie de conséquence la demande de prise en paiement .

[13] À défaut, 7775 et 7783 réclament la suspension de l'exécution du jugement sur la demande de prise en paiement pour un délai de 180 jours afin de leur permettre de rembourser Manioli à même le produit de condamnations monétaires prononcées contre Denis Charron, Jacques Matte et des compagnies liées à ceux-ci.

[14] En effet, elles les poursuivent dans un autre dossier portant le numéro 500-05-066249-010 et leur réclament le remboursement d'une somme de 31 millions.

•

2008 QCCS 3637 (CanLII)

[15] Le 11 décembre 2007, la juge Marie St-Pierre rend jugement dans les deux dossiers.

[16] À titre pertinent, elle conclut que Denis Charron et Jacques Matte ont posé à l'égard de 7775 et 7783 des gestes fautifs, de mauvaise foi et de nature à les frustrer dans leurs droits dans le 400 et le 440.

[17] Elle ne retient pas l'argument à l'effet que Manioli doit aussi être tenue responsable parce qu'elle a été complice.

[18] Elle conclut que Manioli n'a eu connaissance d'aucune irrégularité et a agi en toute bonne foi, aucune circonstance susceptible de soulever des doutes quant à la validité du prêt n'ayant été portée à sa connaissance.

[19] En conséquence la juge St- Pierre rejette la demande d'annulation du prêt de 11 millions.

[20] Elle déclare également qu'en date du 31 mai 2007, 7775 et 7783 sont en défaut d'une somme de 31 196 739,35 $ en capital et intérêts.

[21] Elle accueille l'action en dation en paiement sans en suspendre l'exécution tenant compte du fait que Manioli a été de bonne foi et il lui a pris six ans pour faire valoir ses droits.

[22] Enfin dans le dossier 500-05-066249-010 elle condamne Jacques Matte et Denis Charron solidairement à rembourser à 7775 et 7783 la somme de 31 196 739,35 $ et ordonne l'exécution provisoire de cette conclusion nonobstant appel.

•

[23] En janvier 2008, 7775 et 7783 portent en appel le jugement rendu dans le dossier 500-05-068995-016 accueillant l'action en dation en paiement.

[24] Les conclusions recherchées sont les suivantes:

> **« ACCUEILLIR** le présent appel ;
>
> **INFIRMER** le jugement de la Cour supérieure rendu le 11 décembre 2007 dans le dossier numéro 500-05-068995-016 et procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu par le juge de première instance, plaise à la Cour d'appel ;
>
> **DÉCLARER le présent appel bien fondée en faits et en droit ;**
>
> **DÉCLARER inopposable aux appelantes le prêt P-1 et irrecevable le remboursement demandé par Manioli de la somme de 11 000 000 $ plus intérêts y afférant ;**

2008 QCCS 3637 (CanLII)

DÉCLARER irrecevable la demande de prise en paiement faite par Manioli des immeubles portant numéros civiques 400 et 440 boul. René-Lévesque Ouest ;

ANNULER à toutes fins que de droit l'hypothèque, en garantie du prêt P-1, enregistrée sur les 400 et 440 boulevard René-Lévesque Ouest, Montréal, dont les descriptions cadastrales sont les suivantes:

> **An emplacement fronting on boulevard René Lévesque Ouest, in the city of Montreal, known and designated as lot 2 317 537 of the cadastre of Quebec ; with the building thereon erected bearing civic number 400 boulevard René Levesque, Montreal, Quebec (H2Z 1V5) ;**
>
> **An emplacement fronting on boulevard René Lévesque Ouest, in the city of Montreal, known and designated as lot 1 179 418 of the cadastre of Quebec ; with the building thereon erected bearing civic number 440 boulevard René Levesque, Montreal, Quebec (H2V 1V7) ;**

ANNULER à toutes fins que de droit toute hypothèque ou droit personnel, réel mobilier enregistré en garantie accessoire du prêt P-1 ;

ORDONNER à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal et à l'officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers de procéder aux radiations pertinentes sur réception du présent jugement ;

ORDONNER à Manioli de rendre compte de son administration des 400 et 440 boul. René-Lévesque Ouest ;

RÉSERVER les droits des appelantes quant à tous recours additionnels en dommages ou autres contre Manioli et, plus précisément mais restreindre la généralité de ce qui précède, quant aux recours pouvant résulter de la reddition de comptes demandée ;

CONDAMNER Manioli à remettre aux appelantes toutes sommes d'argent provenant des loyers et de l'administration des 400 et 440 boul. René-Lévesque Ouest, moins toutes sommes d'argent légitimement déboursées par Manioli en paiement des frais d'exploitation des 400 et 440 boul. René-Lévesque Ouest ;

SUBSIDIAIREMENT, si cette Cour devait conclure en l'opposabilité aux appelantes 9041-7775 Québec Inc. et 9041-7783 Québec Inc. du prêt P-1, **ORDONNER** que le délaissement et la prise en paiement des immeubles décrits ci-avant n'aient lieu que 180 jours après l'ordonnance condamnant au paiement de la somme de 11 000 000 $ avec intérêts contractuels et autres et tous frais additionnels rendue dans le dossier 500-05-066249-010 dont l'audition est réunie aux présentes, ou dans tout autre délai jugé raisonnable par cette Cour ;

LE TOUT avec dépens tant en première instance qu'en appel ; »

•

[25] En avril 2008, Manioli intente contre MLC la présente demande en réclamation de loyers.

[26] Elle y allègue que le 26 septembre 2001, elle signifie à 7775 et MLC un avis de retrait d'autorisation de percevoir les loyers du 400. Le 27 septembre 2001, MLC réagissait en signifiant à son tour un avis de retrait d'autorisation de percevoir ces loyers. La preuve dévoilée lors de l'audition devant la juge St-Pierre révèle qu'en date du 1er avril 2006, MLC s'était remboursée en totalité des sommes dues par 7775.

[27] En conclusion, Manioli demande donc au Tribunal de condamner cette dernière à lui payer la somme de 1 212 609,98 $ correspondant aux loyers du 1er avril 2006 au 31 mars 2008 et de lui ordonner, à compter du 1er avril 2008, de lui verser les loyers.

DISCUSSION

[28] La Cour supérieure a, en vertu de son pouvoir inhérent, le pouvoir de suspendre des procédures si elle juge qu'une saine administration de la justice le justifie.

[29] Les tribunaux ont accepté de suspendre une instance lorsqu'il existe un lien indéniable entre un débat devant une instance d'appel et un recours pendant devant la Cour supérieure[1], lorsque le sort ultime d'un recours dans une instance dépend dans une large mesure du sort d'un recours dans une autre instance, lorsque la suspension d'un recours permet d'assurer le respect de la règle de proportionnalité imposée à l'article 4.2 du *Code de procédure civile*[2], lorsqu'il y a un risque de jugements contradictoires relativement à certaines questions dont sont saisies deux instances et lorsque l'absence de suspension aurait pour effet de multiplier inutilement les procédures et les coûts pour les parties.

[30] Toutefois les tribunaux ont refusé de suspendre un recours lorsqu'il n'apparaît pas qu'un jugement rendu dans l'autre instance puisse solutionner totalement ou en partie le sort du recours dont on demande la suspension[3] ou lorsque le lien entre les débats devant les instances concernées n'apparaît pas clairement[4].

---

1 *Jacques Chaoulli* c. *Procureur Général du Québec et al,* AZ-03019025 (C.A.).
2 *Fladimor inc. et Jean-Noël Lacroix* c. *Le sous-ministre du revenu du Québec,* AZ-50373924 (C.S.).
3 *Syndicat général des professeurs et professeures de l'université de Montréal* c. *Goudreau,* EYB 2006-108193.
4 *Allard* c. *Radio Mutuel,* EYB 1996-30169.

2008 QCCS 3637 (CanLII)

•

[31] En l'espèce, la Cour d'appel, dans le dossier 500-05-068995-016, est essentiellement saisie de la question de la validité du prêt de 11 millions consenti par Manioli et de l'hypothèque le garantissant.

[32] Il est vrai comme le soutien cette dernière que le tribunal en l'instance devra déterminer si MLC, une fois remboursée, est en droit de retenir les loyers au détriment de Manioli.

[33] Cependant avant de trancher cette question le tribunal devra aussi déterminer si Manioli a un droit, le cas échéant, aux loyers depuis le 1er avril 2006; cette question est étroitement liée à celle dont la Cour d'appel est saisie puisqu'elle requiert que le tribunal se penche sur la question de la validité de l'hypothèque détenue par celle-ci.

[34] Le jugement de la Cour d'appel aura donc certainement l'effet de trancher un débat important soulevé en l'instance, ce qui permettra de limiter, voir même, possiblement d'éviter les procédures et les coûts associés à celui-ci notamment advenant le cas où la Cour d'appel donne raison à 7775.

[35] Également, le fait de laisser un tel débat procéder devant la Cour supérieure alors qu'une instance d'appel est saisie de la même question va à l'encontre d'une saine administration de la justice.

[36] Enfin, les informations fournies au Tribunal lors de l'audition sur la présente requête sont à l'effet que le dossier sera en état en novembre 2008 et l'affaire pourrait être entendue au printemps 2009.

[37] Manioli perçoit les loyers du 440 depuis le mois de septembre 2001, ce qui lui a permis de percevoir à date 5 millions de profit net et de l'imputer sur sa créance[5].

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL:

[38] **ACCUEILLE** la requête en suspension des procédures de la défenderesse, Les Investissements MLC inc. et de la mise en cause 9041-7775 Québec inc;

[39] **SUSPEND** les procédures dans le dossier de la Cour supérieure du district de Montréal portant le numéro 500-17-042223-084, jusqu'à ce qu'un jugement final de la Cour d'appel soit rendu dans le dossier en appel portant le numéro 500-09-018356-089;

---

5 La requête, paragr. 8.

2008 QCCS 3637 (CanLII)

[40] **AVEC DÉPENS.**

2008 QCCS 3637 (CanLII)

_____
HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

Me Raymond Gagnon
GAGNON BRUNET
Procureurs de la demanderesse
Manioli Invesments Inc.

Me Luc Giroux
FRASER MILNER CASGRAIN
Procureurs de la défenderesse et de la mise en cause

Date d'audience : 26 juin 2008