

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-029345-212  
(500-17-091509-151)

DATE : 27 janvier 2023

---

**FORMATION : LES HONORABLES GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.  
STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.  
PETER KALICHMAN, J.C.A.**

---

**9293-8018 QUÉBEC INC.**  
APPELANTE – demanderesse  
c.

**RICHARD STERN**  
INTIMÉ – défendeur

---

### ARRÊT

---

[1] L'appelante 9293-8018 Québec inc. se pourvoit contre un jugement rendu le 14 janvier 2021 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Marie-Claude Armstrong)<sup>1</sup>, lequel rejette sa réclamation en dommages contre l'intimé Richard Stern découlant du refus de ce dernier d'honorer sa promesse d'achat et rejette également la réclamation de l'intimé pour abus de procédure, chaque partie payant ses frais.

[2] Pour les motifs de la juge Marcotte, auxquels souscrivent les juges Sansfaçon et Kalichman, **LA COUR :**

[3] **ACCUEILLE** en partie l'appel avec frais de justice;

---

<sup>1</sup> 9293-8018 Québec inc. c. Stern, 2021 QCCS 52 [jugement entrepris].

[4] **INFIRME** le jugement de première instance et, procédant à rendre le jugement qui aurait dû être rendu :

[5] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance telle que remodifiée à l'audience, avec frais de justice;

[6] **CONDAMNE** le défendeur Richard Stern à verser à la demanderesse 9293-8018 Québec inc. la somme de 100 000 \$ avec les intérêts et l'indemnité additionnelle calculés à compter de la date de signification de la mise en demeure, soit le 30 novembre 2012;

[7] **REJETTE** le recours du défendeur Richard Stern basé sur les articles 51 *C.p.c.* et suivants, sans frais de justice.

---

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

---

STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.

---

PETER KALICHMAN, J.C.A.

Me Carmine Mercadante  
MSBA AVOCATS  
Pour l'appelante

Me Benoît Larose  
LES SERVICES JURIDIQUES AQUILAM  
Pour l'intimé

Date d'audience : 8 novembre 2022

---

MOTIFS DE LA JUGE MARCOTTE

---

**CONTEXTE**

[8] Le 23 octobre 2012, après plusieurs mois de négociations et la conclusion de deux premières promesses d'achat<sup>2</sup>, l'appelante accepte la troisième et dernière promesse d'achat de l'intimé pour l'acquisition du terrain de golf de Ste-Rose pour la somme de 6 000 000 \$ (« **La Promesse d'achat** »)<sup>3</sup>. Celle-ci comporte deux clauses prévoyant le dépôt de 100 000 \$ par l'intimé, lesquelles sont reproduites ci-après :

**4.3 DEPOSIT** — with this promise to purchase, the BUYER remits to the broker referred to in clause 2.1, as a deposit on the sale price to be paid, a sum of one Hundred Thousand dollars (\$100,000) by cheque payable to the order of Jaime Malus in trust (hereinafter called the "TRUSTEE"), following the acceptance of this promise to purchase, the cheque may be certified and shall be given to the TRUSTEE who shall deposit it into his trust account until the sum is required by the notary for the purpose of the deed of sale, whereupon that sum shall be applied against the purchase price. As soon as he has deposited that sum into his trust account, the TRUSTEE shall give the depositor a receipt. Should this promise to purchase become null and void, the TRUSTEE shall immediately refund the deposit to the depositor without interest. The TRUSTEE may require that the request for a refund be made in writing. Otherwise, the TRUSTEE may use that deposit only in accordance with this promise to purchase or with the law.

(...)

**12.1** (...) – re clause 4.3: A non refundable deposit of One hundred Thousand (\$100,000) Dollars made out to notary Jamie Malus in Trust shall be submitted within 5 days of acceptance of this Promise to Purchase. The notary shall provide proof of deposited funds within 72 hours of acceptance of the Promise to Purchase.

[Soulignements ajoutés]

[9] Le dépôt de 100 000 \$ n'a pas lieu.

---

<sup>2</sup> Pièce P-4, Offre d'achat du 18 février 2012 (acceptée le 21 février 2012); Pièce P-9, Offre d'achat datée du 3 mai 2012.

<sup>3</sup> Pièce P-16, Offre d'achat du 18 octobre 2012, telle qu'acceptée par l'appelante en date du 23 octobre 2012.

[10] Suivant les termes d'acceptation de la Promesse d'achat qui sont ajoutés à la main par le représentant de l'appelante, certaines clauses (soit les clauses 2, 3, 5 et 6 de l'annexe G) doivent être acceptées et paraphées des initiales du représentant du locataire du terrain de golf, Groupe Beaudet (ci-après « **Locataire** »). On retrouve des initiales en marge de ces clauses, mais ce ne sont pas celles du représentant du Locataire, Sylvain Beaudet, même si ce dernier reconnaît à l'audience y avoir donné son accord<sup>4</sup>.

[11] Alors que la date stipulée dans la Promesse d'achat pour conclure la transaction est le 1<sup>er</sup> novembre 2012<sup>5</sup>, cette date a été repoussée à plusieurs reprises, jusqu'au 21 novembre 2012<sup>6</sup>. Ce jour-là, l'intimé écrit un courriel à l'appelante pour signaler son inconfort face à la faible rentabilité de l'exploitation du terrain de golf et soulever un doute quant à la conclusion de la transaction<sup>7</sup>.

[12] Le 30 novembre 2012, l'appelante signifie à l'intimé une mise en demeure de procéder à la transaction<sup>8</sup>.

[13] Un an plus tard, soit le 11 décembre 2013, un nouvel acheteur se porte acquéreur du terrain de golf de l'appelante pour la somme de 6 000 000 \$<sup>9</sup>, soit au prix qui avait été convenu avec l'intimé dans la Promesse d'achat.

[14] Toutefois, à l'insistance de ce tiers acheteur, l'appelante accepte de verser à même le prix reçu la somme de 200 000 \$ au Locataire pour l'inciter à renouveler son bail avant l'échéance.

[15] Le 20 novembre 2015, l'appelante dépose une demande introductive d'instance dans laquelle elle réclame de l'intimé le versement de l'acompte de 100 000 \$, le remboursement du montant de 200 000 \$ versé à titre d'incitatif au Locataire pour clore la transaction avec le tiers acheteur, en sus de 145 146,76 \$ pour les frais d'intérêts et autres frais accessoires découlant de l'abandon de la Promesse d'achat et 45 000 \$ pour troubles et inconvénients.

## JUGEMENT ENTREPRIS

[16] Après avoir identifié les parties et énoncé leurs prétentions de même que le contexte du débat, la juge aborde les questions soulevées.

---

<sup>4</sup> Interrogatoire de Sylvain Beaudet, 18 octobre 2019, M.I., vol. 2, p. 266 à 269.

<sup>5</sup> Pièce P-16, Offre d'achat du 18 octobre 2012, clause 11.

<sup>6</sup> Pièce P-19, Courriel du 19 novembre 2012.

<sup>7</sup> Pièce P-21, Courriel du 21 novembre 2012.

<sup>8</sup> Pièce P-23, Mise en demeure du 28 novembre 2012 avec rapport de signification en date du 30 novembre 2012.

<sup>9</sup> Pièce P-24, Acte de vente du 11 décembre 2013.

[17] Elle examine d'abord les motifs qui ont mené l'intimé à renier la Promesse d'achat. Elle conclut que l'intimé était lié par celle-ci et qu'il a commis une faute contractuelle en l'abandonnant. Elle ne retient pas l'argument qu'il a soulevé *a posteriori* concernant l'absence d'initiales du Locataire en marge de certaines clauses et conclut qu'elle ne pouvait justifier son refus de clore la transaction. De même, le fait que certains documents accessoires à la transaction étaient alors manquants ne libérait pas pour autant l'intimé de ses obligations, alors qu'il était lui-même en défaut de verser l'acompte prévu.

[18] La juge détermine par ailleurs que, lors de la conclusion de la Promesse d'achat, le consentement de l'intimé n'a pas été vicié par le fait d'ignorer les pertes d'exploitation du Locataire du terrain de golf pour la saison se terminant au mois d'octobre 2012. Au moment de signer la Promesse d'achat, l'intimé avait en sa possession les informations financières pertinentes du Locataire dont il s'est alors déclaré satisfait et il n'a fait aucune démarche pour en obtenir plus, après avoir reçu la documentation en mai 2012. La juge signale aussi qu'à l'été 2012, l'intimé connaissait la rentabilité du golf et la structure financière des activités du Locataire dans son ensemble. Il savait également que ce dernier n'avait pas l'intention d'exercer son option de renouvellement du bail à l'avance. Ces éléments ne pouvaient ainsi constituer un revirement inattendu à quelques jours de la date prévue pour clore la transaction. La juge souligne d'ailleurs à cet égard le manque de crédibilité de l'intimé, puisque son expérience d'homme d'affaires rend invraisemblable sa prétention selon laquelle il se serait largement fié sur les représentations du représentant de l'appelante pour décider de se porter acquéreur du terrain de golf. Elle retient au surplus qu'il n'y a pas eu de représentations trompeuses du représentant de l'appelante à l'égard de la solidité financière du Locataire.

[19] Après avoir établi que l'intimé était lié par la Promesse d'achat, la juge se penche sur son obligation de payer la somme de 100 000 \$ mentionnée aux clauses 4.3 et 12.1 de ladite promesse. Elle conclut qu'il s'agit d'un acompte au sens de l'article 1711 C.c.Q., qu'il est non remboursable et que l'intimé s'est engagé à le payer au moment de déposer la Promesse d'achat. Elle juge toutefois que le recours de l'appelante pour en réclamer le paiement est prescrit puisqu'introduit plus de trois ans après l'échéance prévue à l'article 12.1 pour le dépôt du montant auprès du notaire.

[20] Par ailleurs, elle conclut que l'acompte non remboursable emporte constitution d'une clause pénale qui fait obstacle à la réclamation de dommages-intérêts additionnels.

[21] Malgré cette conclusion, elle procède tout de même à l'analyse des divers postes de dommages réclamés. Elle détermine que l'appelante ne peut réclamer un manque à gagner de 200 000 \$ sur le prix de vente, car il s'agit d'un incitatif commercial payé au Locataire pour qu'il accepte de renouveler son bail à l'avance, qui ne peut être qualifié de dommage direct. De même, les intérêts payés sur les prêts hypothécaires de l'appelante et les honoraires professionnels encourus pour la gestion de ces prêts, entre l'abandon de la transaction par l'intimé et la vente au tiers, ne constituent pas non plus des dommages immédiats et directs de l'abandon de la Promesse d'achat. En somme, seuls

les frais facturés par l'avocat de l'appelante d'une valeur d'environ 6 000 \$ pour la révision des documents en vue de la séance de clôture de la transaction peuvent être qualifiés de dommages directs et auraient pu être réclamés par l'appelante, n'eût été la clause pénale.

[22] Finalement, la juge conclut que l'intimé ne bénéficie pas de l'immunité préconstitutive lui permettant de s'exonérer, puisque la compagnie à laquelle il a attribué la Promesse d'achat, Investissements Golf-Sainte-Rose, n'a pas ratifié celle-ci ni procédé à l'achat du terrain de golf. De plus, aucune preuve de ratification tacite de la Promesse d'achat ne figure au dossier.

[23] En ce qui concerne la demande en dommages pour abus procédural de l'intimé, elle la rejette après avoir conclu que l'appelante n'a pas eu de conduite abusive.

## **MOYENS SOULEVÉS**

[24] En appel, l'appelante reproche à la juge quatre erreurs, soit (1) d'avoir mal situé le point de départ du délai de prescription concernant le remboursement de l'acompte; (2) d'avoir considéré à tort que l'acompte constituait une clause pénale la privant de tout autre recours en dommages; (3) d'avoir omis de reconnaître son droit de réclamer un manque à gagner de 200 000 \$ en jugeant qu'il s'agissait d'un incitatif commercial et d'un risque inhérent plutôt que d'un dommage direct; et (4) d'avoir refusé de reconnaître les frais hypothécaires et professionnels de 145 146,76 \$ à titre de dommages directs découlant de l'inexécution contractuelle de l'intimé.

[25] De son côté, l'intimé n'a pas formulé d'appel incident. Toutefois, même s'il estime que la juge n'a pas erré en concluant au rejet du recours de l'appelante, il soutient qu'elle aurait dû le faire pour d'autres motifs. Il prétend notamment que c'est à tort que la juge a conclu qu'il était lié par la Promesse d'achat, puisque celle-ci était subordonnée à l'acceptation d'une tierce partie, le Locataire, qui n'a pas paraphé les clauses 2, 3, 5 et 6 de l'annexe G, comme prévu à l'entente. De plus, la juge aurait omis de reconnaître qu'il y avait eu erreur sur la considération principale de la Promesse d'achat, soit la rentabilité de l'exploitation du terrain de golf par le Locataire, de manière à vicier cette promesse. Il reconnaît toutefois que la juge n'a pas commis d'erreur en qualifiant la clause exigeant le dépôt d'un acompte non remboursable de clause pénale non plus qu'en concluant que cette clause privait l'appelante de toute autre réclamation en dommages et que l'ensemble des autres dommages réclamés étaient indirects.

## **ANALYSE**

[26] Exception faite de la détermination du point de départ du calcul de la prescription (qui doit mener à une réformation du jugement entrepris et sur laquelle je reviendrai plus loin), l'appelante ne parvient pas à démontrer quelque erreur révisable dans l'analyse de

la juge de première instance qui puisse mener à une intervention de la Cour. L'intimé ne démontre pas non plus que les reproches formulés à l'égard des motifs de la juge sont fondés.

[27] Il paraît logique d'aborder ces autres moyens avant de discuter de la prescription, en reformulant donc les questions soulevées et en les traitant dans l'ordre suivant :

1. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que l'intimé était lié par la Promesse d'achat et qu'il avait commis une faute en refusant d'acheter le terrain de golf?
2. La juge de première instance a-t-elle erré en qualifiant la clause prévoyant le versement de l'acompte non remboursable de clause pénale faisant obstacle à tout autre recours en dommages?
3. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que la réclamation de l'appelante pour le paiement de l'acompte de 100 000 \$ était prescrite?

**1. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que l'intimé était lié par la Promesse d'achat et qu'il avait commis une faute en refusant d'acheter le terrain de golf?**

[28] Il convient de rappeler que l'interprétation contractuelle « lorsqu'elle repose sur la recherche de l'intention commune et véritable des parties »<sup>10</sup>, comme en l'espèce, soulève des questions mixtes de droit et de fait, au regard desquelles une cour d'appel n'interviendra qu'en présence d'une erreur manifeste et déterminante<sup>11</sup>. La même norme d'intervention trouve application à l'égard de la détermination d'un élément essentiel du consentement dans le cadre d'un contrat, s'agissant alors d'une simple question de fait<sup>12</sup>. Quant à la qualification de l'erreur inexcusable, elle relève d'une question mixte de fait et de droit obéissant également à la norme de l'erreur manifeste et déterminante<sup>13</sup>.

[29] En l'espèce, l'intimé ne fait pas la démonstration de la présence d'une erreur manifeste et déterminante dans l'analyse de la juge lorsqu'elle reconnaît, dans le contexte de l'affaire, que la Promesse d'achat liait l'intimé, malgré l'absence d'initiales du Locataire sur le document.

---

<sup>10</sup> *Administration portuaire de Québec c. Fortin*, 2017 QCCA 315, paragr. 12.

<sup>11</sup> *Churchill Falls (Labrador) Corp. c. Hydro-Québec*, 2018 CSC 46, paragr. 49; *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, paragr. 41; *Clinique vétérinaire Villeray-Papineau inc. c. 9264-7965 Québec inc.*, 2022 QCCA 70, paragr. 16; *Stringos c. 6594115 Canada inc.* 2021 QCCA 116, paragr. 25.

<sup>12</sup> *Martel c. Martel*, 2022 QCCA 385, paragr. 9.

<sup>13</sup> *Roy c. L'Unique, assurances générales inc.*, 2019 QCCA 1887, paragr. 35.

[30] Contrairement à ce que plaide l'intimé, le fait que certaines clauses portent la mention manuscrite « *Groupe Beaudet consents to clause X by initialing this paragraph* »<sup>14</sup> ou « *initialed + accepted by Groupe Beaudet* »<sup>15</sup> ne signifie pas qu'il s'agissait d'une condition de formation du contrat, au sens de 1385 C.c.Q. La juge retient de la preuve que l'absence de ces initiales (qui avaient été requises par l'appelante lors de l'acceptation de la Promesse d'achat) ne freinait pas l'intimé dans son intention de se porter acquéreur du terrain de golf<sup>16</sup>, d'autant plus que rien n'indiquait que le Locataire ne donnerait pas son consentement à ces clauses avant la transaction, afin qu'elles lui soient opposables, au contraire<sup>17</sup>.

[31] La juge conclut par ailleurs à bon droit que le consentement de l'intimé n'a pas été vicié en raison d'une erreur sur la considération principale du contrat, à savoir la viabilité financière du Locataire. L'intimé ne démontre pas d'erreur révisable dans l'analyse de la juge à cet égard. Cette dernière traite abondamment des informations dont disposait l'intimé au courant des mois durant lesquels il a négocié l'achat du terrain de golf et elle ne croit pas l'intimé lorsqu'il prétend avoir été trompé sur l'état de santé financière du Locataire. Elle souligne à juste titre l'obligation de l'intimé de s'informer<sup>18</sup>, laquelle est sous-jacente au concept d'erreur inexcusable au sens de l'article 1400 C.c.Q. Son défaut de le faire traduit une « négligence d'une certaine gravité »<sup>19</sup>. L'appelant ne fait pas voir d'erreur manifeste et déterminante dans l'analyse de la juge, mais invite plutôt la Cour à revisiter l'ensemble des faits entourant les négociations menant à la Promesse d'achat, en espérant un résultat différent, ce qui n'est pas le rôle d'une cour d'appel<sup>20</sup>. Je propose donc de rejeter ce moyen.

## **2. La juge de première instance a-t-elle erré en qualifiant la clause prévoyant le versement de l'acompte non remboursable de clause pénale faisant obstacle à tout autre recours en dommages?**

[32] En l'espèce, la juge conclut que « [l]e fait de prévoir à la promesse d'achat que l'acompte soit non remboursable emporte une fin de non-recevoir aux autres dommages réclamés par [9293-8018] Québec inc.<sup>21</sup> ». Selon elle, il s'agit d'une clause pénale aux termes de l'article 1622 C.c.Q., lequel prévoit que les parties peuvent évaluer par anticipation les dommages-intérêts exigibles en cas d'inexécution de l'obligation du débiteur. En l'espèce, la clause sanctionne l'inexécution de la Promesse d'achat.

<sup>14</sup> Pièce P-16, Offre d'achat du 18 octobre 2012, annexe G, clauses 2 et 3.

<sup>15</sup> *Id.*, annexe G, clauses 5 et 6.

<sup>16</sup> Jugement entrepris, paragr. 133.

<sup>17</sup> *Id.*, paragr. 134.

<sup>18</sup> *Id.*, paragr. 216-217.

<sup>19</sup> *Légaré c. Morin-Légaré*, 2002 CanLII 41210, paragr. 58 (C.A.).

<sup>20</sup> *Construction Blenda inc. c. Office municipal d'habitation de Rosemère*, 2020 QCCA 149, paragr. 37.

<sup>21</sup> Jugement entrepris, paragr. 243 et 244.

[33] Elle précise à cet égard :

[227] Dans le présent cas, la clause 4.3 de la promesse d'octobre 2012 oblige M. Stern à verser un acompte de 100 000 \$ au notaire Jamie Malus à titre de fiduciaire, suivant l'acceptation de la promesse. L'acompte sera appliqué sur le prix de vente au moment de la transaction de vente.

[228] Toutefois, la clause 12.1 de la même promesse précise, quant à la clause 4.3, que l'acompte est non remboursable et qu'il doit être versé au notaire en fidéicommiss dans les cinq jours de l'acceptation de la promesse. Le notaire doit fournir une preuve de la réception des fonds dans les 72 heures de l'acceptation de la promesse.

[229] Bien que la chronologie du moment auquel le notaire doit fournir preuve de réception des fonds s'avère vraisemblablement une erreur dans la rédaction de la clause puisque le notaire ne peut fournir cette preuve dans un délai plus court que celui accordé à l'acheteur pour lui verser l'acompte, il n'en demeure pas moins que la clause 12.1 identifie un accord de volonté entre l'acheteur et le vendeur pour que cet acompte soit non remboursable.

[230] Compte tenu de l'ensemble du déroulement des pourparlers et des promesses d'achat antérieures entre les parties, le Tribunal conclut que la version fournie par Joe Valentino pour expliquer l'exigence d'un acompte non remboursable à ce stade-ci des négociations, est crédible.

[231] En effet, Joe Valentino mentionne qu'il est prêt à accepter un prix de vente réduit à 6 000 000 \$. Il est pressé de vendre parce qu'il est sous pression relativement à des financements venant à échéance avec deux créanciers (Romspen et Foley). Il a besoin d'argent, veut s'assurer du sérieux de M. Stern et exige un acompte non remboursable. Il est prévu que cet acompte sera payable au plus tard le 28 octobre 2012 (cinq jours de l'acceptation de la promesse le 23 octobre 2012).

[232] À ce moment, Me Malus est déjà impliqué au dossier pour le compte de M. Stern depuis quelques mois et prépare le projet d'acte de vente. Par ailleurs, au moment de l'acceptation de la promesse d'achat en octobre 2012, M. Stern a lui-même depuis le printemps précédent, investi temps et argent pour accomplir diverses étapes requises en vue de la transaction.

[233] De plus, l'offre de février 2012 prévoyait un « acompte » non remboursable de 100 000 \$ et celle de mai 2012, de 200 000 \$ également non remboursable.

[234] Ainsi, il n'y a pas d'ambiguïté quant à l'intention des parties sur la nature ou la qualification de cet acompte non remboursable, que ce soit dans le contexte

global du déroulement des pourparlers depuis l'hiver 2012 ou celui de la transaction projetée en vertu de la promesse d'achat acceptée en octobre 2012.

[235] Le Tribunal conclut que M. Stern a accepté l'exigence d'un acompte non remboursable en présentant la promesse d'achat contenant la clause 12.3. Si l'acompte avait été versé et la transaction passée, il aurait été appliqué au prix de vente selon la clause 4.3.

[236] Par ailleurs, si l'acompte avait été versé dans le délai prévu puis conservé par Québec inc. malgré l'abandon de la transaction, ceci aurait constitué une conséquence immédiate et directe de l'inexécution de la transaction, selon ce qu'avaient prévu les parties à la clause 12.1.

[Renvois omis]

[34] Elle précise de plus :

[247] Or, à moins qu'il soit clairement stipulé que le promettant acheteur peut se libérer de sa promesse — ce qui n'est pas le cas en l'espèce — et puisque l'acompte est non-remboursable, il faut conclure à l'existence d'une clause pénale, qui sanctionne l'inexécution de la promesse d'achat.

[248] Il est clair que lues ensemble, les deux clauses signifient qu'en cas de défaut d'achat par M. Stern, la somme est conservée par Québec inc. Joe Valentino le confirme par son témoignage que le but de l'acompte non remboursable était de prémunir Québec inc. qui pourrait conserver l'acompte dans l'éventualité où M. Stern n'irait pas de l'avant avec la vente.

[249] Généralement, une clause stipulant qu'en cas d'annulation de la vente, l'acompte est non-remboursable, sera qualifiée, dans son essence, de clause pénale. Le Tribunal ne voit pas pourquoi il en sera autrement en l'espèce.

[Renvois omis]

[35] Une telle analyse est conforme à la preuve et aux principes applicables. Les auteurs Lluellas et Moore précisent qu'aucune formule particulière n'est requise pour permettre de qualifier une clause de la sorte, en autant « qu'il soit clair que les contractants ont voulu cristalliser le quantum d'un éventuel préjudice en cas d'inexécution. La seule exigence rédactionnelle est le caractère déterminé ou déterminable du quantum de la clause pénale »<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 2018, paragr. 3001.2.

[36] Après avoir reconnu les difficultés d'interprétation que peuvent présenter certaines clauses de promesses d'achat ou de vente quant aux sommes d'argent versées, les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Collins ont également précisé ce qui suit :

L'intention des parties doit être recherchée en tenant compte de la nature de l'acte dans lequel s'insère la clause litigieuse. En effet, il se peut que le montant versé revête une double qualification. Dans la promesse unilatérale de vente, il est généralement stipulé que le montant versé par le bénéficiaire n'est pas remboursable si la vente n'a pas lieu, mais qu'il sera soustrait du prix de vente, dans le cas contraire. La somme versée représente alors le prix de l'option *et* un acompte. Dans le même sens, lorsque la promesse bilatérale contient une faculté de dédit ou une convention d'arrhes, la somme versée peut représenter le montant du dédit (si le bénéficiaire renonce à la vente) *et* un acompte (si la vente se réalise). Enfin, la clause pénale prévoit souvent que le promettant-vendeur conservera l'acompte à titre de dommages-intérêts liquidés, si le promettant-acheteur refuse sans motif valable de procéder à la vente<sup>23</sup>.

[Soulignements ajoutés]

[37] Je signale de plus que dans l'affaire *Stringos c. 6594115 Canada inc.*<sup>24</sup>, la Cour a confirmé qu'une clause contenue dans une promesse d'achat prévoyant que « [i]n the event the transaction is not completed due to a fault attributable to the Buyer, the deposit shall be forfeited to the seller » constituait une clause pénale.

[38] En l'espèce, après avoir qualifié la clause de clause pénale, la juge détermine qu'il n'est alors plus possible pour l'appelante de réclamer des dommages additionnels en plus de l'acompte non remboursable<sup>25</sup>, en distinguant à cet égard les faits de l'affaire *2998939 Canada inc. c. Hypothecary Corporation*<sup>26</sup>.

[39] L'appelante soutient que la juge a commis une erreur révisable en concluant de la sorte, alors que la clause n'indiquait pas expressément qu'il s'agissait d'un montant de dommages liquidés empêchant tout autre recours en dommages.

[40] Comme on l'a vu, l'exercice d'interprétation d'une clause contractuelle obéit à la norme d'intervention de l'erreur manifeste et déterminante. Or, en l'espèce, la juge fonde son analyse sur une lecture combinée des articles 4.3 et 12.1 de la Promesse d'achat, sur la preuve administrée à l'audience, dont le témoignage de M. Valentino, le représentant de l'appelante qu'elle qualifie de crédible, ainsi que sur l'article 1622 C.c.Q. tel qu'interprété par la jurisprudence et la doctrine.

<sup>23</sup> Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Yvon Blais, 2017, p. 61-62.

<sup>24</sup> *Stringos c. 6594115 Canada inc.*, 2021 QCCA 116, paragr. 42.

<sup>25</sup> Jugement entrepris, paragr. 250.

<sup>26</sup> *2998939 Canada inc. c. Hypothecary Corporation*, 2017 QCCS 5090, paragr. 245-253.

[41] L'appelante ne démontre pas que son analyse est entachée de quelque erreur révisable. Le seul fait que la clause ne mentionne pas qu'il s'agit de « dommages-intérêts liquidés » n'empêche pas de qualifier la clause à titre de clause pénale ni de conclure que la clause fait obstacle à tout autre recours en dommages. J'ajouterai d'ailleurs que, dans l'affaire *Stringros* précitée, la Cour a confirmé la qualification d'une clause analogue à titre de clause pénale en concluant que celle-ci empêchait tout autre recours en dommages. De plus, puisque la clause pénale a pour objet de prévoir le quantum des dommages payable à la suite d'une inexécution contractuelle à l'avance<sup>27</sup>, elle est de nature forfaitaire et péremptoire et prohibe en conséquence la réclamation d'autres dommages<sup>28</sup>, même si elle ne prive pas le créancier de demander l'exécution en nature de l'obligation<sup>29</sup>.

[42] En définitive, l'appelante ne démontre aucune erreur manifeste et déterminante commise par la juge à l'égard de la qualification de la clause pénale, à la lumière de la preuve administrée et retenue par celle-ci.

[43] Vu cette conclusion, il n'y a pas lieu de s'attarder à l'analyse des autres dommages réclamés, que la juge a rejetés, à bon droit. Il convient cependant d'aborder l'argument soulevé à l'égard de la prescription de la réclamation de l'acompte.

### **3. La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que la réclamation de l'appelante pour le paiement de l'acompte de 100 000 \$ était prescrite?**

[44] L'appelante plaide que la juge a commis une erreur manifeste et déterminante en retenant la date prévue pour le versement auprès du notaire comme point de départ de la prescription. D'abord, cette date n'était pas de rigueur et la preuve révèle qu'elle a été reportée à plusieurs reprises, vu les multiples pourparlers s'échelonnant jusqu'en décembre 2012. Ainsi, la prescription ne pouvait courir qu'à compter du refus de l'intimé de conclure la transaction.

[45] De plus, comme la juge conclut que l'acompte emporte la constitution d'une clause pénale et qu'une telle clause vise à sanctionner l'inexécution d'une obligation, il serait illogique de conclure que les dommages prévus par ladite clause deviennent exigibles avant la date prévue pour la clôture de la vente. Avant la survenance de l'inexécution contractuelle, l'acompte n'est pas considéré comme une pénalité, mais bien comme un montant à être appliqué sur le prix de vente lors de la clôture de la transaction.

---

<sup>27</sup> Art. 1622 C.c.Q.; Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 2018, paragr. 3002.

<sup>28</sup> *Walker c. Norcan Aluminium inc.*, 2012 QCCA 2042, paragr. 28; *Central Microcom Québec inc. c. 9109-7881 Québec inc.*, 2008 QCCS 6072, paragr. 72.

<sup>29</sup> Art. 1622 C.c.Q.; *Côté c. Fédération des producteurs acéricoles du Québec*, 2015 QCCA 287, paragr. 50; *Lavallée c. 134525 Canada inc.*, 1993 CanLII 4053, paragr. 20 (C.A.).

[46] L'appelante a raison. Le point de départ fixé par la juge occulte la preuve retenue par celle-ci à l'égard de la poursuite des négociations entre les parties jusqu'en décembre 2012. Il n'est pas non plus compatible avec les motifs qui amènent la juge à qualifier la stipulation de l'acompte non remboursable de clause pénale<sup>30</sup>. À titre de rappel, la juge note que l'acompte doit être versé chez le notaire en prévision de la vente et qu'il doit être appliqué en réduction du prix de vente au jour de la transaction ou à défaut, servir à compenser l'abandon de la transaction. Dès lors, la juge ne pouvait situer le point de départ de son exigibilité avant la date de la transaction que les parties avaient convenu de reporter au 21 novembre 2012 et qu'elles ont, dans les faits, reconduite à nouveau jusqu'à l'envoi de la mise en demeure transmise en date du 30 novembre 2022.

[47] Dans ce contexte, le point de départ du calcul de la prescription ne pouvait certainement pas débuter avant le 21 novembre 2012. Comme la demande introductive d'instance de l'appelante a été introduite le 20 novembre 2015, à l'intérieur du délai de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q., la juge ne pouvait conclure que l'action était prescrite. Il s'agit d'une erreur manifeste et déterminante qui commande à mon avis l'intervention de la Cour.

[48] Je propose donc d'accueillir en partie l'appel avec frais de justice et d'infirmer le jugement de première instance afin d'accueillir en partie la demande introductive d'instance telle que remodifiée à l'audience avec frais de justice et condamner l'intimé à verser à l'appelante la somme de 100 000 \$ avec les intérêts et l'indemnité additionnelle calculés à compter de la date de signification de la mise en demeure, soit le 30 novembre 2012. Sur ce dernier élément, l'intimé ne me convainc pas qu'il y a lieu de retarder le point de départ du calcul des intérêts et de l'indemnité additionnelle en raison des modifications apportées à la réclamation<sup>31</sup>.

[49] Par ailleurs, puisque la juge de première instance a rejeté tant la demande principale que la demande reconventionnelle chaque partie payant ses frais et que je suggère plutôt d'accueillir en partie la demande principale, je propose également de reformuler le dispositif de manière à ce que la demande introductive d'instance remodifiée à l'audience soit accueillie en partie avec frais de justice et que la demande reconventionnelle, dont le sort demeure inchangé, soit rejetée sans frais de justice.

---

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

<sup>30</sup> Voir les paragraphes 227 à 236 et 247 à 249 du jugement entrepris reproduits précédemment aux paragraphes 27 et 28 des présents motifs.

<sup>31</sup> L'intimé plaide que le fait pour l'appelante d'avoir haussé le montant de la réclamation initiale de 300 000 \$ à 862 820,61 \$ en juin 2016 et de l'avoir réduit à 478 479,76 \$ en octobre 2019 justifierait de retarder en conséquence le point de départ du calcul des intérêts et de l'indemnité additionnelle.