

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D'ALMA

N° : 160-17-000045-035

DATE : 13 novembre 2003

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE J. ROGER BANFORD, J.C.S.**

---

**JEAN-CLAUDE LABERGE et CHRISTINE BOUCHER**  
1002, 14<sup>e</sup> chemin, Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, Québec, G8G 1P5  
Demandeurs

C.

**GILLES VILLENEUVE et ISABELLE BOUCHER**  
1000, 14<sup>e</sup> chemin, Métabetchouan-Lac-à-la-Croix, Québec, G8G 1P5  
Défendeurs

---

## JUGEMENT

---

### LE LITIGE

[1] Le Tribunal est saisi d'une procédure en homologation d'une transaction entre actionnaires assortie d'une demande de transfert d'actions d'un groupe à un autre.

[2] La contestation porte sur l'interprétation de la transaction intervenue et comporte également des conclusions en passation de titre sur les actions, mais dans un ordre opposé à celui réclamé par les demandeurs. En outre, les défendeurs demandent un jugement déclaratoire sur une disposition du contrat de franchise souscrit par les parties auprès d'un franchiseur, Subway Franchise Systems Of Canada Ltd.

[3] Essentiellement, tout le litige repose sur la prétention des demandeurs à l'effet que les défendeurs ont omis de respecter une disposition de l'offre d'achat d'actions souscrites, lorsqu'ils ont fait défaut de produire, en même temps que le paiement convenu, toutes les quittances requises.

### **LE CONTEXTE**

[4] Les faits pertinents au débat sont relativement simples. Les parties détiennent en parts égales, toutes les actions de huit corporations, dont une entreprise de gestion et sept compagnies opérant chacune un restaurant sous la franchise Subway. Elles n'ont cependant souscrit à aucune convention entre actionnaires.

[5] Voulant solutionner une mésentente persistante depuis le printemps 2003, les demandeurs ont mandaté leurs procureurs afin d'enclencher un mécanisme de règlement, inspiré des clauses dites «shot gun» que l'on retrouve habituellement dans les conventions entre actionnaires.

[6] Ainsi, le 16 juillet 2003, les demandeurs transmettaient aux défendeurs une lettre (P-1), comportant l'offre d'acheter en bloc la totalité de leurs actions pour la somme de 250 000 \$, payable en trois versements, dont 150 000 \$ à la signature des documents constatant la transaction, puis 50 000 \$ par année, par la suite. L'offre stipulait aussi que pour garantir le paiement du solde du prix de vente, les actions des parties seraient endossées et confiées à un fiduciaire. Convaincus du caractère équitable de l'offre, les demandeurs se déclaraient disposés à céder aux défendeurs leurs propres actions, aux mêmes conditions. L'offre demeurait valable jusqu'au 28 juillet 2003, à midi.

[7] Dans le cadre d'une autre missive (P-4), datée du 18 juillet 2003, les demandeurs précisaient le mécanisme de réalisation de l'offre et prolongeaient le délai de paiement, au cas où les défendeurs décideraient d'acheter. D'abord prévu de 10 jours après la notification de l'acceptation, il était alors fixé au 15 août 2003. C'était là la seule modification apportée à l'offre du 16 juillet.

[8] Pressés de prendre position par une lettre servie par huissier le 23 juillet, sous menace d'une procédure de mise en liquidation des compagnies et recours en dommages, les défendeurs confiaient leur dossier à un avocat.

[9] Par l'entremise de ce dernier, les défendeurs transmettaient, le 28 juillet, leur proposition d'achat dans les termes suivants :

«À cet égard, nous avons été mandaté par nos clients de vous confirmer, sous réserve de l'approbation par la Corporation Subway ainsi qu'à une vérification diligente des livres de la compagnie, l'acceptation de votre promesse de vente de façon à ce que nos clients acquièrent la totalité des actions des vôtres pour la somme de 250 000,00 \$.

Conformément à votre offre, nos clients s'engagent à concrétiser l'acquisition de la totalité de vos actions en versant une somme de 150 000,00 \$ au plus tard le 15 août

2003, suivi d'un deuxième paiement de 50 000,00 \$ le 15 août 2004 ainsi qu'un dernier paiement de 50 000,00 \$ le 15 août 2005.»

[10] Dès le lendemain, après discussion entre les procureurs, celui des défendeurs, faisait parvenir à l'autre, les précisions suivantes :

«Ainsi, suite à nos dernières conversations, nous tenons à vous faire part de notre opinion à l'effet que l'offre de nos clients ne contient aucune nouvelle condition changeant la nature de votre offre. Ainsi, la condition concernant l'approbation de la transaction par Subway ne vise qu'à concrétiser le droit que possède tout franchiseur à l'égard de ses franchisés. Si, tel que vous m'en avez fait part, la Corporation Subway n'a pas l'habitude, et dans les faits, ne se mêle aucunement des différentes transactions entre les franchisés, nous comprenons qu'une telle approbation devient sans importance. De même, concernant la vérification diligente des livres de la compagnie, nous désirons vous préciser que nos clients acceptent et se satisfont des états financiers de la compagnie dont ils ont pu prendre connaissance à ce jour. Toutefois, ceux-ci désirent se réserver le droit de vérifier les opérations courantes ayant pu être effectuées au cours des dernières semaines sans qu'ils aient pu en avoir connaissance.

Finalement, il est bien entendu que lors du paiement de la somme de 150 000,00 \$, nos clients devront accorder une mainlevée complète à vos clients et de les dégager de toute responsabilité personnelle qu'ils pourraient avoir contractée pour les compagnies en question auprès de la Banque de Montréal ou de tout autre tiers au cours des dernières années. Quant à la quittance complète que nous vous avons mentionnée pour les engagements contractés postérieurement, nous vous prions de croire que cette mention ne faisait suite qu'au désir de nos clients de voir les vôtres se retirer immédiatement des opérations quotidiennes des compagnies.»

[11] En réponse, les demandeurs signifiaient leur acceptation dans une lettre datée du 29 juillet (P-14) dont la portion pertinente indique :

En réponse aux vôtres du 28 juillet 2003, 17 heures 10 et du 29 juillet 2003, nous comprenons dans un premiers temps que vos clients acceptent le processus du règlement de conflit suggéré dans nos lettres du 16 et 18 juillet 2003.

Ainsi, à défaut par vos clients de remplir les engagements pris dans vos lettres du 28 et 29 juillet 2003, le ou avant le 15 août 2003, vos clients vendront leurs actions aux conditions énumérées dans les nôtres du 16 et 18 juillet 2003, à nos clients qui auront, eux-mêmes dix (10) jours pour verser le prix.

[12] Le 13 août, Me Normand Gagnon, notaire, expédiait au procureur des défendeurs un projet d'acte de vente et l'informait qu'il détiendrait, en après-midi, la somme de 150 000 \$, permettant de finaliser la transaction. Copie de ce document fut expédiée à la partie demanderesse le lendemain.

[13] Ce même jour, leur procureur s'enquiert auprès du notaire Gagnon de la disponibilité de la somme de 150 000 \$ qui lui est aussitôt confirmée par ce dernier.

[14] Le lendemain, le procureur des demandeurs s'adresse à celui des défendeurs pour signaler son inquiétude quant à l'impossibilité de concrétiser l'engagement de fournir les quittances requises pour le jour de la signature de l'acte de vente.

[15] Depuis, et malgré les représentations des procureurs en défense à l'effet que des dispositions étaient prises pour permettre aux promettants-acquéreurs de répondre à tous leurs engagements, les demandeurs soutiennent que la partie adverse est en défaut de satisfaire à l'entente telle que conclue et qu'elle doit, en conséquence, accepter de céder ses actions aux demandeurs, aux conditions de l'offre.

[16] L'impasse n'ayant pu être dénouée, malgré les diverses communications entretenues par les intervenants, les procédures furent introduites le 12 septembre 2003.

### **POSITION DES PARTIES**

[17] Ainsi, tout le litige découle d'une divergence de point de vue quant à l'effet des engagements conclus aux termes des documents produits sous les cotes P-1, P-4, P-11, P-13 et P-14.

[18] Toutes les parties reconnaissent que ces documents constituent une transaction. Elles l'allèguent dans leurs procédures respectives et plaident qu'il faut homologuer la transaction telle que convenue.

[19] Ainsi, selon la partie demanderesse, le défaut de la partie défenderesse de satisfaire à toutes les conditions de l'entente dans les délais requis, lui confère le droit d'obtenir les actions des défendeurs conformément aux offres réelles transmises à ces derniers, le 25 août 2003.

[20] La partie défenderesse soutient qu'elle s'est conformée à l'offre et veut donc que la Cour lui reconnaisse son droit aux actions détenues par les demandeurs.

### **DISCUSSION**

[21] Manifestement, les démarches entreprises par les parties, depuis le 16 juillet 2003, démontrent leur intention de prévenir «une contestation à naître» au moyen de concessions ou de réserves réciproques. Ce sont là les conditions essentielles à la conclusion de ce type de contrat couvert par les articles 2631 C.c.Q. et suivants, sous le titre « *De la transaction* ».

[22] La transaction a l'autorité de la chose jugée entre les parties, mais n'est susceptible d'exécution qu'après homologation (2634 C.c.Q.).

[23] Le Tribunal ne peut refuser d'homologuer une transaction que dans des circonstances particulières prévues à la loi. Ainsi, tel serait le cas si les parties avaient

transigé relativement à l'état ou à la capacité des personnes où sur d'autres questions qui intéressent l'ordre public (2632 C.c.Q.). Hormis, cette situation, le Tribunal ne peut refuser l'homologation qu'en cas de nullité de la transaction.<sup>1</sup>

[24] Par conséquent, à défaut de conclusions particulières en annulation du contrat pour cause de nullité ou d'allégations à l'effet que la transaction couvre un champ d'action contraire à la loi, il faut reconnaître aux parties leur droit à l'homologation.

[25] L'étape suivante suggérée par les procédures, relève de l'exécution de la transaction par la passation des titres. En l'instance, qui peut prétendre aux actions de l'autre?

[26] Pour répondre à cette question, il suffit de déterminer s'il y a eu défaut de la part des défendeurs à se conformer aux obligations souscrites aux termes des documents plus haut reproduits.

[27] L'essentiel du défaut reproché consisterait en l'omission de fournir des quittances en date du 15 août 2003, journée retenue pour les fins de la signature du contrat et le déboursé d'une première tranche du prix de vente convenu, soit 150 000 \$.

[28] Que disent les documents, à ce sujet?

[29] En substance, le litige prend racine dans cet engagement souscrit par les défendeurs, dans le cadre de la lettre du 29 juillet 2003 (P-13), par laquelle, ils déclaraient, selon le texte reproduit plus haut, «devoir accorder une mainlevée complète» lors du paiement de la somme de 150 000 \$.

[30] À l'examen du texte pertinent, on constate que la formulation choisie ne pèche pas par souci de précision. On comprend qu'il y est exprimé une intention de libérer les demandeurs des engagements souscrits en faveur de l'entreprise. L'usage du terme «mainlevée» laisse perplexe, puisque ce concept n'est aucunement relié à un mécanisme de libération des obligations, au chapitre pertinent du Code civil du Québec. On peut aussi s'interroger à savoir si c'est l'obligation de libération seule ou son exécution totale, que vise la stipulation litigieuse.

[31] Il faut reconnaître que par sa nature, l'offre formulée dans un contexte semblable à celui en cause peut difficilement répondre à toutes les précisions nécessaires à la conclusion d'une entente. C'est sans doute pourquoi les parties ont implicitement reconnu, comme cela se fait habituellement en pareille matière, que leur entente devrait être complétée par un contrat comportant toutes les clauses usuelles en la matière.

---

<sup>1</sup> Gestions St-Gilles inc. c. Laidlaw Waste Systems (Canada) Ltd, 1998 BE-1057 (CS).

[32] Toutefois, comme le texte faisant l'objet du litige comporte certaines difficultés de compréhension, il importe donc de procéder à une interprétation de la convention des parties, selon les règles reconnues.

[33] Rappelons d'abord que le contrat valablement formé oblige les parties contractantes, non seulement pour ce qu'elles y ont exprimé mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi (1434 C.c.Q.).

[34] Retenons aussi qu'en matière d'interprétation des contrats, on tient compte de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages (1426 C.c.Q.).

[35] En l'espèce, il ne fait pas de doute que les parties savaient que leur entente devait être complétée par un contrat. Un notaire fut d'ailleurs retenu à cette fin. Il ne fait pas de doute, non plus, que les actionnaires voulaient que les vendeurs soient libérés de toute forme de garantie personnelle relativement aux affaires de la compagnie.

[36] Tous les projets de contrat soumis par les parties au soutien de leurs prétentions respectives, comportent d'ailleurs une disposition en ce sens. Le projet de contrat soumis par le notaire Gagnon prévoit spécifiquement, le paragraphe suivant :

6.3 L'acheteur s'engage à faire le nécessaire pour libérer le vendeur de tout endossement qu'il aurait pu accorder en faveur de l'une ou l'autre des compagnies et notamment sans limitation tous les endossements et cautionnements envers la Banque de Montréal. Jusqu'à la date de cette libération, l'acheteur s'engage à protéger le vendeur quant à tous les cautionnements et à toutes les garanties personnelles qu'il aura fournies relativement aux affaires de la compagnie. Cependant, le vendeur et l'acquéreur déclarent savoir qu'il est impossible d'obtenir des libérations des cautionnements et garanties à l'égard des prêts aux petites entreprises (P.P.E.).

[37] Ainsi, selon le projet de contrat proposé, les acquéreurs prenaient l'engagement de libérer les vendeurs quant aux cautionnements ou toutes garanties personnelles fournies en relation avec les affaires de la corporation. Cela correspond, en principe, à l'obligation contractée dans le cadre de l'offre d'achat en l'instance.

[38] Toutefois, l'exécution de cet engagement n'est pas concomitante avec la signature de l'acte. S'agit-il d'un défaut d'exécution?

[39] À l'examen du texte de l'offre d'achat, tel que souscrit et accepté, on ne peut en être certain. L'interprétation littérale du texte reproduit peut à la fois permettre de soutenir que c'est l'engagement à exécuter l'obligation de libération qui devra s'effectuer «lors du paiement de la somme de 150 000 \$», tout comme on peut comprendre que l'exécution même de cette obligation devra être accomplie au même moment, par le dépôt des quittances requises comme le soutiennent les demandeurs.

[40] Toutefois, ici entre en considération la pratique usuelle en la matière. Les auteurs Baudoin et Jobin<sup>2</sup> précisent que l'usage a une très grande importance pour établir les obligations implicites d'un engagement, surtout dans les contrats de nature commerciale, comme c'est le cas en l'instance. Or, dans la pratique usuelle en matière de transaction d'actions entre particuliers, l'exécution de l'obligation de libération nécessite souvent l'intervention de créanciers qui doivent attendre la signature de l'acte de vente avant de procéder à l'émission des quittances requises. C'est ce qu'il faut retenir du témoignage de Me Gagnon, le notaire instrumentant retenu par les acquéreurs.

[41] En outre, en l'instance, la preuve indique que l'exécution de cette obligation spécifique de libération n'était pas possible, à la date prévue pour le paiement.

[42] En effet, la demanderesse, madame Christine Boucher, elle-même, a reconnu lors d'un interrogatoire hors cour, puis à l'audition, mais non sans réticence et seulement après avoir été confrontée avec ses déclarations antérieures, qu'elle savait que les cautionnements souscrits auprès de la Banque de Montréal, à l'égard du Prêt aux petites entreprises (PPE), ne pouvaient faire l'objet d'une libération pure et simple.

[43] Par conséquent, à moins de reconnaître que les demandeurs ont agi de mauvaise foi en acceptant l'offre telle que formulée, on doit présumer que toutes les parties savaient que l'engagement relatif à la libération des vendeurs, pourrait faire l'objet d'une exécution ultérieure à la signature de l'acte ou, plus précisément, à la date prévue pour le paiement de la somme de 150 000 \$.

[44] Dans les circonstances, il faut comprendre l'engagement souscrit par les promettants-acheteurs, comme une stipulation visant à accorder au vendeur qui perd tout intérêt dans l'entreprise, n'a plus aucun contrôle sur ses activités, une protection quant à ses responsabilités financières à l'égard de la compagnie.

[45] Dans ce contexte, le fait de ne pas produire toutes les quittances exigées par le vendeur en même temps que le montant initial de la vente, ne peut constituer un défaut opposable aux défendeurs, compte tenu de la règle énoncée à l'article 1434 C.c.Q.

[46] De plus, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution (art. 1375 C.c.Q.). Cette règle impose donc aux parties de compléter leur entente par des discussions et négociations qui leur permettront d'obtenir l'assurance que la disposition de biens convenus ne comportera aucun effet lésionnaire envers l'une ou l'autre des parties.

[47] En l'instance, le projet de contrat soumis soulevait trois éléments de discord. La libération des vendeurs en est une. Toutefois, si on écarte la question du délai

---

<sup>2</sup> Jean-Louis BAUDOIN, Pierre-Gabriel JOBIN, Les Obligations, 5<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p 368.

d'exécution, il n'existe pas d'entrave majeure à une entente sur cette question puisqu'il existe des mécanismes de protection pour pallier aux problèmes soulevés par le PPE et que des démarches entreprises auprès des autres créanciers s'avèrent positives.

[48] Il en est de même pour la clause relative à la sûreté du paiement du solde du prix de vente. À ce sujet, il s'agit de savoir si le solde du prix de vente se trouve suffisamment garanti par le dépôt en garantie d'une partie des actions, plutôt que la totalité. Encore là, les points de vue devraient pouvoir se rejoindre puisque les défendeurs eux-mêmes se montraient prêts à mettre la totalité des actions en garantie, avant que leur notaire, invoquant le principe de la raisonnable, ne leur suggère une autre voie.

[49] Enfin, la question relative aux frais de transfert prévus par le contrat de franchise, ne devrait pas soulever de problèmes majeurs puisque les parties sont tenues de se conformer au contrat qu'elles ont librement souscrit auprès du franchiseur.

[50] À ce sujet, les parties sollicitent l'opinion du Tribunal en se fondant sur l'article 453 C.p.c., qui concerne le jugement déclaratoire sur requête. Prendre position sur la question soumise ne paraît pas possible aux termes de cette disposition, pour le moment.

[51] D'abord, l'une des parties intéressée, le franchiseur, n'est pas avisé de l'intention des parties et ne peut faire valoir son interprétation sur le sujet litigieux. En outre, la preuve ne révèle pas que l'une ou l'autre des parties se soit vu réclamer, par le franchiseur, un montant déterminé en raison de la transaction en cours. En effet, la lettre du franchiseur, datée du 15 août 2003 (D-5), ne précise pas spécifiquement que le coût du transfert des franchises est requis dans le cas de la transaction litigieuse. Ainsi, il y a lieu de s'interroger sur l'existence d'une difficulté réelle au sens du critère énoncé à l'article 453 C.p.c.

[52] De plus, bien qu'un conflit persiste en ce qui concerne l'identité du débiteur de l'obligation de payer les frais de transfert, s'il y a lieu, l'examen sommaire du contrat de franchise ne permet pas de conclure de façon précise qu'une transaction de la nature de celle projetée, entraînera des déboursés.

[53] En effet, aux termes du contrat de franchise (D-4), les frais de transfert semblent dictés par des déboursés inhérents à un changement de franchisé, alors qu'en l'instance, les acquéreurs sont déjà des franchisés, ce qui est susceptible de réduire considérablement les incidences financières, notamment au chapitre de la formation nécessaire à tout nouveau franchisé.

[54] Dans les circonstances, le Tribunal estime que les parties doivent compléter leurs démarches avant de soumettre la question au Tribunal. Après avoir obtenu les précisions requises du franchiseur, sans doute seront-elles en mesure de disposer de



cette partie du litige conformément aux engagements souscrits dans le cadre du contrat de franchise.

## **CONCLUSION**

[55] Ainsi, pour disposer des procédures, telles que soumises, le Tribunal devrait prononcer le transfert des actions des demandeurs au profit des défendeurs, selon les conclusions des procédures. En effet, le défaut par les promettants-vendeurs de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse, le droit d'obtenir un jugement qui en tient lieu (art. 1712 C.c.Q).

[56] Toutefois, en l'instance, cela implique d'assujettir toutes les parties à un contrat, le projet d'acte de vente P-17, sur lequel il existe des points de vue discordants.

[57] Le contrat doit refléter l'intention des parties et ce n'est que dans des circonstances particulières, que le Tribunal peut intervenir à cet égard.

[58] Dans son étude intitulée Droit québécois des obligations<sup>3</sup>, le professeur Lluelles souligne que le Tribunal pourrait résoudre une divergence de point de vue entre cocontractants, seulement si ce conflit porte sur un élément secondaire, de moindre importance, de la transaction.

[59] Dans l'arrêt Provenzano<sup>4</sup>, la Cour d'appel, sous la plume de l'honorable Jean-Louis Beaudoin stipule qu'un Tribunal ne dispose pas d'un pouvoir absolu pour se substituer aux parties, en matière de passation de titre. Selon le plus haut Tribunal de la Province, le juge de première instance pourra intervenir pour corriger l'acte, le rendre conforme à la volonté des parties, mais non pour transformer l'entente.

[60] En outre, la même instance, dans l'arrêt Houlachi<sup>5</sup>, suggérerait que, si le Tribunal estimait que les offres formulées, ce qui inclut le projet d'acte translatif proposé, ne répondaient pas à l'entente des parties, il pouvait permettre à ces dernières de la modifier ou d'utiliser toute solution alternative appropriée, selon les circonstances.

[61] En l'occurrence, comme le texte du document suggéré par les défendeurs, la pièce D-3, ne correspond pas entièrement à l'intention des parties et qu'il semble même au Tribunal que ces dernières pourraient le compléter d'une manière satisfaisante, il apparaît opportun de suspendre la décision sur cet aspect du litige.

---

<sup>3</sup> Didier LLUELLES, Droit québécois des obligations, volume 1, Montréal, Éditions Thémis, Montréal, 1998, p. 177.

<sup>4</sup> Provenzano c. Babori, [1991] R.D.I. 450 (C.A.).

<sup>5</sup> Houlachi et al. c. Bray et al., C.A. Montréal, no 500-09-001875-954, 31 octobre 1997, jj. Vallerand, Fish, Robert, p.15.

[62] En conséquence, un délai de 15 jours sera accordé aux parties pour compléter une entente sur toute et chacune des clauses litigieuses du projet d'acte de vente d'actions présenté par Me Gagnon, à savoir la clause 6.3, la clause 9.2 ainsi que sur la question de la responsabilité des frais de transfert de franchise, à défaut de quoi, elles devront se présenter devant le Tribunal pour lui permettre de trancher le débat sur ces questions, de manière à compléter le transfert des actions vendues par les demandeurs aux défendeurs.

[63] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[64] **HOMOLOGUE** et **REND EXÉCUTOIRE** la transaction intervenue entre les parties par l'intermédiaire de leurs procureurs et constatée par les pièces déposées au soutien des procédures, sous les cotes P-1, P-4, P-11, P-13 et P-14;

[65] **DONNE** plein effet à cette transaction et en conséquence, **ORDONNE** aux parties de négocier une entente relativement aux clauses 6.3 et 9.2 du projet d'acte de vente d'actions préparé par Me Normand Gagnon, notaire, et produit au soutien des procédures sous la cote D-3, ainsi que sur la responsabilité des frais de transfert de franchise et, à défaut d'entente complète sur ces trois éléments dans les quinze jours du jugement, **ORDONNE** aux parties de reporter le dossier au rôle de la Cour supérieure pour audition au mérite sur les points en litige pour que le Tribunal en dispose et que le jugement à intervenir équivaille à titre en faveur des défendeurs sur les actions détenues par les demandeurs;

[66] **LE TOUT** chaque partie payant ses frais, vu la nature de la procédure.

---

J. ROGER BANFORD, J.C.S.

Me Sylvain Truchon  
Procureur des demandeurs

Me Benoît Amyot  
Cain, Lamarre et ass.  
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 27 octobre 2003