

# COUR DU QUÉBEC

« Pratique Civile »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-282406-241

DATE : 12 novembre 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

---

**COLDWELL BANKER COMMERCIAL ALLIANCE INC.**

Demanderesse

c.

**NICOLAS JACQUES ERIC HUBERT MARIE GHISLAIN ROBERTI**

Défendeur

---

## JUGEMENT

[1] Le Défendeur demande le rejet de l'action puisque la déclaration introductive d'instance (« **DII** ») ne lui a pas été signifiée conformément à l'article 494 du Code de procédure civile<sup>1</sup> (« **CPC** ») dans les trois mois de son dépôt au greffe de la Cour, de sorte que la demande est périmée.

## LE CONTEXTE

[2] La DII est déposée le 4 avril 2024.

[3] Le 8 avril 2024, une première tentative de signification de la DII par huissier au [...], à Montréal, Québec, [...], échoue. Brian Stein, CPA, informe alors l'huissier que le Défendeur vit au Portugal et qu'il n'a ni domicile, ni résidence, ni établissement connu

---

<sup>1</sup> Code de procédure civile, RLRQ, c. C -25.01.

au Québec.<sup>2</sup> Par ailleurs, il appert du procès-verbal de signification<sup>3</sup> que Brian Stein indique également à l'huissier que le Défendeur reçoit son courrier à cette adresse.

[4] Le 9 avril 2024, la greffière adjointe accueille une demande pour mode spécial de signification de la DII, qui permet une signification :

*« Sous pli cacheté(s) et adressée(s) au nom du destinataire de l'acte, à savoir : à une personne qui paraît apte à recevoir le document, ou s'il y a lieu sous l'huis de la porte ou dans la boîte aux lettres du destinataire de l'acte, là où celui-ci reçoit son courrier soit : Brian Stein à l'adresse ci-haut mentionnée, vu que le destinataire ne reçoit que son courrier à cette adresse ».*

[5] Le 10 avril 2024, la DII est signifiée avec le jugement autorisant le mode spécial de signification « en remettant le tout à une personne qui paraît apte à recevoir le document à l'endroit où celui-ci reçoit son courrier, selon la demande accordée, laquelle personne se nommait comme étant Brian Stein », au [...], à Montréal, Québec, [...]. Il s'agit de l'adresse « ci-haut mentionnée » au jugement de la greffière adjointe.

[6] Le 25 avril 2024, le Défendeur dépose sa réponse. Le 18 juin 2024, la Demanderesse dépose l'avis requis par les articles 535.4, 535.5 et 535.7 CPC.

[7] Le 11 juillet 2024, le Défendeur dénonce sa demande de rejet, qu'il modifie le 14 août 2024.

## LA QUESTION EN LITIGE

[8] La DII peut-elle être considérée comme ayant été régulièrement signifiée avant le 4 juillet 2024, soit la date avant laquelle la demande devait être notifiée conformément aux exigences de l'article 107 alinéa 3 CPC pour éviter sa péremption.

## L'ANALYSE

[9] Le Tribunal est d'avis que la DII a été régulièrement signifiée puisque le Défendeur n'a pas établi que la *Convention relative à la signification et la notification à l'étranger des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale*<sup>4</sup> (« la **Convention** ») trouvait application en l'espèce. En effet, bien que le Portugal soit signataire de la Convention, le Défendeur n'a pas établi que la Demanderesse connaissait l'adresse exacte du Défendeur au Portugal. Or, il s'agit là d'une condition essentielle pour que la Convention s'applique.

---

<sup>2</sup> Paragr. 8 et 9 de la demande incidente en litige.

<sup>3</sup> Pièce R-1.

<sup>4</sup> La *Convention relative à la signification et la notification à l'étranger des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile ou commerciale*, 15 novembre 1965, 658 R.T.N.U 163 (reproduite à l'annexe I du CPC).

[10] En effet, dans Droit de la famille — 19253<sup>5</sup>, la Cour d'appel confirme les quatre conditions nécessaires pour l'application impérative de la Convention à une situation donnée soit :

- 1) Le document doit être un acte judiciaire ou extrajudiciaire ;
- 2) Qui doit être transmis à l'étranger pour y être notifié;
- 3) En matière civile ou commerciale ; et
- 4) Alors que l'adresse du destinataire est connue.

[11] En l'espèce, la « *Letter of intent* » du 14 avril 2021<sup>6</sup>, le « *Service Agreement* » du 19 avril 2021<sup>7</sup>, et la « *Promise to purchase* » acceptée du 19 avril 2021 et ses annexes<sup>8</sup> mentionnent avoir été signés à Lisbonne en avril 2021, alors que l'amendement à la promesse d'achat du 29 juillet 2021 a été signé à Estoril<sup>9</sup>. Cependant, aucun de ces documents n'indique une adresse exacte pour le Défendeur dans ces villes du Portugal, la seule adresse mentionnée pour lui sur ces documents, lorsqu'il y en a une, étant celle du boulevard Décarie, à Montréal.

[12] Le paragraphe 22 de la demande en rejet du Défendeur mentionne que la Demanderesse « *Given its existing business relationship with Mr. Roberti, ...was likely aware of Mr. Roberti's exact address in Portugal* ». Cependant, ce paragraphe ne mentionne pas quelle serait cette adresse et ne peut pas être tenu pour avérer puisque la déclaration solennelle au soutien de cette demande ne le mentionne pas.

[13] L'avocat du Défendeur a souligné qu'en vertu du *Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences*<sup>10</sup> et de la *Loi sur le recyclage des produits de la criminalité et le financement des activités terroristes*<sup>11</sup> la Demanderesse se devait d'avoir l'adresse exacte du Défendeur au Portugal. Cette affirmation ne saurait pallier au manque de preuve à ce sujet. De plus, il ne revient pas au Tribunal de décider si en n'ayant pas l'adresse exacte du Défendeur au Portugal, le cas échéant, la Demanderesse a commis un manquement aux lois et règlements applicables en matière de courtage immobilier, lequel manquement ne saurait être présumé.

[14] Puisque le Défendeur n'a pas établi que la Demanderesse connaissait son adresse exacte au Portugal, il ne peut pas invoquer le non-respect par la Demanderesse de l'article 494 CPC. De même, le deuxième paragraphe de l'article 494 ne peut pas s'appliquer puisque le Portugal est signataire de la Convention. Ainsi, la

---

<sup>5</sup> 2019 QCCA — 2139, paragr.48.

<sup>6</sup> Pièce P-1.

<sup>7</sup> Pièce P-2.

<sup>8</sup> Pièce P-3, P-4 et P-5.

<sup>9</sup> Pièce P-6.

<sup>10</sup> RLRQ, c. C -73.2, r.4.

<sup>11</sup> L.C. 2000, c.17.

Demanderesse était dans la même situation que tout autre justiciable qui tente de notifier un acte judiciaire à une partie dont elle ne connaît pas l'adresse de résidence et qui donne ouverture au recours à l'article 112 CPC.

[15] L'ordonnance de la greffière adjointe du 9 avril 2024 n'a pas fait l'objet d'un appel et constitue chose jugée<sup>12</sup>, de sorte que la signification sous pli cacheté à M. Stein constitue une signification de la DII à l'intérieur du délai de **trois (3)** mois de l'article 107, alinéa 3.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande du Défendeur en rejet de la demande ;

**RELÈVE** le Défendeur de son défaut d'avoir respecté ses obligations au terme de l'article 535.6 CPC ;

**PROLONGE** le délai pour la notification et le dépôt de l'Exposé sommaire des éléments de contestation et de l'Avis du Défendeur et de ses pièces conformément à l'article 535.6 CPC jusqu'au 19 décembre 2024 ;

**SUSPEND** la computation des délais du déroulement de l'instance jusqu'au 19 décembre 2024 afin de permettre aux parties de compléter les différentes étapes du déroulement du dossier en lien avec celle-ci;

**ORDONNE** au greffier de convoquer les parties à un appel du rôle provisoire pour fixer une conférence de gestion à une date postérieure au 19 décembre 2024 pour discuter de la demande de transformer la conférence de règlement à l'amiable en une conférence préparatoire.

---

**MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

**Me Umberto Macri**

*MARIA R. BATTAGLIA, AVOCATS.*

Avocat de la demanderesse

**Me Andrea Daigle**

**Me Matthew Liben**

*BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L.*

Avocats du défendeur

Date d'audience : Le 17 octobre 2024

---

<sup>12</sup> *Media Graph Dépôt inc. c. MTEX Solutions 2017 QCCS 3338* (paragr.18); *Choquette Corriveau inc. c. Bouïs (Québec) inc. 2022 QCCQ 5769*, paragr. 29 et 30.