COURT OF APPEAL OF
NEW BRUNSWICK

COUR D'APPEL DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

73-21-CA

MAISONNEUVE, HAMELIN, MARTIN LTD., and MARIE-PAULE MARTIN

INTENDED APPELLANTS

- and -

JWT CAMPGROUND INC., TRACY LAVIGNE and JOSHUA LAVIGNE

INTENDED RESPONDENTS

MAISONNEUVE, HAMELIN, MARTIN LTD., et MARIE-PAULE MARTIN

APPELANTES ÉVENTUELLES

- et -

JWT CAMPGROUND INC., TRACY LAVIGNE et JOSHUA LAVIGNE

INTIMÉS ÉVENTUELS

Motion heard by teleconference:
The Honourable Justice Quigg

Date of hearing:
June 30, 2021

Date of decision:
July 2, 2021

Reasons delivered:
August 12, 2021

Counsel at hearing:

For the Intended Appellants:
Basile Chiasson, Q.C.

For the Intended Respondents:
Josie Marks

Motion entendue par téléconférence :
l'honorable juge Quigg

Date de l'audience :
le 30 juin 2021

Date de la décision :
le 2 juillet 2021

Motifs déposés :
le 12 août 2021

Avocats à l'audience :

Pour les appelantes éventuelles :
Basile Chiasson, c.r.

Pour les intimés éventuels :
Josie Marks

Decision

I. Introduction

[1] The appellants applied for leave to appeal and a stay of proceedings, pending their appeal of a decision made by a judge of the Court of Queen's Bench on June 23, 2021.

[2] On July 2, 2021, the motion for leave to appeal was dismissed as I determined the decision was final. The motion for a stay was also dismissed with costs of $1500.

II. Background

[3] The decision under appeal declared that an Asset Purchase Agreement executed between the parties, dated February 5, 2021, (the "agreement") is binding and in full force and effect. It also ordered the appellants take all steps necessary to execute the documents required to complete the transaction referenced in the agreement.

[4] The dispute between the parties revolves around the campground known as Camping Beausejour, located at 747 Chemin Lino in Shediac, New Brunswick (the "Campground").

[5] Maisonneuve, Hamelin, Martin Ltd. ("MHM") is the owner of the Campground. Ms. Martin is the sole shareholder and director of the company.

[6] Mrs. Lavigne and Mr. Lavigne are the sole owners and directors of JWT Campground Inc. ("JWT"). Since June 1, 2017, JWT has leased and operated the Campground. The relationship between the parties was to be governed in accordance with two agreements:

(i) a renewable 10-year lease with respect to all land, equipment and vehicles at the Campground made between MHM, as lessor, and JWT, as lessee (the "Lease"); and

(ii) an Option to Purchase between MHM and Ms. Martin and JWT, granting to JWT an irrevocable right to purchase all outstanding shares of MHM upon the expiry of the initial 10-year term, provided lease conditions were met during this period (the "Option to Purchase").

A. *The lessor and lessee relationship*

[7] Difficulties arose in the relationship between the parties as early as one month after JWT took possession of the Campground. For example, on July 7, 2017, following a request for inspection by Ms. Martin on July 5, JWT facilitated an inspection during which Ms. Martin raised no concerns. However, on July 19, 2017, JWT was served with a notice, in the form of a letter from MHM's counsel alleging "deficiencies."

[8] The "deficiencies" outlined in this letter are mostly operational in nature:

- number of staff;
- people doing maintenance;
- gate not being staffed on a "continuous" basis;
- the failure to require campers to wear bathing caps in the pool; and
- according to JWT, longstanding deficiencies which pre-dated their taking possession of the Campground.

[9] As JWT was concerned by the threat to terminate the Lease, it retained counsel to prepare a response. This response is set out in correspondence from JWT's counsel dated July 31, 2017 which states: (i) the Lease does not confer upon MHM any right to review, approve or direct business decisions made in relation to the operation of the Campground; (ii) the allegations made by MHM are not only inaccurate and erroneous, they relate to managerial and operational matters falling outside the scope of the inspection

clause in the Lease; and (iii) the Campground was turned over to JWT in poor condition and JWT immediately set out to rectify the deficiencies, which were undisclosed in the Lease, without seeking any recourse against MHM for any misrepresentations.

[10] The evidence indicates the first request for an inspection was followed by a series of further demands between August 2017 and March 2018, such that by March 2018, after JWT had been in possession of the Campground for only nine months, a period during half of which the Campground was closed, JWT was subjected to demands for six inspections, all of which were accompanied with threats of termination of the lease.

[11] On March 13, 2018, JWT offered to facilitate Ms. Martin's demand for inspection of the garage by proposing that an independent professional be retained to perform the "full inspection" of the Campground she had requested. They nonetheless facilitated her inspection of the garage on March 15, 2018, following which she failed to identify any deficiencies. It is noteworthy that Ms. Martin subsequently refused to have an independent professional conduct a full inspection of the Campground.

[12] On June 4, 2018, Ms. Martin issued a demand for a comprehensive inspection of everything on the Campground site to be conducted two days later. This demand was made without providing any explanation or rationale. JWT agreed to facilitate one inspection only during the summer of 2018, which inspection was performed by Ms. Martin, accompanied by a few friends and neighbours, on June 20, 2018.

[13] No deficiencies were identified on site during the June 20 inspection. That said, on August 8, 2018, counsel for MHM wrote to JWT in a letter dated August 2, 2018, alleging the Campground was not being maintained in a "first class and reputable manner," setting out a series of deficiencies and, again, threatening to terminate the Lease. A review of the example of complaints outlined in this letter reveals most of them to be quite trivial.

[14] On August 20, 2018, JWT's counsel raised concerns regarding the absence of factual information in support of the allegations as well as the incoherence of some of the allegations.

[15] On September 3, 2018, Ms. Martin issued another demand for inspection, stating that she would be inspecting the Campground the following day along with a list of 11 items she wished to inspect. In this letter, Ms. Martin wrote:

> [...]
>
> 1. This is to advise you that I will be visiting the campground, the buildings and checking for the items that were not presented at the last inspection. Doors should all be unlock (sic).
>
> 2. I do not expect to be harassed by a herd of employees wired like the FBI or otherwise treated as someone who is not on her property because I am. A sole employee with the keys will be sufficient.
>
> 3. Make available and on display
>
> The reciprocal saw
> The pressure nailer
> The band saw
> The jig saw
> The cyclone rake with an employee to start it
> The hydraulic trailer
> The green metal drawer filing box
> Picnic table template
> All the boxes of electrical meters
> Megaphone

[16] Ms. Martin's demand of September 3, 2018, was repeated, through her counsel, on September 7, 2018. While JWT declined to accommodate the inspection, it did offer to open discussions to understand Ms. Martin's concerns, with a view to reach a resolution. This offer was reiterated by JWT on September 12, 2018. On that date, it was confirmed that absent a documented emergency, no further inspections would be accommodated in 2018.

[17] In her affidavit, Mrs. Lavigne stated that contrary to the repeated allegations of deficiencies, since their taking possession of the Campground, JWT has made improvements to the Campground. She stated that investments upward of $202,000 were made to the infrastructure, equipment and facilities. She further wrote the Campground has been fully booked every season since its operation by JWT, including 2020, notwithstanding the challenges posed by the pandemic; that JWT maintains a 4-star rating for the Campground on Canada Select; and that since the change in management, Trip Advisor ratings have improved considerably.

B. *The litigation*

[18] MHM did not act upon JWT's offer to discuss the issues. On October 26, 2018, MHM filed a Notice of Action with Statement of Claim Attached against Mr. Lavigne, Mrs. Lavigne and JWT (the "Legal Action").

[19] In its Statement of Claim, MHM alleges various breaches of the Lease and seeks orders based on those alleged breaches and "deficiencies."

[20] On November 20, 2018, JWT, and Mr. Lavigne and Mrs. Lavigne filed a Statement of Defence and Counterclaim against MHM and Ms. Martin. In the Statement of Defence, it is alleged that shortly after JWT took possession of the Campground, Ms. Martin advised she had changed her mind and asked whether JWT would agree to rescind the Lease. When JWT declined, a pattern of behaviour aimed at forcing JWT to abandon the Campground began. JWT denies any breaches of the Lease.

[21] In its Counterclaim, JWT claims against Ms. Martin and MHM, damages for:

(i) professional expenses incurred to respond to baseless demands and allegations;

(ii) lost wages and staffing costs incurred to meet unreasonable demands for inspections; and,

(iii) loss of reputation resulting from disparaging comments made by Ms. Martin to campers and other third parties.

[22] On February 5, 2021, a settlement conference was held in the context of the Legal Action. On that day, the parties reached an agreement to resolve all outstanding issues by the sale of the Campground to JWT for the sum of $1,245,000. To that end, the agreement dated February 5, 2021, was executed by MHM, as vendor, and JWT, as purchaser.

C. *The asset purchase agreement*

[23] Unlike the Option to Purchase executed in 2017 which provided for the sale and purchase of the shares of MHM, the new agreement provided for a sale of assets, namely four parcels of land comprising the Campground as well as all personal property located thereon.

[24] The salient provisions of the agreement are the following:

> **1. Acquisition of Assets and Purchase Price**
>
> (a) [...]
>
> (b) The purchase price for the Assets would be $1,245,000 (the "Purchase Price") payable as follows:
>
> (i) $1,000,000 payable to the Vendor's solicitors in trust at the closing of the Transaction;
>
> (ii) a $245,000 Vendor take-back loan evidenced by a promissory note in that amount, maturing 5 years after the closing of the Transaction, bearing interest at a rate of 5% per annum, secured by a second-ranking mortgage in favour of the Vendor, and repayable at any time by the Purchaser without penalty.

> **2. Conditions.** Purchaser's obligation to close the proposed Transaction will be subject to customary conditions and any other conditions agreed to by the Parties, including:
>
> (a) Purchaser obtaining satisfactory financing, in its discretion;
> (b) [...]
> (c) [...]
> (d) [...]
> (e) The Transaction closing within 60 days of this Letter.
>
> **3. Closing Deliveries.** The closing shall occur within 60 days of this Letter at the offices of Vendor's counsel.
>
> [...]
>
> **5. Existing Lease.** The Vendor agrees that the Purchaser shall not be required to pay the regular lease monthly lease payment for the Assets from March 1, 2021 to the earlier of the closing of the Transaction. The lease shall otherwise remain in full force and effect until the closing of the Transaction, at which time it will be terminated automatically.
>
> [...]
>
> **10. Court Proceeding MC-724-18.** Upon the execution of this Agreement, the parties' solicitors shall write to the Clerk's office requesting an adjournment of the pending trial dates. Upon closing, the parties shall file Notices of Discontinuance with respect to all claims in the Court Proceeding and execute mutual releases in favour of all parties releasing all claims or potential claims with respect to the Court Proceeding, the Assets or any Lease or Option with respect to the Assets.

[25] Upon execution of the agreement, JWT began its attempts to obtain financing.

[26] On Monday, February 8, 2021, both Mr. and Mrs. Lavigne attended the offices of the Business Development Bank of Canada ("BDC") to initiate a financing application on behalf of JWT. BDC was provided with a copy of the agreement and Mr.

and Mrs. Lavigne were advised that the 60-day timeline would be difficult, particularly due to the pandemic, but that their work would begin right away.

[27] Due to the comments made by BDC concerning the short timeline, and anxious to obtain financing, on February 12, 2021, Mr. and Mrs. Lavigne, caused JWT to complete a financing application with UNI Coopération Financière ("UNI") and on February 15, 2021, a financing application for JWT was initiated with Scotiabank.

[28] During the week of February 8, 2021, JWT communicated with its accountants requesting a completion of the external review of JWT's financial statements. Unfortunately, on March 2, 2021, JWT was advised by the accountants that the firm could not meet this commitment. JWT acted immediately and retained other accountants who were able to complete the mandate on March 19, 2021. JWT had to pay extra money for expedited service. In addition, JWT retained HIVE Engineering to complete a Phase I Environmental Impact Assessment, which was completed on March 25, 2021, despite delays caused by the pandemic. JWT had provided to all prospective lenders an appraisal of the Campground completed by Babineau Appraisals in August 2019 and secured a commitment from Babineau Appraisals to provide an updated evaluation immediately upon conditional approval of financing by a lender.

[29] On March 12, 2021, counsel for JWT communicated with counsel for MHM by telephone to advise that three financing applications were initiated, that JWT may require a short extension of the proposed April 6, 2021 closing date and they would advise MHM as soon as other information was available.

[30] On March 25, 2021, MHM's counsel sent an email to JWT's counsel seeking an update and stating that the Transaction was scheduled to close in six days but that MHM had not been advised whether JWT had secured financing. By reply email, counsel for JWT stated JWT still needed an extension, that all three institutions had indicated that due to the pandemic, 60 days was not sufficient for them to complete their internal reviews. She also wrote all three applications were moving forward to allow JWT to act on whichever one was approved more quickly and asked whether MHM would agree

to a 30- day extension along with an offer to provide an initial draft of the documents if this was helpful to MHM. On March 26, 2021, counsel for MHM sent an email to JWT's counsel in which he stated: "[...] I just spoke to our Client and she advised me that she is not prepared to extend the closing date." No reason was provided for the refusal of the extension.

[31] On March 28, 2021, JWT's counsel wrote to MHM's counsel, requesting a reconsideration of the refusal to provide an extension, assuring MHM that it would be fully compensated for any costs associated with the short delay in closing.

[32] On March 29, 2021, BDC advised it would not do further work on the financing application unless proof of an extension of the April 6, 2021 closing date was provided. As this proof could not be provided, BDC ceased its work on the application. On April 6, 2021, UNI declined to provide financing due to the pressing nature of the application. Scotiabank requested a copy of MHM's financial statements to complete its assessment. As this would require cooperation from MHM and Ms. Martin, JWT was unable to provide same to Scotiabank.

[33] Unwilling to give up, JWT initiated a financing application with Omista Credit Union ("Omista").

[34] On April 13, 2021, counsel for MHM finally responded to the March 28, 2021 email from JWT's counsel seeking an extension. The response consisted of a refusal of the request for an extension, a statement that MHM was treating the agreement as "null and void" and demanded rent payments be made immediately. On April 14, 2021, JWT paid rent in the amount of $17,250. In her letter to counsel for MHM, counsel for JWT wrote:

> [...] In the meantime, our client deposited $17,250 today to meet your client's rent demand, but does so without prejudice to, and in full reservation of, its rights to assert that the closing date was not a fundamental term of the Asset Purchase Agreement and, as a result, our client is entitled to close the transaction on the agreed upon terms if financing is

> obtained. If this occurs, your client will be compensated for any damages suffered with respect to the delayed closing and our client would be entitled to a set-off against the purchase price any rent payments made in the interim, including the $17,250 deposited today.

[35] On April 22, 2021, MHM's counsel wrote a letter to the Court, asking the settlement conference judge to void the agreement. This letter reads, in part:

> [...] The reason for my letter, is despite the fact that the Purchaser had done nothing it was supposed to do under the Asset Purchase Agreement, it still seems to be in a position to be able to force the Asset Purchase Agreement unless it is declared to be null and void.
>
> Therefore I respectfully request that the Asset Purchase Agreement dated February 5, 2021 between the parties be declared null and void.

[36] On May 4, 2021, Omista approved JWT's application for financing. The offer of financing was subject to acceptance by JWT until May 20, 2021. This financing offer not only provided for financing of the $1,000,000 of third-party financing required pursuant to the agreement, it added an additional amount of $245,000 to relieve the need for a take-back loan to JWT, thereby allowing MHM to receive the full purchase price on closing.

[37] That same day, JWT's counsel sent correspondence to MHM's counsel confirming the approval and terms of the financing and seeking MHM's cooperation to close the transaction in accordance with the agreement. MHM refused to close the transaction but ultimately agreed to meet and discuss the matter with the assistance of the settlement conference judge.

[38] The settlement conference resumed on May 12, 2021, but the parties were unable to resolve the dispute.

[39] On May 14, 2021, JWT reiterated its offer to close the transaction, stating its willingness to fully compensate MHM for any costs incurred due to the four-week delay

in obtaining financing and asking MHM to confirm by May 18, 2021, whether there was agreement to a closing on May 31, 2021. MHM maintained its refusal to close the transaction.

[40] On May 28, 2021, JWT filed its motion seeking the enforcement of the agreement.

[41] On June 21, 2021, the hearing was held and on June 23, 2021, a judge of the Court of Queen's Bench released her decision: 1) declaring the Asset Purchase Agreement is binding and in full force and effect; and 2) ordered MHM and Ms. Martin to take all steps necessary to execute the documents required to complete the transaction as set out in the agreement.

[42] On June 29, 2021, MHM and Ms. Martin requested a date for the hearing of the Motion for Leave to Appeal the decision as well as a Stay of Proceedings. MHM and Ms. Martin sought leave to appeal on the basis that:

1) the correctness of the decision was doubtful;

2) the motion judge acknowledged the impropriety of various statements made in an affidavit submitted by the Respondents without deeming the violation of the confidentiality of the settlement discussions under Rule 50.10(3) of the *Rules of Court* sufficient to deny the equitable remedy of specific performance; and

3) the decision disregards the legal principles relevant to the availability of specific performance, including the notion of clean hands.

[43] JWT and the Lavignes maintain the judge did not err and the transaction should be completed.

[44] On July 2, 2021, I filed a brief decision denying the motion for leave to appeal and stay of execution with reasons to follow. These are the reasons referred to.

III. Standard of review

[45] In *Toronto-Dominion Bank v. Andal Holdings (Moncton) Ltd.*, [2017] N.B.J. No. 212 (QL), Baird J.A. stated:

> In *Simon et al. v. New Brunswick et al.* (2014), 426 N.B.R. (2d) 304, [2014] N.B.J. No. 266 (QL), Larlee J.A. observes:
>
> > Whether we are dealing with a motion for leave to appeal or an appeal, we always begin the analysis with the applicable standard of review of each question raised: *Roy v. Doucet*, 2005 NBCA 84, 288 N.B.R. (2d) 12, at para. 13 and *Godin v. Star-Key Enterprises and Carquest Canada*, 2006 NBCA 91, 305 N.B.R. (2d) 180, at para. 7. The standard of review of a discretionary judicial decision is the most deferential standard: *Local 772*, [2013] N.B.J. No. 130 at para. 4. That standard is described in *The Beaverbrook Canadian Foundation v. The Beaverbrook Art Gallery*, 2006 NBCA 75, 302 N.B.R. (2d) 161, at para. 4 and *Local 772*, at para. 41. A discretionary judicial decision may only be interfered with if it is founded on an error of law, an error in the application of the governing principles or a palpable and overriding error in the assessment of the evidence. [para. 10]
>
> I adopt this reasoning. [para. 10]

A. *Is the order final or Interlocutory?*

[46] The test to be applied in determining whether an order is final or interlocutory was set by Stratton C.J.N.B. in *Bourque v. New Brunswick, Leger and Leger* (1982), 41 N.B.R. (2d) 129, [1982] N.B.J. No. 247 (QL), where he wrote:

> Counsel for Mr. Bourque then applied to me July 13, 1982, under Rule 62.03 for leave to appeal from the decision of Mr. Justice Miller whereby he had dismissed Mr. Bourque's

> claim against the Legers, contending that the learned trial judge erred in entertaining a motion to dismiss before the Province of New Brunswick had presented its case or alternatively, in the light of all of the evidence adduced by the plaintiff Bourque, he erred in granting the motion.
>
> […]
>
> In my opinion, the question whether an order or decision is interlocutory or final should be determined by looking at the order or decision itself, and its character is not affected by the nature of the order or decision which could have been made had a different result been reached. If the nature of the order or decision as made finally disposes of, or substantially decides the rights of the parties, it ought to be treated as a final order or decision. If it does not, and the merits of the case remain to be determined, it is an interlocutory order or decision. [paras. 3 and 13]

See also *Royal Bank of Canada et al. v. Murray* (2011), 384 N.B.R. (2d) 288, [2011] N.B.J. No. 509 (QL), *Zildjian v. Sabian Ltd. et al* (2009), 342 N.B.R. (2d) 143, [2009] N.B.J. No. 15 (QL). After reviewing the order, I am of the view that the decision finally disposes of the rights of the parties regarding the completion of a transaction between them as envisaged by the February 5, 2021 agreement. No leave to appeal is required.

B. *Should a stay of proceedings be granted?*

[47] The Supreme Court in *Manitoba (Attorney General) v. Metropolitan Stores (MTS) Ltd.*, [1987] S.C.J No. 6 (QL), and *RJR - MacDonald Inc. v. Canada (Attorney General)*, [1994] 1 S.C.R. 311, [1994] S.C.J. No. 17 (QL) delineates the principles to be applied when considering granting a stay of proceedings under Rule 62.26(3). In *Williams v. Grove*, [2017] N.B.J. No. 151 (QL), French J.A. stated:

> […] In short, the Court is required "to consider (1) whether the appeal poses a serious challenge to the decision under appeal, (2) whether the applicant would suffer irreparable harm without the stay, and (3) whether the balance of convenience favours the order sought": *Schelew v. Schelew* (2013), 407 N.B.R. (2d) 240, [2013] N.B.J. No. 226 (C.A.) (QL), per Richard J.A. at para. 9. See also, *Jardana v. New Brunswick Housing Corp.*, [2015] N.B.J. No. 69 (QL);

> *Zildjian v. Sabian Ltd. et al.* (2009), 342 N.B.R. (2d) 143, [2009] N.B.J. No. 15 (C.A.) (QL); and *Royal Bank of Canada et al. v. Murray* (2011), 384 N.B.R. (2d) 288, [2011] N.B.J. No. 509 (C.A.) (QL). (para 3).

[48] The submissions of the parties focused on whether MHM and Ms. Martin would suffer irreparable harm if the stay was not granted and whether the balance of convenience favoured the granting of a stay.

[49] MHM and Ms. Martin's primary submission was they will suffer irreparable harm because once the assets in question are transferred to JWT, they will be financed, and a mortgage will be in place blocking any transfer back if the appeal is granted. MHM and Ms. Martin did not discuss the fact that they will have been paid approximately $1,245,000 for the assets and thus will be able to take action for reacquiring the assets. MHM and Ms. Martin have not established they will suffer irreparable harm as a consequence of being left with monetary compensation as a remedy, should the appeal ultimately succeed.

[50] I am also not satisfied the balance of convenience favours a stay pending appeal. In many cases, maintaining the status quo until the dispute is determined is preferable in order to avoid injustices but, in my view, this is not such a case. I am not persuaded the balance of convenience favoured ordering a stay of proceedings pending appeal.

[51] Furthermore, in my view, the judge did not err in law, in her application of the principles nor did she make any palpable and overriding errors in her assessment of the evidence.

IV. Conclusion

[52] It was for these reasons I dismissed the motions.

Décision

[Version française]

I. Introduction

[1] Les appelantes ont demandé l'autorisation d'interjeter appel et la suspension de l'instance en attendant l'issue de l'appel de la décision qu'a rendue une juge de la Cour du Banc de la Reine le 23 juin 2021.

[2] Le 2 juillet 2021, j'ai rejeté la motion en autorisation d'appel au motif que la décision était définitive. La motion en suspension a aussi été rejetée avec dépens de 1 500 $.

II. Contexte

[3] La décision portée en appel a déclaré obligatoire et pleinement efficace la convention d'achat d'actifs passée entre les parties le 5 février 2021 (la convention). La décision a aussi ordonné aux appelantes de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour effectuer la passation des documents nécessaires à la clôture de la transaction mentionnée dans la convention.

[4] Le différend entre les parties porte sur le terrain de camping appelé Camping Beauséjour, situé au 747, chemin Lino, à Shediac, au Nouveau-Brunswick (le terrain de camping).

[5] Maisonneuve, Hamelin, Martin Ltd. (MHM) est la propriétaire du terrain de camping. Mme Martin est l'unique actionnaire et administratrice de la compagnie.

[6] Mme Lavigne et M. Lavigne sont les uniques propriétaires et administrateurs de JWT Campground Inc. (JWT). JWT loue et exploite le terrain de camping depuis le 1er juin 2017. Deux accords devaient régir les relations entre les parties :

i) un bail de 10 ans, renouvelable, entre MHM, la donneuse à bail, et JWT, la preneuse à bail, visant l'ensemble du terrain de camping, y compris le fonds de terre, l'équipement et les véhicules (le bail);

ii) une option d'achat conclue entre MHM et Mme Martin et JWT, accordant à JWT le droit irrévocable d'acheter toutes les actions en circulation de MHM à l'expiration du décennat initial du bail, à condition que les conditions du bail aient été respectées durant cette période (l'option d'achat).

A. *Les relations entre les parties au bail*

[7] Des difficultés ont surgi dans les relations entre les parties à peine un mois après que JWT a pris possession du terrain de camping. Par exemple, le 7 juillet 2017, à la suite de la demande d'inspection présentée le 5 juillet par Mme Martin, JWT s'est prêtée à une inspection, au cours de laquelle Mme Martin n'a soulevé aucune préoccupation. Toutefois, le 19 juillet 2017, un avis faisant état de prétendues [TRADUCTION] « déficiences » a été signifié à JWT sous forme de lettre du cabinet d'avocat représentant MHM.

[8] Les [TRADUCTION] « déficiences » mentionnées dans la lettre sont principalement d'ordre opérationnel :

- le nombre d'employés;
- les préposés à l'entretien;
- une permanence imparfaite à l'entrée du terrain;
- l'omission d'obliger les campeurs à porter un bonnet de bain dans la piscine;
- du point de vue de JWT, certaines déficiences qui existaient avant même sa prise de possession du terrain de camping.

[9] Craignant la menace de résiliation du bail, JWT a engagé une avocate pour qu'elle rédige une réponse. Cette réponse apparaît dans une lettre de l'avocate de JWT en date du 31 juillet 2017 qui affirme ce qui suit : (i) le bail n'accorde aucun droit à MHM de revoir, d'approuver ou de diriger les décisions d'affaires prises dans le cadre de l'exploitation du terrain de camping; (ii) les allégations de MHM, en plus d'être inexactes et erronées, se rapportent à des questions de gestion et de conduite des opérations qui vont au-delà de la portée de la clause d'inspection contenue dans le bail; (iii) le terrain de camping a été remis à JWT en mauvais état et JWT s'est immédiatement employée à remédier aux déficiences – non divulguées dans le bail – sans même faire valoir de recours contre MHM pour assertions inexactes.

[10] La preuve indique que cette première demande d'inspection a été suivie d'une série de demandes additionnelles entre août 2017 et mars 2018, si bien qu'en mars 2018, après seulement neuf mois en possession du terrain de camping – dont la moitié en période de relâche –, JWT a été soumise à six demandes d'inspection, chaque fois avec menace de résiliation du bail.

[11] Le 13 mars 2018, JWT a offert de faciliter la demande d'inspection de Mme Martin visant le garage en proposant qu'un professionnel indépendant soit engagé pour réaliser l'[TRADUCTION] « inspection complète » du terrain de camping qu'elle demandait. Quoi qu'il en soit, JWT s'est prêtée à cette inspection du garage qui a eu lieu le 15 mars 2018, à la suite de laquelle Mme Martin n'a signalé aucune [TRADUCTION] « déficience ». Il est à noter que, par après, Mme Martin a refusé qu'un professionnel indépendant soit chargé de réaliser une inspection complète du terrain de camping.

[12] Le 4 juin 2018, Mme Martin a remis une demande d'inspection générale, inspection devant être réalisée 2 jours plus tard, de tout ce qui se trouvait sur le terrain de camping. Cette demande a été faite sans explication ou motif. JWT a accepté de se prêter à une seule inspection pendant l'été 2018, laquelle a été réalisée par Mme Martin, accompagnée de quelques amis et voisins, le 20 juin 2018.

[13] Aucune déficience n'a été signalée sur place durant l'inspection du 20 juin. Cela dit, le 8 août 2018, JWT a reçu une lettre de l'avocat de MHM, datée du 2 août 2018, prétendant que l'entretien du terrain de camping n'était pas [TRADUCTION] « de premier ordre et réputé », énumérant une série de déficiences et, une fois de plus, menaçant de résilier le bail. On peut voir à la lecture d'extraits de cette lettre que la plupart des plaintes qu'elle contient sont assez banales.

[14] Le 20 août 2018, l'avocate de JWT a soulevé des préoccupations à propos de l'absence de renseignements précis à l'appui des allégations et de l'incohérence de certaines allégations.

[15] Le 3 septembre 2018, Mme Martin a fait une autre demande d'inspection, disant qu'elle allait inspecter le terrain de camping le jour suivant et donnant une liste de onze choses qu'elle voulait inspecter. Dans cette lettre, Mme Martin a écrit :

> [TRADUCTION]
>
> [...]
>
> 1. Sachez que je vais visiter le terrain de camping et les bâtiments et vérifier les articles qui n'ont pas été présentés à la dernière inspection. Les portes devront toutes être déverrouillées.
>
> 2. Je ne souhaite pas être harcelée par une horde d'employés équipés comme la FBI ni traitée comme une intruse, car je suis sur mon terrain. Un seul employé muni des clés suffira.
>
> 3. Mettez à ma disposition et présentez-moi :
>
> la scie alternative
> le pistolet goujonneur
> la scie à ruban
> la scie sauteuse
> le *cyclone rake* et un employé chargé de le mettre en marche
> la remorque hydraulique
> la boîte-classeur à tiroirs verte en métal
> le gabarit pour tables à pique-nique

tous les boîtiers de compteurs d'électricité
le mégaphone

[16] La demande de Mme Martin du 3 septembre 2018 a été répétée, par l'intermédiaire de son avocat, le 7 septembre 2018. Si JWT a décliné d'accueillir l'inspection, elle a tout de même offert d'entamer des pourparlers afin de comprendre les préoccupations de Mme Martin et de parvenir à une solution. Cette offre a été réitérée par JWT le 12 septembre 2018, confirmant, ce même jour, qu'à défaut d'une urgence documentée, aucune autre inspection ne serait accueillie en 2018.

[17] Dans son affidavit, Mme Lavigne déclare que, contrairement aux allégations répétées de déficiences, JWT, depuis qu'elle a pris possession du terrain de camping, a apporté des améliorations au terrain de camping. Elle dit que des investissements de plus de 202 000 $ ont été faits relativement à l'infrastructure, à l'équipement et aux installations. Elle déclare en outre que le terrain de camping a été complet chaque saison depuis son exploitation par JWT, même en 2020 en dépit des difficultés liées à la pandémie, que JWT maintient un classement 4 étoiles sur Canada Select pour le terrain de camping et que, sous sa direction, les évaluations sur Trip Advisor ont fait beaucoup de progrès.

B. *L'instance judiciaire*

[18] MHM n'a pas donné suite à la proposition de JWT de discuter des problèmes. Le 26 octobre 2018, MHM a déposé un avis de poursuite accompagné d'un exposé de la demande contre M. Lavigne, Mme Lavigne et JWT (la poursuite).

[19] Dans son exposé de la demande, MHM évoque diverses violations du bail et sollicite des ordonnances sur le fondement de ces prétendues violations et [TRADUCTION] « déficiences ».

[20] Le 20 novembre 2018, JWT ainsi que M. Lavigne et Mme Lavigne ont déposé un exposé de la défense et demande reconventionnelle contre MHM et Mme Martin. L'exposé de la défense prétend que, peu de temps après la prise de possession du terrain

de camping par JWT, Mme Martin a indiqué qu'elle avait changé d'idée et a demandé si JWT accepterait d'annuler le bail. Lorsque JWT a décliné, un mode de comportement s'est installé pour faire en sorte que JWT soit forcée d'abandonner le terrain de camping. JWT nie toute violation du bail.

[21] Dans sa demande reconventionnelle, JWT réclame de Mme Martin et MHM des dommages-intérêts pour :

i) frais professionnels qu'elle a dû supporter pour répondre à des demandes et des allégations sans fondement;
ii) frais en salaires et en personnel qu'elle a dû supporter pour répondre à des demandes déraisonnables d'inspection;
iii) perte de réputation découlant de commentaires désobligeants adressés par Mme Martin à des campeurs et à d'autres tiers.

[22] Le 5 février 2021, une conférence de règlement amiable a eu lieu dans le cadre de la poursuite. Ce jour-là, les parties se sont mises d'accord pour résoudre toutes les questions demeurant en litige au moyen de la vente du terrain de camping à JWT pour la somme de 1 245 000 $. À cette fin, la convention en date du 5 février 2021 a été passée par MHM, en tant que venderesse, et JWT, en tant qu'acquéresse.

C. *La convention d'achat d'actifs*

[23] Contrairement à l'option d'achat de 2017, qui prévoyait l'achat-vente des actions de MHM, la nouvelle convention prévoyait la vente des actifs, savoir les quatre parcelles formant le terrain de camping ainsi que tous les biens personnels y situés.

[24] Voici les clauses saillantes de la convention :

[TRADUCTION]
Acquisition des actifs et prix d'achat

a) […]

b) Le prix d'achat des actifs de 1 245 000 $ (le prix d'achat) sera payé comme suit :

i) 1 000 000 $ versés en fiducie aux avocats de la venderesse à la clôture de la transaction;

ii) 245 000 $ en prêt consenti par la venderesse, attesté par un billet du même montant, venant à échéance 5 ans après la clôture de la transaction, portant intérêt au taux de 5 % par année, garanti par une hypothèque de 2e rang en faveur de la venderesse et remboursable en tout temps, sans pénalité, par l'acquéresse.

2. Conditions. L'obligation de l'acquéresse de clore la transaction proposée sera assujettie aux conditions habituelles et à toute autre condition convenue entre les parties, y compris les conditions suivantes :

a) l'obtention par l'acquéresse d'un financement satisfaisant à son gré;
b) […]
c) […]
d) […]
e) la clôture de la transaction dans les 60 jours suivant la date de la présente lettre.

3. Clôture. La clôture aura lieu dans les 60 jours suivant la date de la présente lettre aux bureaux des avocats de la venderesse.

[...]

5. Bail existant. La venderesse accepte que l'acquéresse ne sera pas tenue de payer le loyer mensuel ordinaire des actifs à partir du 1er mars 2021, ou [à partir de] la date de la clôture de la transaction si elle arrive avant. Sinon, le bail restera en vigueur jusqu'à la clôture de la transaction, auquel moment il prendra fin automatiquement.

[...]

> **10. Instance judiciaire MC-724-18.** Dès la passation de la présente convention, les avocats des parties écriront au greffe pour demander l'annulation des dates de procès prévues. Dès la clôture, les parties déposeront des avis de désistement relativement à toutes les demandes formées dans le cadre de l'instance judiciaire et signeront des renonciations réciproques en faveur de toutes les parties portant libération de toutes les demandes effectives ou potentielles relativement à l'instance judiciaire, aux actifs ou à tout bail ou à toute option relatifs aux actifs.

[25] Dès la passation de la convention, JWT s'est mise en quête de financement.

[26] Le lundi 8 février 2021, M. et Mme Lavigne se sont présentés tous les deux aux bureaux de la Banque de développement du Canada (la BDC) pour entamer une demande de financement pour le compte de JWT. Ayant reçu copie de la convention, le personnel de la BDC a avisé M. et Mme Lavigne que l'échéance de 60 jours serait difficile à respecter, particulièrement en raison de la pandémie, mais qu'il se mettrait immédiatement à l'œuvre.

[27] À cause des observations de la BDC concernant le fait que l'échéance était courte, M. et Mme Lavigne, tenant beaucoup à obtenir le financement nécessaire, ont, le 12 février 2021, rempli une demande de financement pour le compte de JWT auprès d'UNI Coopération financière (UNI) et, le 15 février 2021, auprès de la Banque Scotia.

[28] Pendant la semaine du 8 février 2021, JWT a communiqué avec ses comptables pour obtenir un examen externe de ses états financiers. Malheureusement, le 2 mars 2021, les comptables ont informé JWT que leur cabinet ne pourrait pas honorer cet engagement. JWT n'a pas perdu de temps et a engagé d'autres comptables qui ont pu achever leur mandat le 19 mars 2021, JWT devant payer un surplus pour service accéléré. De plus, JWT a mandaté HIVE Engineering pour l'exécution d'une étude d'impact environnemental – phase I, laquelle s'est terminée le 25 mars 2021 malgré des retards dus à la pandémie. JWT avait remis à tous les prêteurs éventuels une évaluation du terrain de camping réalisée en août 2019 par Évaluations Babineau et obtenu d'Évaluations Babineau

l'engagement de lui remettre une mise à jour dès l'agrément conditionnel de financement d'un prêteur.

[29] Le 12 mars 2021, l'avocate de JWT a communiqué avec l'avocat de MHM par téléphone pour aviser que trois demandes de financement avaient été présentées, que JWT pourrait avoir besoin d'un léger report de la date de clôture envisagée du 6 avril 2021 et qu'elle informerait MHM sans délai de tout nouveau développement.

[30] Le 25 mars 2021, l'avocat de MHM a envoyé un courriel à l'avocate de JWT demandant s'il y avait du nouveau et signalant que, alors que la clôture de la transaction devait avoir lieu dans six jours, on n'avait toujours pas informé MHM si JWT avait obtenu ou non le financement. Par retour de courriel, l'avocate de JWT a répondu que JWT avait toujours besoin d'une prolongation, car les trois établissements avaient indiqué qu'à cause de la pandémie, 60 jours n'étaient pas suffisants pour leur permettre de réaliser leur examen interne. Elle a ajouté que les trois demandes étaient toutes maintenues afin que JWT puisse donner suite à celle des trois qui serait agréée la première et a demandé si MHM accepterait une prolongation de 30 jours, offrant aussi de fournir une première ébauche de la documentation nécessaire, si cela pouvait être utile à MHM. Le 26 mars 2021, l'avocat de MHM a envoyé un courriel à l'avocate de JWT dans lequel il a dit : [TRADUCTION] « […] Je viens de parler à notre cliente et elle m'a avisé qu'elle n'était pas prête à reporter la date de clôture. » Aucun motif n'a été donné pour le refus de la prolongation.

[31] Le 28 mars 2021, l'avocate de JWT a écrit à l'avocat de MHM, demandant que le refus de prolonger les délais soit reconsidéré et assurant MHM qu'elle serait pleinement indemnisée pour les frais éventuels de la courte prolongation des délais de clôture.

[32] Le 29 mars 2021, la BDC a avisé qu'elle ne poursuivrait pas l'étude de la demande de financement sans recevoir au préalable la preuve que la date de clôture du 6 avril 2021 serait reportée. Cette preuve ne pouvant être fournie, la BDC a cessé de faire

l'étude de la demande. Le 6 avril 2021, UNI a refusé d'accorder le financement en raison du caractère pressant de la demande. La Banque Scotia avait besoin d'une copie des états financiers de MHM pour terminer son évaluation. Comme cela aurait exigé la coopération de MHM et de Mme Martin, JWT n'a pu fournir la chose à la Banque Scotia.

[33] Refusant d'abandonner, JWT a présenté une demande de financement à Omista Credit Union (Omista).

[34] Le 13 avril 2021, l'avocat de MHM a enfin répondu au courriel de l'avocate de JWT du 28 mars 2021 qui demandait une prolongation. La réponse rejetait la demande de prolongation, déclarait que MHM considérait la convention comme [TRADUCTION] « nulle et non avenue » et réclamait le paiement immédiat des loyers. Le 14 avril 2021, JWT a payé 17 250 $ en loyer. Dans sa lettre à l'avocat de MHM, l'avocate de JWT a dit notamment :

> [TRADUCTION]
> […] Entre-temps, notre cliente a déposé 17 250 $ aujourd'hui même en réponse à la demande de loyer de votre cliente, mais elle le fait sans préjudicier à son droit de faire valoir que la date de clôture ne constituait pas une clause fondamentale de la convention d'achat d'actifs, et sous toutes réserves de ce droit, si bien que notre cliente a le droit de clore la transaction aux conditions convenues moyennant l'obtention du financement. Dans ce cas, votre cliente sera indemnisée de tous dommages subis en raison du report de la clôture et notre client aurait droit à compensation, sur le prix d'achat, pour les loyers payés entre temps, y compris les 17 250 $ déposés aujourd'hui.

[35] Le 22 avril 2021, l'avocat de MHM a écrit à la Cour, demandant au juge de la conférence de règlement amiable d'annuler la convention. La lettre dit notamment :

> [TRADUCTION]
> […] Si j'écris cette lettre, c'est parce que, malgré le fait que l'acquéresse n'a rien fait de ce qu'elle devait faire en exécution de la convention d'achat d'actifs, elle serait toujours capable, semble-t-il, de forcer l'exécution de la

> convention, à moins qu'elle ne soit déclarée nulle et non avenue.
>
> Par conséquent, je demande respectueusement que la convention d'achat d'actifs du 5 février 2021 entre les parties soit déclarée nulle et non avenue.

[36] Le 4 mai 2021, Omista a agréé la demande de financement de JWT. L'offre de financement, qui devait être acceptée par JWT, prendrait fin le 20 mai 2021. Cette offre de financement couvrait non seulement les 1 000 000 $ de financement d'une source externe prévu dans la convention, elle comprenait aussi la somme complémentaire de 245 000 $ qui devait être avancée à JWT sous forme de prêt consenti par le vendeur, permettant ainsi à MHM de toucher le plein prix d'achat à la clôture.

[37] Le même jour, l'avocate de JWT a écrit à l'avocat de MHM pour confirmer l'agrément du financement et ses conditions et pour inviter MHM à coopérer pour clore la transaction conformément à la convention. MHM a refusé de clore la transaction, mais a accepté, à la fin, la tenue d'une rencontre pour discuter l'affaire avec l'aide du juge de la conférence de règlement amiable.

[38] La conférence de règlement amiable a repris le 12 mai 2021, mais les parties n'ont pas pu régler le différend.

[39] Le 14 mai 2021, JWT a répété son offre de clore la transaction, rappelant qu'elle était prête à indemniser pleinement MHM de tous frais supportés en raison du retard de quatre semaines à obtenir le financement et demandant à MHM de confirmer au plus tard le 18 mai 2021 la tenue d'une clôture le 31 mai 2021. MHM a continué de refuser de clore la transaction.

[40] Le 28 mai 2021, JWT a déposé sa motion en exécution forcée de la convention.

[41] Le 21 juin 2021, l'audience a eu lieu, et le 23 juin 2021, une juge de la Cour du Banc de la Reine a rendu sa décision : 1) déclarant obligatoire et pleinement efficace la convention d'achat d'actifs; (2) ordonnant à MHM et à Mme Martin de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour effectuer la passation des documents nécessaires à la clôture de la transaction mentionnés dans la convention.

[42] Le 29 juin 2021, MHM et Mme Martin ont demandé qu'une date soit fixée pour l'audition de la motion en autorisation d'appel de la décision et en suspension d'instance. MHM et Mme Martin demandaient l'autorisation d'interjeter appel pour les motifs suivants :

1) un doute plane sur le bien-fondé de la décision;

2) la juge saisie de la motion a reconnu l'inconvenance de différentes déclarations contenues dans un affidavit présenté par les intimés, sans cependant estimer que la violation de la confidentialité des discussions tenues en vue d'un règlement amiable qui est prévue à la règle 50.10(3) des *Règles de procédure* était suffisante pour faire perdre le droit à la mesure de redressement d'exécution en nature en equity;

3) la décision ne tient pas compte des principes de droit relatifs à l'accès à l'exécution en nature, y compris la notion des mains propres.

[43] JWT et les Lavigne soutiennent que la juge n'a pas commis d'erreur et que la clôture de la transaction s'impose.

[44] Le 2 juillet 2021, j'ai déposé une décision succincte rejetant la motion en autorisation d'appel et en suspension d'instance et j'ai indiqué que les motifs suivraient. Voici maintenant ces motifs.

III. Norme de contrôle

[45] Dans *Toronto-Dominion Bank c. Andal Holdings (Moncton) Ltd.*, [2017] A.N.-B. nº 212 (QL), la juge d'appel Baird a déclaré :

> Dans l'affaire *Simon et al. c. New Brunswick et al.* (2014), 426 R.N.-B. (2e) 304, [2014] A.N.-B. nº 266 (QL), la juge d'appel Larlee fait les observations suivantes :
>
> > Qu'il s'agisse d'une motion en autorisation d'appel ou d'un appel proprement dit, la Cour entame toujours son analyse à la lumière de la norme de contrôle applicable à chaque question soulevée : *Roy c. Doucet*, 2005 NBCA 84, 288 R.N.-B. (2e) 12, au par. 13, et *Godin c. Star-Key Enterprises et Carquest Canada*, 2006 NBCA 91, 305 R.N.-B. (2e) 180, au par. 7. La norme de contrôle à appliquer en révision d'une décision judiciaire discrétionnaire est la norme la plus déférente possible : *Section locale 772*, au par. 4. Cette norme est décrite dans les arrêts *La Beaverbrook Canadian Foundation c. La Galerie d'art Beaverbrook*, 2006 NBCA 75, 302 R.N.-B. (2e) 161, au par. 4, et *Section locale 772*, au par. 41. La Cour peut uniquement infirmer une décision judiciaire discrétionnaire si elle est fondée sur une erreur de droit, sur une erreur dans l'application des principes directeurs ou sur une erreur manifeste et dominante dans l'évaluation de la preuve. [par. 10]
>
> J'adopte ce raisonnement. [par. 10]

A. *L'ordonnance est-elle de nature définitive ou interlocutoire?*

[46] Le critère qui s'applique pour déterminer si une ordonnance est définitive ou interlocutoire a été établi par le juge en chef Stratton dans *Bourque c. New Brunswick, Province of, Leger and Leger* (1982), 41 R.N.-B. (2e) 129, [1982] A.N.-B. nº 247 (QL), où il a déclaré :

> [TRADUCTION]
> L'avocat de M. Bourque a ensuite présenté devant moi, le 13 juillet 1982, une requête fondée sur la règle 62.03 des

> *Règles de procédure civile* en vue d'obtenir l'autorisation de faire appel de la décision du juge Miller dans laquelle celui-ci a rejeté la demande de M. Bourque contre les Léger; l'avocat a soutenu que le savant juge a erré en accueillant une motion de non-lieu avant que la province du Nouveau-Brunswick n'ait présenté sa cause ou, subsidiairement, à la lumière de l'ensemble de la preuve produite par le demandeur Bourque, qu'il a erré en accordant la motion.
>
> […]
>
> À mon avis, la question de savoir si une ordonnance ou une décision est interlocutoire ou définitive devrait être tranchée en considérant l'ordonnance ou la décision même; son caractère n'est pas affecté par la nature de l'ordonnance ou de la décision qui aurait pu être rendue si le résultat avait été différent. Si la nature de l'ordonnance ou de la décision rendue établit définitivement les droits des parties ou en décide de façon substantielle, elle devrait être considérée comme une ordonnance ou une décision définitive. Si elle ne le fait pas et si le bien-fondé de la cause reste à déterminer, il s'agit alors d'une ordonnance ou d'une décision interlocutoire. [par. 3 et 13]

Voir aussi *Royal Bank of Canada et al. c. Murray* (2011), 384 R.N.-B. (2e) 288, [2011] A.N.-B. nº 509 (QL), et *Zildjian c. Sabian Ltd. et al.* (2009), 342 R.N.-B. (2e) 143, [2009] A.N.-B. nº 15 (QL). Sur examen de l'ordonnance, je suis d'avis que la décision établit définitivement les droits des parties en ce qui concerne la clôture d'une transaction entre elles comme le prévoyait la convention du 5 février 2021. Aucune autorisation d'appel n'est requise.

B. *Y a-t-il lieu d'accorder une suspension d'instance?*

[47] La Cour suprême dans *Manitoba (Procureur général) c. Metropolitan Stores Ltd.*, [1987] A.C.S. nº 6 (QL), et dans *RJR – MacDonald Inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, [1994] A.C.S. nº 17 (QL), cerne les principes à appliquer lorsqu'on examine la possibilité d'accorder une suspension d'instance sous le régime de la règle 62.26(3). Dans *Williams c. Grove*, [2017] A.N.-B. nº 151 (QL), le juge d'appel French a déclaré :

> […] En résumé, l'analyse exige de la Cour « qu'elle détermine : 1) si l'appel met sérieusement en question la décision contestée, 2) si le requérant subira un préjudice irréparable sans la suspension, 3) si la prépondérance des inconvénients penche en faveur de l'ordonnance sollicitée » (*Schelew c. Schelew* (2013), 407 R.N.-B. (2e) 240, [2013] A.N.-B. no 226 (C.A.) (QL), le juge d'appel Richard, au par. 9). On pourra se reporter également à *Jardana c. Société d'habitation du Nouveau-Brunswick*, [2015] A.N.-B. no 69 (QL), à *Zildjian c. Sabian Ltd. et al.* (2009), 342 R.N.-B. (2e) 143, [2009] A.N.-B. no 15 (C.A.) (QL), et à *Royal Bank of Canada et al. c. Murray* (2011), 384 R.N.-B. (2e) 288, [2011] A.N.-B. no 509 (C.A.) (QL). (par. 3).

[48] Les observations des parties se sont centrées sur les questions de savoir si MHM et Mme Martin subiraient un préjudice irréparable en cas de refus de la suspension et si la prépondérance des inconvénients penche en faveur de la suspension.

[49] MHM et Mme Martin font surtout valoir qu'elles subiraient un préjudice irréparable du fait que, une fois les actifs en question transférés à JWT, celle-ci toucherait un financement garanti par une hypothèque, ce qui empêcherait toute rétrocession si l'appel devait être accueilli. MHM et Mme Martin ont passé sous silence le fait que, ayant touché environ 1 245 000 $ pour les actifs, elles seraient en mesure de poursuivre en réacquisition des actifs. MHM et Mme Martin n'ont pas démontré qu'elles subiraient un préjudice irréparable du fait d'avoir touché une indemnité comme réparation, si leur appel devait réussir en fin de compte.

[50] Je ne suis pas convaincue non plus que la prépondérance des inconvénients penche en faveur d'une suspension en attendant l'issue de l'appel. Il arrive souvent que le maintien du statu quo jusqu'au dénouement du différend soit souhaitable pour éviter des injustices, mais, à mon avis, ce n'est pas le cas ici. Je ne suis pas convaincue que la prépondérance des inconvénients penche en faveur d'une ordonnance de suspension d'instance en attendant l'issue de l'appel.

[51] De plus, à mon avis, la juge n’a pas commis d’erreur de droit dans son application des principes ni n’a commis d’erreur manifeste et dominante dans son évaluation de la preuve.

IV. Conclusion

[52] C’est pour ces motifs que j’ai rejeté les motions.