

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-281723-240

DATE : 17 avril 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.**

---

**9476-1806 QUÉBEC INC.**

Demanderesse

c.

**LÉONIE TSHIMANGA**

-et-

**ZAYAKANA TSHIMANGA**

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse 9476-1806 Québec inc. (9476) est une société dirigée par Daniel Luna et qui a été constituée dans le but d'effectuer des opérations immobilières de vente-achat de propriétés, appelées dans le langage courant « flip immobilier ».

[2] En décembre 2022, 9476 confie le mandat à Michel Bouchard de vendre sa première résidence rénovée située sur la rue Maricourt (l'Immeuble).

[3] En février 2023, Léonie Tshimanga et Zayakana Tshimanga (Promettants Acheteurs) déposent une promesse d'achat assortie de certaines conditions en vue d'acheter l'Immeuble. Cette promesse d'achat est acceptée par 9476.

[4] Le 31 mars 2023, les Promettants Acheteurs ne se présentent pas chez la notaire pour signer l'acte de vente. Au soutien de leur refus d'acheter l'Immeuble, ils allèguent

avoir récemment découvert un vice ou une irrégularité affectant le titre de propriété de l'Immeuble, vice auquel 9476 refuse de remédier.

[5] En effet, le certificat de localisation transmis par 9476 après la signature de la promesse d'achat révèle notamment que la résidence, le porte-à-faux, la fenêtre en saillie, la galerie, le palier et la piscine hors terre empiètent sur l'assiette d'une servitude réservée en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada (Servitude 152467)<sup>1</sup>.

[6] En raison du refus des Promettants Acheteurs de passer titre le 31 mars 2023, 9476 remet l'Immeuble en vente. Il est finalement vendu en juin 2023 à des tiers pour un prix moins élevé que ce que les Promettants Acheteurs avaient offert<sup>2</sup>.

[7] 9476 reproche aux Promettants Acheteurs leur refus injustifié de signer l'acte de vente le 31 mars 2023. Selon 9476, la Servitude 152467 n'est pas un vice de titre grave puisqu'une étude du certificat de localisation et des terrains avoisinants permettait de constater que la Servitude 152467 est une servitude « fantôme » et désuète. Ce faisant, ils prétendent que des solutions étaient disponibles afin de régler la situation dans des délais acceptables pour les Promettants Acheteurs.

[8] De plus, 9476 soutient que les conditions et délais prévus à deux clauses de la promesse d'achat visant à la rendre nulle et non avenue ne sont pas respectés<sup>3</sup>.

[9] En résumé, 9476 allègue que les Promettants Acheteurs font preuve de mauvaise foi en refusant d'acheter l'Immeuble en mars 2023 et qu'ils utilisent l'existence de la Servitude 152467 comme prétexte pour se soustraire à leurs obligations contractuelles.

[10] 9476 réclame donc aux Promettants Acheteurs 35 954,33 \$ à titre de dommages-intérêts pour compenser ce qui suit : (1) le paiement de divers frais assumés avant la conclusion de la vente de l'Immeuble en juin 2023<sup>4</sup>; (2) la différence entre le prix prévu à la promesse d'achat et le prix de vente finalement obtenu; et (3) la perte d'apport de son actionnaire, Daniel Luna.

[11] Aux yeux des Promettants Acheteurs, l'empiètement sur l'assiette de la Servitude 152467 est un vice de titre important. S'ils avaient connu l'existence de celui-ci au moment de la signature de la promesse d'achat, ils ne l'auraient jamais signée. Il s'agit donc, selon eux, d'un élément essentiel de leur consentement qui a été vicié.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'une servitude de 1976.

<sup>2</sup> 10 000 \$ de moins.

<sup>3</sup> Aux clauses 9.1 « Examen des documents par l'acheteur » et 10.5 « Vice et irrégularité ».

<sup>4</sup> Il s'agit d'intérêts sur l'hypothèque, frais de renouvellement de l'hypothèque et frais connexes, primes d'assurance, frais d'électricité et de chauffage, frais de location du chauffe-eau ainsi que les taxes scolaires et municipales.

[12] De plus, les Promettants Acheteurs soutiennent que 9476 avait l'obligation de leur fournir un titre clair en vertu de la promesse d'achat<sup>5</sup> et du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)<sup>6</sup>. Elle commet donc une faute en omettant de le faire. Ils ajoutent que la promesse d'achat est nulle et non avenue par l'effet des clauses 9.1 « Examen des documents par l'acheteur » et 10.5 « Vice et irrégularité » de celle-ci.

[13] Finalement, les Promettants Acheteurs contestent les montants réclamés. Ils allèguent qu'ils sont exagérés et ne sont pas prévisibles, directs ni immédiats. Au surplus, ils font valoir que 9476 a droit à des déductions fiscales pour plusieurs de ces montants, ce qui réduirait le montant pouvant être réclamé.

### QUESTIONS EN LITIGE

- [14] a) Les Promettants Acheteurs sont-ils justifiés de refuser de donner suite à la promesse d'achat en raison de la découverte d'un empiètement de certaines constructions de l'Immeuble sur la Servitude 152467?
- b) À quels dommages 9476 a-t-elle droit, le cas échéant?

### ANALYSE

- a) **Les Promettants Acheteurs sont-ils justifiés de refuser de donner suite à la promesse d'achat en raison de la découverte d'un empiètement de certaines constructions de l'Immeuble sur la Servitude 152467?**

[15] Les Promettants Acheteurs allèguent qu'ils sont justifiés de refuser de donner suite à la promesse d'achat le 31 mars 2023 en raison de la découverte d'un empiètement de certaines constructions de l'Immeuble sur la Servitude 152467 en se basant sur trois motifs :

- Leur consentement à la promesse d'achat est vicié quant à un élément essentiel (1400 C.c.Q.)<sup>7</sup>;
- La promesse d'achat est nulle et non avenue par l'effet des clauses 9.1 et 10.5 de celle-ci; et
- 9476 n'a pas respecté son obligation légale de délivrer l'Immeuble avec un titre clair.

---

<sup>5</sup> Clause 10 de la promesse d'achat.

<sup>6</sup> RLRQ, c. CCQ-1991.

<sup>7</sup> Le dol n'est pas allégué par les Promettants Acheteurs.

[16] Le Tribunal conclut que les Promettants Acheteurs étaient justifiés de refuser de donner suite à la promesse d'achat en raison de l'empiètement sur la Servitude 152467.

[17] Voici pourquoi.

[18] Lorsqu'une offre d'achat est acceptée, la partie qui formule l'offre et celle qui l'accepte s'engagent à conclure le contrat proposé<sup>8</sup> et elles ont l'obligation d'honorer leur engagement. Celle qui manque à ce devoir est responsable du préjudice qu'elle cause à l'autre<sup>9</sup>. Le créancier peut alors poursuivre afin d'exiger l'exécution en nature (action en passation de titre) ou par équivalent (demande en dommages-intérêts)<sup>10</sup>.

[19] L'offre d'achat peut être conditionnelle, ce qui est le cas en l'espèce. En effet, la promesse d'achat prévoit que :

9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie les documents suivants :

Certificat de localisation, Reçu du toit.

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les 3 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

[20] De plus, lors de la vente d'un immeuble, le vendeur est tenu de délivrer le bien et d'en garantir le droit de propriété et la qualité. Il se porte aussi garant envers l'acheteur de tout droit pouvant en affecter la jouissance et de tout empiètement exercé par lui-même, à moins qu'il ne l'ait déclaré lors de la vente. Finalement, le vendeur se porte également garant de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Article 1396 al. 1 C.c.Q.; *Société de développement Kochel inc. c. Ville de Longueuil*, 2018 QCCS 1640, par. 70; *Dufour c. Dussault*, 2014 QCCQ 11752, par. 43.

<sup>9</sup> Article 1458 C.c.Q.

<sup>10</sup> Article 1590 C.c.Q.

<sup>11</sup> Article 1716, 1723, 1724 et 1725 C.c.Q.

[21] Selon la Cour d'appel, le défaut de fournir un titre valable selon l'engagement contractuel est une faute<sup>12</sup>.

[22] Les obligations et garanties reposant sur les épaules du vendeur se reflètent également dans la promesse d'achat qui prévoit ce qui suit à l'article intitulé « Vice ou irrégularité » :

10.5 VICE OU IRRÉGULARITÉ - Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, à la suite de la réalisation des conditions, mais avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres de l'IMMEUBLE ou les déclarations ou les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, le VENDEUR disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception de la dénonciation écrite à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevés ou qu'il n'y remédiera pas.

À moins que l'ACHETEUR en ait déjà été informé par écrit, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit:

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

[23] Cette clause est un engagement contractuel de 9476 de notamment livrer un titre de propriété sans vice ou irrégularité, à la satisfaction des Promettants Acheteurs. Sa raison d'être se comprend aisément puisque tout acheteur désire acquérir un bien libre de tout vice ou irrégularité. Lorsqu'un acheteur découvre un tel vice, ou une telle irrégularité, son consentement est alors affecté et risque de ne plus être conforme à ce qui était convenu entre les parties<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> *Gérard c. Belcourt Development inc.*, 2013 QCCA 1972, par. 7. Voir aussi *Société de gestion JNG inc. c. Fayolle Immobilier inc.*, 2015 QCCS 3503, par. 71.

<sup>13</sup> *Lemelin c. Cassista*, 2008 QCCQ 6563, par. 23 et 24.

[24] Cette clause vise donc à prévoir un mécanisme contractuel entre le vendeur et l'acheteur lors de la découverte, avant la signature de l'acte de vente alors que les conditions sont satisfaites, d'un vice ou d'une irrégularité affectant :

- les titres de l'immeuble;
- les déclarations du vendeur;
- les obligations du vendeur contenues à la promesse d'achat<sup>14</sup>.

[25] Le Tribunal considère que le terme « remédier » à la clause 10.5 de la promesse d'achat doit être compris comme étant l'acte par lequel le vendeur fait disparaître ou corrige le vice, l'irrégularité ou le défaut de conformité dénoncé, en assumant les coûts liés à cette correction, ce qui met fin au défaut contractuel identifié.

[26] Le mécanisme de la clause 10.5 protège le vendeur si celui-ci dénonce à l'acheteur un vice qu'il découvre en cours de processus d'achat : il ne pourra se faire reprocher d'avoir induit en erreur son cocontractant après la conclusion de la vente. De son côté, l'acheteur qui soulève le vice est également protégé : il pourra connaître la volonté du vendeur de remédier, ou pas, au vice à ses frais pour ensuite prendre une décision éclairée à cet égard.

[27] Lorsque le vice ou l'irrégularité lui est dénoncé, le vendeur doit faire un choix dans un délai maximal de 21 jours : soit il remédie au vice, à l'irrégularité ou à la non-conformité soulevé, et ce, à ses frais, soit il indique qu'il ne peut ou ne pourra y remédier. Le cas échéant, c'est au tour de l'acheteur de faire un choix. Il peut alors décider d'acheter malgré le vice ou l'irrégularité, ou rendre la promesse d'achat nulle et non avenue. Par ailleurs, s'il ne fait pas ce choix, la promesse d'achat est nulle et non avenue.

[28] Finalement, les clauses 9.1 et 10.5 de la promesse d'achat ne peuvent servir de prétexte à un acheteur pour se retirer d'une transaction dont il ne veut plus<sup>15</sup>. En effet, la bonne foi doit gouverner la conduite des parties à un contrat à toutes ses étapes<sup>16</sup> et le Tribunal doit, dans son examen de l'effet d'une clause contractuelle, considérer l'ensemble des circonstances<sup>17</sup>.

[29] Qu'en est-il en l'espèce?

[30] Le 20 octobre 2022, 9476 acquiert sans garantie et à ses propres risques et périls l'Immeuble avec l'objectif de le rénover pour ensuite le revendre rapidement à profit.

---

<sup>14</sup> *Lafflamme c. Desruisseaux*, 2024 QCCS 992, par. 60.

<sup>15</sup> *Royal Lepage Drummondville c. Charbonneau*, 2018 QCCQ 5398; *Lemelin c. Cassista*, 2008 QCCQ 6563, par. 24.

<sup>16</sup> Article 1375 C.c.Q.

<sup>17</sup> *Fleury c. Gingras*, 2024 QCCQ 2028, par. 44 à 47; *Vézina c. Fleury*, 2019 QCCQ 7609, par. 83.

[31] Lorsque 9476 achète l'Immeuble, aucun certificat de localisation n'est fourni par le vendeur et l'acte de vente prévoit ce qui suit :

Avec et sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes, affectant ou pouvant affecter ledit immeuble, sujet aux servitudes d'usage en faveur d'Hydro-Québec, Bell Canada également sujet aux servitudes d'utilités publiques<sup>18</sup>.

[32] Le 8 décembre 2022, après avoir rénové l'Immeuble, 9476 confie le mandat à Michel Bouchard, courtier immobilier, de vendre l'Immeuble pour une somme de 525 000 \$ au plus tard le 31 mars 2023<sup>19</sup>.

[33] En décembre 2022, 9476 mandate un arpenteur-géomètre afin qu'il prépare un certificat de localisation pour l'Immeuble<sup>20</sup>. Le 6 février 2023, l'arpenteur-géomètre finalise le certificat de localisation<sup>21</sup>, mais il ne le transmet pas à 9476 puisque cette dernière n'a pas payé les frais liés à celui-ci.

[34] Le 13 février 2023, deux jours après leur visite de l'Immeuble, les Promettants Acheteurs signent une promesse visant l'achat de l'Immeuble pour un montant de 465 000 \$. Cette promesse d'achat est conditionnelle à : 1) une inspection de l'Immeuble dans les dix jours de son acceptation<sup>22</sup>; et 2) à la réception du certificat de localisation et du reçu du toit et à l'examen et la vérification de ceux-ci<sup>23</sup>.

[35] Le 17 février 2023, 9476 accepte la contre-proposition des Promettants Acheteurs qui promettent d'acheter l'Immeuble pour la somme de 485 000 \$<sup>24</sup>. La vente doit avoir lieu le 31 mars 2023.

[36] Les Promettants Acheteurs inspectent l'Immeuble à la fin du mois de février. Le rapport d'inspection soulève certaines problématiques<sup>25</sup>. Le 3 mars 2023, les parties signent une modification à la promesse d'achat et 9476 s'engage à effectuer certains travaux à ses frais<sup>26</sup>. Aucune réduction du prix de vente n'est consentie.

---

<sup>18</sup> Pièce P-2.

<sup>19</sup> Pièce D-6.

<sup>20</sup> Pièce D-8. Selon le certificat de localisation (pièce P-6), le levé est effectué par l'arpenteur-géomètre le 12 janvier 2023.

<sup>21</sup> Pièce P-6.

<sup>22</sup> Pièce P-4, clause 8.1.

<sup>23</sup> Pièce P-4, clause 9.1.

<sup>24</sup> Pièce P-5.

<sup>25</sup> La preuve révèle que les Promettants Acheteurs sont très inquiets. Ils requièrent tout d'abord une diminution du prix de vente de 20 000 \$, puis de 10 000 \$. Voir les pièces P-19, 19.1 et D-7. Mme Thismanga écrit notamment : « il a été détecté des déficiences graves pouvant entraîner des dépenses ». M. Brown écrit d'ailleurs à M. Bouchard que ses clients « they seem a little overwhelmed ».

<sup>26</sup> Soit des travaux d'électricité et des travaux de peinture.

[37] Toujours le 3 mars 2023, 9476 transmet son paiement à l'arpenteur-géomètre pour obtenir le certificat de localisation de l'Immeuble. Trois jours plus tard, l'arpenteur-géomètre lui transmet ce certificat par courriel et par la poste<sup>27</sup>, mais 9476 n'en prend pas connaissance.

[38] Le délai de la clause 9.1 pour la transmission de ce document et la faculté pour les Promettants Acheteurs de rendre la promesse d'achat nulle et non avenue sur la base de la non-réception du certificat de localisation sont alors expirés.

[39] Le 6 mars 2023, M. Bouchard transmet le certificat de localisation au courtier immobilier des Promettants Acheteurs, soit à Gregory Brown<sup>28</sup>. Le même jour, ce dernier le transmet à la notaire des Promettants Acheteurs, Me Farokhian<sup>29</sup>.

[40] Ni M. Brown ni M. Bouchard<sup>30</sup> ne lisent le certificat de localisation sur réception de celui-ci.

[41] Les Promettants Acheteurs ne reçoivent une copie de ce certificat que le 19 mars 2023 par le biais de M. Brown<sup>31</sup>. Ils ne le lisent pas.

[42] Or, deux servitudes apparaissent au certificat de localisation de l'Immeuble<sup>32</sup> :

- La Servitude 152467 réservée en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada qui traverse le terrain de l'Immeuble de la rue jusqu'à la limite de propriété de l'Immeuble située à l'arrière de la résidence.
- La servitude 203352 également réservée en faveur d'Hydro-Québec et de Bell Canada située dans la partie arrière du terrain de l'Immeuble. Un poteau électrique, un hauban et des fils aériens d'Hydro-Québec, de Bell Canada et de câbles de télévision sont présents dans cette assiette.

[43] Selon la représentante d'Hydro-Québec, ce sont deux servitudes de distribution qui donnent notamment le droit à Hydro-Québec d'installer des poteaux et des lignes électriques.

---

<sup>27</sup> Pièce P-6.1.

<sup>28</sup> Pièce P-7.

<sup>29</sup> Pièce D-12.

<sup>30</sup> M. Brown indique l'avoir regardé « vite fait ». La preuve révèle que M. Bouchard et M. Brown apprennent l'existence de la Servitude 152467 et de l'empiètement sur celle-ci seulement le 24 mars 2023.

<sup>31</sup> Pièce P-19.

<sup>32</sup> Pièce P-6.

[44] La Servitude 152467 interdit toute construction sur son assiette. Elle prévoit ce qui suit :

The Grantor agrees not to erect any construction or structure upon, over and under the Servient Land<sup>33</sup>.

[45] Le certificat de localisation indique aussi que la moitié de la résidence, le porte-à-faux, la fenêtre en saillie, la galerie, le palier et la piscine hors terre empiètent sur l'assiette de cette Servitude. D'autres empiètements sur cette assiette sont aussi relevés<sup>34</sup>.

[46] C'est lors de la rencontre du vendredi 24 mars 2023<sup>35</sup> que Me Farokhian informe les Promettants Acheteurs de la présence de la Servitude 152467 et des empiètements sur celle-ci. C'est à ce moment que les Promettants Acheteurs reçoivent tous les conseils et explications à cet égard. Me Farokhian leur dit que le problème est majeur.

[47] Me Farokhian sensibilise les Promettants Acheteurs au fait qu'une assurance titre ne règlera pas le vice<sup>36</sup>. Il reste toujours présent. Elle ajoute que même si une retenue de fonds est effectuée sur le produit de la vente, elle ne peut garantir qu'Hydro-Québec et Bell Canada accepteront de radier cette servitude. Selon elle, le règlement du problème lié à la Servitude 152467 pourrait prendre quatre à huit mois.

[48] Ainsi, le 24 mars 2023, la situation est la suivante :

- La Servitude 152467 est inscrite contre l'Immeuble depuis 1976;
- La Servitude 152467 prévoit qu'aucune construction ne peut être érigée dans son assiette;
- Des constructions ont été érigées dans l'assiette de la Servitude 152467 en contravention directe avec cette dernière. Ces constructions incluent une partie de la résidence;
- Hydro-Québec et Bell Canada doivent accepter que la Servitude 152467 soit radiée afin de ne plus apparaître au registre foncier de l'Immeuble et de rendre le titre « clair » et sans ambiguïté. Sans radier cette servitude, Hydro-Québec et Bell Canada pourraient plutôt confirmer qu'ils tolèrent les empiètements.

[49] Le vice ou l'irrégularité quant au titre est donc l'empiètement de plusieurs constructions de l'Immeuble sur la Servitude 152467, en contravention avec cette dernière.

---

<sup>33</sup> Pièce P-22.

<sup>34</sup> Page 3 de la pièce P-6.

<sup>35</sup> Cette rencontre a lieu en fin de journée.

<sup>36</sup> Pièce D-2. Voir *Duguay c. Fleury*, 2007 QCCQ 2907, par. 32.

[50] Pendant la rencontre avec Me Farokhian, les Promettants Acheteurs communiquent avec M. Brown pour l'informer de la situation. Ce dernier communique à son tour avec le courtier M. Bouchard<sup>37</sup>, qui appelle ensuite le représentant de 9476<sup>38</sup>. Le Tribunal retient de l'ensemble des témoignages entendus que tous sont surpris de l'existence de la Servitude 152467 et de l'empiètement sur celle-ci.

[51] Le Tribunal retient également que 9476 est alors informée que les Promettants Acheteurs considèrent que la Servitude 152467 et l'empiètement sont problématiques.

[52] Selon Me Farokhian et Mme Tshimanga, le 24 mars 2023, la notaire propose aux parties de retenir 5 000 \$ ou 6 000 \$ sur le produit de la vente pour couvrir tous les honoraires et frais nécessaires à l'obtention d'une radiation de la Servitude 152467<sup>39</sup>. Cette proposition aurait été refusée par M. Bouchard ou M. Luna<sup>40</sup>. M. Luna souhaite alors faire ses propres démarches et vérifications.

[53] Ce refus installe un doute dans l'esprit de Mme Tshimanga et alimente son sentiment que 9476 cherche à lui cacher des faits et la réelle situation.

[54] Les témoignages confirment que le 24 mars 2023, il n'y a pas de discussion quant à la clause 10.5 de la promesse d'achat entre Me Farokhian, M. Brown et les Promettants Acheteurs. Il est pour le moins curieux qu'aucun écrit n'y réfère alors que les parties s'échangent de nombreux courriels au sujet de l'empiètement, surtout que Mme Tshimanga a une grande confiance en Me Farokhian et qu'elle suit ses conseils.

[55] Puisque le 24 mars 2023 est un vendredi, aucune démarche ne peut réellement être entreprise par 9476 quant à la Servitude 15467 avant le lundi suivant.

[56] Le dimanche soir du 26 mars 2023, les Promettants Acheteurs avisent Me Farokhian et leur courtier qu'ils ne sont plus intéressés par l'achat. Le Tribunal retient qu'ils ne souhaitent pas acheter l'Immeuble dans le contexte où il y a un vice qui n'est pas corrigé.

[57] Les événements qui se déroulent au cours des jours suivants confirment que 9476 n'entend pas remédier à l'irrégularité ou au vice constaté. Plus particulièrement :

- Le lundi 27 mars 2023, 9476 contacte Hydro-Québec et l'arpenteur-géomètre. 9476 communique ensuite avec sa propre notaire pour vérifier si elle peut l'aider dans la résolution de cette situation. La preuve démontre que le représentant de

---

<sup>37</sup> M. Bouchard témoigne avoir parlé avec Me Farokhian également ce jour-là. Il communique ensuite avec M. Brown.

<sup>38</sup> M. Luna témoigne qu'il n'a jamais vécu une telle situation et qu'il ne « comprend pas ce qui se passe ».

<sup>39</sup> Sur le coup, il semble que ce soit une solution envisageable pour les Promettants Acheteurs.

<sup>40</sup> Pièce P-19.

9476 est proactif dans sa recherche de solutions pour rassurer les Promettants Acheteurs et non de solutions pour remédier à la problématique identifiée.

- La même journée, l'arpenteur-géomètre ayant préparé le certificat de localisation transmet à Me Farokhian le document confirmant l'annulation de la même servitude pour la propriété située à l'arrière de l'Immeuble<sup>41</sup>.
- Le même jour, vers 14 h 05, M. Bouchard transmet un courriel à M. Brown dans lequel il explique les raisons pour lesquelles la Servitude 152467 est désuète. Il ajoute que 9476 offre aux Promettants Acheteurs de souscrire à une assurance titre pour les protéger et de retenir 2 500 \$ sur le prix de vente pour couvrir les frais liés à l'obtention de la radiation de la Servitude 152467<sup>42</sup>.
- Le 28 mars 2023, la notaire de 9476 propose à Me Farokhian de s'occuper de la radiation de la Servitude 152467 à ses frais<sup>43</sup>. Elle témoigne qu'elle est à l'aise de faire cette proposition puisqu'à ses yeux, la Servitude 152467 est désuète et inutilisée par Hydro-Québec et Bell Canada<sup>44</sup>.
- Les Promettants Acheteurs doivent toutefois accepter de signer l'acte de vente même si 9476 ne remédie pas au vice avant la signature de celui-ci.
- Me Farokhian répond à la notaire de 9476 que si elle ne peut corriger le titre, elle refuse d'instrumenter la vente. Me Farokhian propose ensuite de lui transférer le dossier en entier, avec le consentement des Promettants Acheteurs<sup>45</sup>. Ainsi, dans un tel contexte, les Promettants Acheteurs perdent les services de leur notaire en qui ils ont confiance.
- Le 29 mars 2023, M. Brown informe les Promettants Acheteurs que la notaire de 9476 est disponible pour leur parler s'ils le souhaitent. Il confirme aussi des visites pour d'autres résidences<sup>46</sup>.
- Au procès, Mme Tshimanga confirme avoir communiqué avec la notaire de 9476. Cependant, elle n'a jamais eu l'intention de requérir ses services et conseils. En effet, Mme Tshimanga considère que la notaire de 9476 connaissait ou aurait dû connaître l'existence de la Servitude 152467 et de l'empiètement. Elle présume alors qu'elle a sciemment caché leur existence. Elle n'a donc aucune confiance

---

<sup>41</sup> Pièce P-29 (11 h 58).

<sup>42</sup> Pièces P-8, P-9 et P-19 (14 h 05).

<sup>43</sup> Pièce P-10 (10 h 51).

<sup>44</sup> Au procès, Mme Dagenais Rebello témoigne qu'Hydro-Québec radie fréquemment des servitudes où il n'y a aucune installation d'Hydro-Québec.

<sup>45</sup> Pièce P-10 (12 h 21).

<sup>46</sup> Pièce D-22.

lorsque cette dernière affirme que la problématique d'empiètement sur la Servitude 152467 n'est pas grave.

- Le 29 mars 2023, un représentant d'Hydro-Québec confirme par courriel à 9476 les étapes nécessaires pour obtenir une lettre de tolérance ou pour faire une demande d'abandon de la Servitude 152467 par Hydro-Québec. Pour cette dernière demande, Hydro-Québec indique que le délai moyen pour l'envoi d'une lettre de proposition par Hydro-Québec est d'un mois et de trois mois pour la publication de l'acte<sup>47</sup>. Le Tribunal n'a pas la preuve que ce courriel n'est pas transmis aux Promettants Acheteurs.
- Le 30 mars 2023, 9476 met les Promettants Acheteurs en demeure de se présenter aux bureaux de Me Farokhian le lendemain afin de signer l'acte de vente<sup>48</sup>. La lettre passe sous silence la problématique de l'empiètement et de la radiation de la Servitude 152467.
- Le 31 mars 2023, l'acte de vente n'est pas signé par les parties.
- Le 1<sup>er</sup> avril 2023, les Promettants Acheteurs signent une promesse d'achat pour acheter une autre résidence.
- Le 4 avril 2023, 9476 avise les Promettants Acheteurs qu'elle remet en vente l'immeuble et qu'elle leur réclamera tous les frais et dommages découlant de leur refus de signer l'acte de vente<sup>49</sup>.
- Le 19 mai 2023, à la demande de 9476, les Promettants Acheteurs signent un formulaire de suivi des conditions (59942)<sup>50</sup> indiquant que la promesse d'achat est nulle et non avenue en vertu de la clause 10.5. Cela permet à 9476 de vendre l'immeuble à des tiers<sup>51</sup>.

[58] À la lumière de ce qui précède, tout ce que 9476 offre aux Promettants Acheteurs, c'est de faire les démarches eux-mêmes après l'achat de l'immeuble pour obtenir la radiation de la Servitude 152467 parce qu'elle est confiante qu'ils obtiendront une telle radiation.

[59] Étant d'avis que la Servitude 152467 est prescrite, désuète et inutile, 9476 s'affaire donc à trouver des façons de rassurer les Promettants Acheteurs quant à l'absence de gravité d'une telle servitude et de l'empiètement sur celle-ci. Elle fait plusieurs démarches

---

<sup>47</sup> Pièce P-25. Un délai de trois mois a été considéré trop long dans *Société de gestion JNG inc. c. Fayolle immobilier inc.*, 2015 QCCS 3503, par. 76, confirmé en appel *Société de gestion JNG inc. c. Fayolle Immobilier inc.*, 2017 QCCA 454, par. 10.

<sup>48</sup> Pièce P-11.

<sup>49</sup> Pièce D-15. Les Promettants Acheteurs y répondent le 6 avril 2026, pièce D-16.

<sup>50</sup> Pièces P-19 et D-17.

<sup>51</sup> Pièce D-9. Il s'agit d'une condition de la promesse de vente liant 9476 aux tiers.

dans ce sens<sup>52</sup>, mais elle n'en entreprend aucune pour remédier elle-même au vice avant la vente.

[60] De plus, en aucun temps 9476 n'offre-t-elle aux Promettants Acheteurs de repousser la date de la signature de l'acte de vente afin d'effectuer elle-même la demande de tolérance ou de radiation de la Servitude 152467 auprès d'Hydro-Québec et de Bell Canada.

[61] S'il était si facile d'obtenir rapidement la lettre de tolérance ou la radiation de la Servitude 152467, pourquoi 9476 n'entreprend-elle pas ces démarches en repoussant la date de la conclusion de la vente?

[62] La réclamation de 9476 offre la réponse à cette question. 9476 n'a aucun temps à perdre pour conclure cette vente. Elle a sa propre contrainte qu'elle ne communique pas aux Promettants Acheteurs. En effet, elle doit conclure la vente avant le 19 avril 2023 afin d'éviter le renouvellement de son prêt hypothécaire à 12 % d'intérêts souscrit auprès d'un prêteur privé.

[63] En somme, 9476 ne remédie pas au vice constaté ou ne repousse pas la date de la vente puisqu'elle a une contrainte économique qui la pousse à conclure cette vente le plus rapidement possible.

[64] Par ailleurs, les courriels échangés entre les différents intervenants et les témoignages entendus révèlent que les Promettants Acheteurs restent à l'écoute de ce que 9476 leur propose, et ce, même s'ils ne souhaitent pas conclure la vente en présence de ce vice.

[65] Ce n'est que le 28 mars 2023, après les nombreuses démonstrations de la part de 9476 qu'elle ne remédiera pas au vice que M. Brown confirme formellement à M. Bouchard que « la transaction est morte »<sup>53</sup>.

[66] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut conclure que les Promettants Acheteurs ne font pas preuve de diligence et qu'ils font fi du délai qu'ils doivent accorder à 9476 pour remédier au vice, et ce, même s'ils ne réfèrent pas spécifiquement à la clause 10.5 et son délai dans les écrits<sup>54</sup>.

[67] En effet, les Promettants Acheteurs ne résilient pas unilatéralement la promesse d'achat avant que 9476 ait pu faire quoi que ce soit puisqu'ils ne l'empêchent pas de se

---

<sup>52</sup> Le représentant de 9476 est très proactif dans ses démarches pour **comprendre** la situation. Il communique avec Hydro-Québec et l'arpenteur-géomètre. Il se rend sur les lieux de l'Immeuble pour examiner le terrain.

<sup>53</sup> Pièce D-7. À la pièce P-11, 9476 reconnaît que c'est le 28 mars 2023 qu'elle est informée du refus des Promettants Acheteurs de procéder à l'achat de l'Immeuble.

<sup>54</sup> Les faits se distinguent donc de ceux dans l'affaire *Jacques c. Poulin*, 2021 QCCQ 3230.

prévaloir du droit de corriger le vice. La présente affaire se distingue donc de celle de *Renouf c. Beaulieu*<sup>55</sup>.

[68] Vu les circonstances factuelles particulières de ce dossier exposées ci-dessus, l'avis formel prévu référant à l'article 10.5 n'était donc pas nécessaire<sup>56</sup>. En effet, 9476 était informée du refus des Promettants Acheteurs d'acheter avec le vice et les Promettants Acheteurs étaient informés par écrit le 28 mars 2023 du refus de 9476 de remédier au vice dénoncé. Ainsi, comme le prévoit le dernier paragraphe de la clause 10.5, « Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue ».

[69] Par ailleurs, le Tribunal ne peut conclure que les Promettants Acheteurs utilisent la découverte de l'empiètement dans la Servitude 152467 comme un prétexte pour se sortir d'une vente dont ils ne veulent plus<sup>57</sup>.

[70] Bien que les Promettants Acheteurs se soient sentis stressés lorsqu'ils ont reçu leur rapport d'inspection en février 2023, cette situation est entièrement derrière eux au moment de la découverte de la Servitude 152467 et de l'empiètement.

[71] Entre le moment où l'inspection a lieu et la rencontre au bureau de Me Farokhian le 24 mars 2023, les Promettants Acheteurs ne remettent jamais en question leur achat de l'Immeuble.

[72] De surcroît, pour évaluer la décision des Promettants Acheteurs de ne pas acheter l'Immeuble, il faut évaluer leur comportement en fonction de la réalité qui prévaut en mars 2023. Le Tribunal doit éviter de se placer en rétrospective, ayant en main des éléments connus alors que ceux-ci ne l'étaient pas à l'époque.

[73] 9476 tente de prouver par la radiation subséquentement obtenue d'Hydro-Québec que le refus des Promettants Acheteurs est injustifié et fait de mauvaise foi, car le vice ou l'irrégularité n'est pas grave. 9476 allègue notamment ce qui suit :

---

<sup>55</sup> 2019 QCCA 1552. La Cour d'appel confirme le jugement de première instance qui reproche aux acheteurs de ne pas avoir transmis un avis écrit référant à la clause 10.5 et de ne pas avoir accordé un délai de 21 jours au vendeur pour remédier au vice constaté. Dans cette affaire, les acheteurs avaient tout d'abord indiqué qu'ils demandaient une évaluation des coûts pour la correction du vice constaté. Ils n'avaient transmis aucun avis prévu à la clause 10.5 et avaient rapidement mis fin au processus d'achat avant même que les vendeurs réagissent. Or, la Cour d'appel indique que les acheteurs ne pouvaient procéder ainsi puisque, ce faisant, ils empêchent les vendeurs de se prévaloir du droit de corriger le vice, tel que l'article 10.5 le permet. Ainsi, la Cour d'appel conclut que les acheteurs « ont renoncé aux droits qui leur étaient conférés par la clause 10.5 ».

<sup>56</sup> *Société de gestion JNG inc. c. Fayolle immobilier inc.*, 2015 QCCS 3503 (appel rejeté : 2017 QCCA 454); *Mekuria c. Banker*, 2014 QCCS 6206, par. 45, 47 et 48 (appel rejeté, 2017 QCCA 252).

<sup>57</sup> Contrairement à ce qui a été décidé dans *Vézina c. Fleury*, 2019 QCCQ 7609 et dans *Jodoin c. Massignani*, 2011 QCCS 2455.

- Le 22 juin 2023, 9476 vend l'Immeuble à des tiers et l'acte de vente indique qu'une lettre de tolérance de l'empiètement concernant la Servitude 152467 est en voie d'être obtenue<sup>58</sup>.
- Le 27 juin 2023, Hydro-Québec répond par lettre à une demande des nouveaux acheteurs de l'Immeuble du 22 juin 2023 et confirme qu'elle procédera par acte notarié à l'abandon de ses droits de servitude en échange d'un paiement de 750 \$<sup>59</sup>. La représentante d'Hydro-Québec indique au procès avoir pris cette décision sur la base des dégagements présents sur le terrain<sup>60</sup> et du fait qu'Hydro-Québec n'avait plus besoin de cette servitude.
- Le 26 janvier 2024, un acte d'extinction de servitude de Bell Canada et Hydro-Québec intervient entre ces dernières et les nouveaux acheteurs<sup>61</sup>. La Servitude 152467 est alors radiée.

[74] Or, entre le 24 mars et le 31 mars 2023, les Promettants Acheteurs sont dans l'incertitude quant au sort de la Servitude 152467 et 9476 ne propose pas de repousser la vente.

[75] La preuve administrée par 9476 est insuffisante pour permettre au Tribunal de conclure que les Promettants Acheteurs sont de mauvaise foi comme 9476 le soutient et le Tribunal ne doute pas de la bonne foi des Promettants Acheteurs.

[76] Les Promettants Acheteurs n'ont rien à gagner en décidant de ne pas acheter l'Immeuble, au contraire<sup>62</sup>. Le Tribunal retient du témoignage crédible et sincère de Mme Tshimanga que les Promettants Acheteurs sont toujours emballés par l'Immeuble.

[77] En effet, le 24 mars 2023, les Promettants Acheteurs se rendent au bureau de Me Farokhian avec l'objectif de signer l'acte d'hypothèque pour que l'achat puisse avoir lieu le 31 mars suivant.

[78] Les Promettants Acheteurs n'ont pas visité d'autres résidences entre la signature de la promesse d'achat et le 24 mars 2023. Tout est en place pour que l'achat de l'Immeuble aille de l'avant<sup>63</sup>.

---

<sup>58</sup> Pièce P-16.

<sup>59</sup> Pièce D-19. Les frais de notaire sont en sus et à la charge des acheteurs. Les acheteurs acceptent cette proposition le 19 juillet 2023, pièce P-18 (page 3).

<sup>60</sup> Une firme a été envoyée sur place par Hydro-Québec afin d'évaluer les dégagements et aurait préparé un rapport à Mme Dagenais Rebello.

<sup>61</sup> Pièces P-16, P-18

<sup>62</sup> Ils doivent conclure leur achat avant la mi-mai 2023 pour maintenir leur financement.

<sup>63</sup> *Guertin c. Parent*, 2018 QCCA 517, par. 48.

[79] Ainsi, la présente affaire diffère de celle de *Fleury c. Gingras*<sup>64</sup> dans laquelle on comprend que l'acheteur utilise la non-conformité avec la réglementation de la ville comme prétexte pour ne plus acheter la résidence. La Cour du Québec conclut alors que le motif réel justifiant la décision de ne pas acheter la résidence est la séparation du couple plutôt que le vice de titre.

[80] Par ailleurs, le fait que les Promettants Acheteurs demandent à leur courtier de visiter d'autres résidences après le 27 mars 2023 ne démontre pas qu'ils sont de mauvaise foi ou qu'ils utilisent la présence de l'empiètement dans la Servitude 152467 comme une excuse pour ne pas conclure la vente.

[81] Le Tribunal réitère que l'intention de 9476 est alors claire : elle ne remédiera pas au vice avant la vente. Elle contraint donc les Promettants Acheteurs à acheter l'Immeuble avec la présence de l'empiètement sur la Servitude 152467 parce qu'elle considère qu'il n'est pas grave ou important et qu'il sera facile pour les Promettants Acheteurs d'obtenir la radiation de la servitude après la conclusion de la vente.

[82] Or, aux yeux des Promettants Acheteurs, la situation est sérieuse et il ne s'agit pas d'une irrégularité mineure ou frivole<sup>65</sup>. Des actions impliquant des tiers qu'ils ne contrôlent pas doivent être posées pour que la situation soit régularisée. Par ailleurs, le traitement de l'existence de cet empiètement sur la Servitude 152467 à la promesse d'achat avec les tiers subséquents démontre aussi l'importance de ce vice<sup>66</sup>.

[83] Le Tribunal croit les Promettants Acheteurs lorsqu'ils affirment qu'ils n'auraient pas signé de promesse d'achat s'ils avaient été informés d'une telle situation avant la signature de la promesse en février 2023.

[84] Les Promettants Acheteurs souhaitent que leur achat d'une première résidence au Québec se fasse dans les meilleures conditions possibles<sup>67</sup>. Ils veulent obtenir un titre clair pour l'achat de cette résidence. De plus, ils ne souhaitent pas conclure un achat qui est sujet à une acceptation d'Hydro-Québec et de Bell Canada de radier une servitude pour avoir l'esprit en paix. Ils ne désirent pas prendre un tel risque<sup>68</sup>.

[85] Le fait que M. Brown<sup>69</sup>, M. Luna ou M. Bouchard auraient acheté l'Immeuble même en présence de ce vice n'est pas pertinent, pas plus que le fait que la servitude soit potentiellement prescrite selon 9476. Encore une fois, au 24 mars 2023, il y a une servitude et plusieurs de ses bâtiments empiètent sur celle-ci alors qu'elle prévoit qu'on

---

<sup>64</sup> 2024 QCCQ 2028, par. 44.

<sup>65</sup> Témoignage au procès de Mme Tshimanga et de Me Farokhian.

<sup>66</sup> Pièce D-9.

<sup>67</sup> Leur réaction au contenu du rapport d'inspection en témoigne.

<sup>68</sup> *Guertin c. Parent*, 2018 QCCA 517, par. 58.

<sup>69</sup> Témoignage de celui-ci au procès. Voir aussi la pièce P-19 (13 h 34). M. Brown informe les Promettants Acheteurs que d'autres personnes sont d'avis que la Servitude 152467 ne présente aucun risque.

ne peut construire aucun bâtiment sur son assiette. Des actions doivent être posées pour que les empiètements soient tolérés ou que la Servitude 152467 soit radiée.

[86] Finalement, le Tribunal considère que, dans le contexte particulier de ce dossier, l'article 9.1 de la promesse d'achat n'empêchait pas les Promettants Acheteurs d'invoquer la clause 10.5 pour justifier leur refus d'acheter l'Immeuble<sup>70</sup>.

[87] En effet, les parties démontrent par leur comportement qu'elles n'ont pas considéré les délais de la clause 9.1 de la promesse d'achat comme étant des délais de rigueur. Les Promettants Acheteurs ne réagissent pas lorsqu'ils ne reçoivent pas le certificat de localisation dans les trois jours<sup>71</sup>. De son côté, 9476 fait fi du délai prévu à cette clause lorsqu'elle transmet le certificat de localisation avec plusieurs jours de retard. Par la suite, elle ne demande jamais aux Promettants Acheteurs de confirmer par écrit que les conditions de cette clause de la promesse d'achat sont rencontrées<sup>72</sup>.

[88] De plus, lorsque les Promettants Acheteurs soulèvent la problématique de l'empiètement le 24 mars 2023 et lors des jours subséquents, 9476 n'invoque pas que les délais prévus à la clause 9.1 de la promesse d'achat sont échus<sup>73</sup>. En mai et juin 2023, 9476 utilise aussi le formulaire de suivi des conditions (59942) rempli et signé par les Promettants Acheteurs à sa demande<sup>74</sup> indiquant que la promesse d'achat est nulle et non avenue en vertu de la clause 10.5 afin de conclure la vente de l'Immeuble avec les tiers<sup>75</sup>.

[89] Pour tous ces motifs, les Promettants Acheteurs étaient bien fondés de refuser de conclure l'achat de l'Immeuble. Aucun dommage ne peut être réclamé.

---

<sup>70</sup> La présente situation diffère de celle de l'affaire *Dépatie c. Montpetit*, 2023 QCCS 635. Dans ce jugement, le juge conclut que les acheteurs ne peuvent utiliser les modalités de la clause 10.5 de la promesse d'achat pour soulever un vice apparent révélé par leur rapport d'inspection. En effet, les acheteurs s'étaient déclarés satisfaits du rapport d'inspection révélant des indices permettant de soupçonner la nécessité d'effectuer certains travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de la résidence. Le juge considère que les acheteurs ne sont pas prudents et diligents.

<sup>71</sup> Le Tribunal note qu'à moins qu'un acheteur y renonce, la transmission du certificat de localisation est une obligation du vendeur en vertu de 10.3 de la promesse d'achat et de l'article 1719 C.c.Q.

<sup>72</sup> Un formulaire est disponible pour ce faire : voir la pièce D-17, case AV4.4.

<sup>73</sup> Pièces P-19, P-19.1 et D-7. Entre eux, lorsqu'ils évaluent la situation, M. Luna et M. Bouchard discutent des conditions de la clause 10.5 de la promesse d'achat. Ils ne réfèrent pas à la clause 9.1.

<sup>74</sup> Pièces D-17. Ce formulaire a été rempli à la demande de M. Bouchard, courtier immobilier de 9476. Voir la pièce P-19 (Courriel du 18 mai 2023) et témoignage de M. Brown au procès le 15 octobre 2025 (vers 16 h 33).

<sup>75</sup> Pièce D-9. Il s'agit d'une condition de la promesse de vente liant 9476 aux tiers.

**b) À quels dommages 9476 a-t-elle droit, le cas échéant?**

[90] Bien que le Tribunal doive conclure au rejet de la *Demande introductive d'instance* en raison de sa réponse à la question précédente, voici succinctement ce qu'il aurait décidé quant aux dommages s'il avait accueilli la *DII*.

[91] Pour plusieurs des montants réclamés, les Promettants Acheteurs soutiennent que 9476 a droit à des déductions fiscales, ce qui réduirait ou anéantirait le montant pouvant être réclamé. Cependant, ils ne font aucune preuve à cet égard.

[92] La réclamation pour la différence entre le prix de vente obtenu et le prix de vente offert par les Promettants Acheteurs aurait été accordée, soit 10 000 \$<sup>76</sup>. Les frais d'électricité, de chauffage, de location de chauffe-eau, taxes municipales et scolaires auraient également été accordés.

[93] Quant aux frais d'assurance, le Tribunal aurait accordé 1 612,66 \$, soit les frais pour les 21 jours d'avril 2023 ainsi que les frais du renouvellement<sup>77</sup>.

[94] Les frais de renouvellement d'hypothèque<sup>78</sup> et les intérêts sur le prêt hypothécaire n'auraient pas été accordés puisque ce sont des dommages indirects ou certains d'entre eux devaient être assumés par 9476 même en cas de vente avec les Promettants Acheteurs<sup>79</sup>.

[95] Aucun dommage n'aurait été accordé pour la réclamation quant à la perte d'apport des actionnaires. 9476 ne dépose aucun document financier pour soutenir sa réclamation quant à la perte d'apport des actionnaires. La preuve à cet égard a plutôt fait état des troubles et ennuis subis par M. Luna lui-même que d'une perte pour 9476. En effet, le témoignage de M. Luna a fait la lumière sur le stress qu'il a ressenti et de l'effet de toute cette situation sur sa famille et lui<sup>80</sup>.

[96] Considérant ce qui précède, si 9476 avait eu gain de cause, le Tribunal aurait accordé 12 720,92 \$.

---

<sup>76</sup> *Pagé c. Hogue*, 2025 QCCS 3330; *Tremblay c. Seck*, 2016 QCCS 5158 (appel rejeté, 2018 QCCA 887).

<sup>77</sup> Pièce P-13. Selon les calculs soumis par les Promettants Acheteurs, la prime d'assurance payée pour les 21 jours d'avril 2023 est de 287,57 \$. Les frais de renouvellement s'élèvent à 1 325,09 \$.

<sup>78</sup> Ces frais incluent notamment des frais de remboursement anticipé, des frais de fermeture du dossier et d'administration.

<sup>79</sup> *Nkana c. Awad*, 2026 QCCA 95; *Investissement Sol-Bel inc. c. Kutschera*, 2024 QCCA 1089, par. 113; *6169970 Canada inc. c. Sévigny*, 2019 QCCA 1068, par. 55; *9293-8018 Québec inc. c. Stern*, 2021 QCCS 52, par. 266 à 272; *Lacasse c. Tremblay*, 2021 QCCS 3824.

<sup>80</sup> *Top John Services de camionnages inc. c. Rawal Transport inc.*, 2025 QCCS 2309, par. 100. La présente affaire se distingue nettement de celle de l'arrêt *Centre sportif St-Eustache inc. c. 9004-2243 Québec inc.*, 2020 QCCA 317.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la *Demande introductive d'instance* de 9476-1806 Québec inc.;

**LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

**MÉLANIE JACQUES, J.C.Q.**

**Me Renaud Houle-Collin**  
LAURENDEAU RASIC s.e.n.c.  
Avocat de la demanderesse

**Me Alain Barrette**  
BARRETTE & ASSOCIÉS AVOCATS INC.  
Avocat des défendeurs

Dates d'audience : 15 au 17 octobre 2025