

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-128851-246

DATE : 5 JUIN 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MATHIEU PICHÉ-MESSIER, J.C.S.

9401-9957 QUÉBEC INC.
et
MARIUS FLORIN COVACIU
et
TANIA COVACIU
Demandeurs

c.
TRANZACTION COURTIER D'AFFAIRES INC.
et
MARC CADIEUX
et
MOHSEN BOUALI
Défendeurs

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le Tribunal est saisi d'une *Demande introductive d'instance modifiée en responsabilité civile et dommages-intérêts* datée du 19 janvier 2026 (la « **Demande** »)

intentée par 9401-9957 Québec inc., la demanderesse, à l'encontre de M. Mohsen Bouali (« **M. Bouali** »), de Tranzaction Courtiers d'affaires inc. (« **Tranzaction** ») et de M. Marc Cadieux (« **M. Cadieux** »).

[2] La demanderesse, qui exploitait une entreprise de camionnage de marchandises générales et de livraison de colis, soutient que M. Bouali n'a pas respecté son obligation contractuelle d'obtenir le financement nécessaire à l'acquisition des contrats de trois routes *FedEx Ground DSA*¹ (les « **Routes FedEx Ground** »). Elle prétend également avoir été induite en erreur par les représentations de M. Bouali quant à sa capacité d'obtenir ce financement. En conséquence, elle demande au Tribunal de condamner solidairement les défendeurs à lui verser la somme de 388 780 \$, ventilée comme suit : (i) 173 780 \$ pour les dommages découlant des fausses représentations de M. Bouali; (ii) 150 000 \$ pour perte d'opportunité d'affaires; (iii) 15 000 \$ pour perte de jouissance, troubles et inconvénients; et (iv) 50 000 \$ correspondant aux frais d'avocats engagés dans le présent dossier.

[3] M. Bouali se défend invoquant qu'il possédait les fonds nécessaires pour la mise de fonds et que l'échec de la transaction résulterait plutôt de la négligence des demandeurs à fournir copie des états financiers de la demanderesse, raison pour laquelle le financement de la balance du prix de vente aurait été refusé². Par le biais d'une *Demande reconventionnelle* datée du 20 novembre 2024 (la « **Demande reconventionnelle** »), M. Bouali cherche une condamnation de la demanderesse à lui payer la somme de 200 000 \$ à titre de perte d'opportunité d'affaires et une somme de 20 000 \$ à titre de compensation pour stress, troubles et inconvénients³.

[4] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal va accueillir en partie la Demande et rejeter la Demande reconventionnelle.

CONTEXTE

[5] 9401-9957 Québec inc. œuvrait dans le secteur du camionnage de marchandises ordinaires⁴. Son seul actionnaire et administrateur est M. Marius Florin Covaciu, (« **Marius** »). Marius est l'époux de Mme Tania Covaciu (« **Tania** »), avec qui il travaille dans l'exploitation de l'entreprise. Tranzaction œuvrait dans le courtage de vente et financement d'entreprises. Son premier actionnaire et président est M. Cadieux.

[6] Marius et Tania ont rencontré M. Cadieux en 2019 alors que celui-ci, par l'entremise de Tranzaction, agissait à titre de courtier dans le cadre de l'acquisition par la demanderesse de contrats des Routes *FedEx Ground*. M. Cadieux s'est constamment

¹ Les routes de livraison de colis #132375-222, #132231-220 et #127962-216.

² Protocole de l'instance, section 33 « Défense », par. 3.

³ Tranzaction, ayant fait faillite en janvier 2024, et M. Cadieux, ayant fait une proposition aux consommateurs, ne sont pas représentés et, mis à part le témoignage de M. Cadieux, n'ont pas participé à l'audience.

⁴ Pièce P-1.

présenté aux demandeurs comme un courtier expérimenté, spécialisé dans la vente et le financement d'entreprises détenant des contrats de différentes routes de livraison de colis avec *FedEx Ground*.

[7] En octobre 2021, les demandeurs ont approché M. Cadieux et Tranzaction⁵ pour servir d'intermédiaire et mettre en place la vente à des tiers de certaines Routes *FedEx Ground* que la demanderesse opérait et administrait. Les 7 et 14 décembre 2021, les demandeurs transfèrent à M. Cadieux les états financiers de 9401-9957 Québec inc.⁶ et l'explication des revenus et dépenses de leurs opérations⁷.

[8] Le 14 juin 2022, Tranzaction, par le biais de M. Cadieux, a signé avec la demanderesse, un contrat de courtage, de vente et de financement⁸ des Routes *FedEx Ground* et de son matériel roulant⁹. Les termes de ce contrat comprennent notamment ce qui suit :

« Le prix de vente pour les 3 routes DSA (Fedex) incluant les camions détaillés en annexe B sera de 500,000\$ + l'assumption (sic) des paiements de camions estimé à 20,000\$ (RBC seulement). La commission du Courtier sera de 4% du prix de vente.

Un montant de ½ de 1% du prix de vente total sera exigible à la signature d'une promesse d'achat signée par les parties.

Prix de vente : 500,000\$

Assumption (sic) du prêt : 20,000\$ (RBC)

Total prix de vente : 520,000\$

Ce montant est non-remboursable, par contre déductive (sic) de la commission.

Le montant de commission restant soit 3,5% sera payable chez le notaire.»¹⁰

[9] Ce contrat prévoyait de plus que « [l]e vendeur reconnaît et accepte que si l'acheteur potentiel nécessite du financement pour conclure la transaction, seule Tranzaction aura le pouvoir de négocier le financement avec les institutions financières ou les personnes ressources de son choix »¹¹.

⁵ Pièce P-3.

⁶ Pièce P-36.

⁷ Pièce P-37.

⁸ Pièce P-5.

⁹ 3 camions : (i) route #123556, *Ram Promaster 1500*, 2015; (ii) route #124821, *Ford E-450*, 2019; et (iii) route #131473, *Ford P900*, 2004.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid*, par. 9.

[10] Le 14 juin 2022, par l'entremise de Tranzaction, Marius, au nom de la demanderesse, a signé la promesse d'achat avec M. Bouali¹² (la « **Promesse d'achat** ») pour les Routes *FedEx Ground*. Cette Promesse d'achat a été acceptée par les demandeurs après avoir reçu de la part de M. Cadieux, par courriel¹³, la confirmation que M. Bouali acceptait le prix de vente de 500 000 \$, détenait une somme de 125 000 \$ comme mise de fonds nécessaire à l'achat, et donc, que seulement la balance de prix de vente de 375 000 \$ devait être financée par une institution financière prêteuse¹⁴. À la suite de l'acceptation de la Promesse d'achat par la demanderesse et M. Bouali, Tranzaction, a reçu des demandeurs sa commission de 0.5 % du prix convenu dans la promesse d'achat, soit un montant de 2 989,35 \$¹⁵.

[11] Le 21 juin 2022, Marius a remis aux représentants de *FedEx Ground* l'« *Avis de proposition de cession ou transfert, LTD* » signé par M. Bouali¹⁶ et Tania a négocié la vente au défendeur du Camion Ram Promaster, qui était nécessaire pour remplir les obligations imposées par *FedEx Ground* à M. Bouali.

[12] Le 6 juillet 2022, les demandeurs signent une transaction avec une tierce personne, M. Ignatio Tarigo, pour la vente de Routes *FedEx Ground*, différentes de celles visées dans les présentes procédures¹⁷.

[13] Le 15 juillet 2022, *FedEx Ground* a accordé le consentement pour la vente des Routes *FedEx Ground* à M. Bouali, à la suite de la réussite de l'entrevue avec *FedEx Ground* par ce dernier¹⁸. M. Bouali prépare ses plans d'affaires et d'opération des Routes *FedEx Ground* et les transfère à *FedEx Ground*¹⁹. Il inscrit les Routes *FedEx Ground* à son nom. M. Bouali n'avait alors qu'à s'assurer que le financement de l'achat soit effectué afin de satisfaire aux conditions de la Promesse d'achat.

[14] Au courant de l'été 2022, les parties continuent les échanges pour s'enquérir de part et d'autre de l'évolution du projet. Pendant que Tania est en vacances avec la famille à l'été 2022, Marius demeure au Québec afin d'accompagner et conseiller M. Bouali et ainsi faciliter le transfert, dans les meilleures conditions, des Routes *FedEx Ground* à M. Bouali. Pendant ce temps, M. Cadieux réitère aux demandeurs que la transaction d'achat serait bientôt finalisée, que M. Bouali avait la somme nécessaire pour la mise de fonds de 125 000 \$ disponible et que le financement pour la balance du prix de vente de 375 000 \$ allait être obtenue, bien qu'il faille plus de temps²⁰.

¹² Pièce P-6.

¹³ Pièce P-7.

¹⁴ Pièce P-6, clause 3.

¹⁵ Voir les pièces P-8 et P-9.

¹⁶ Pièce P-12.

¹⁷ Pièces P-4 et P-38.

¹⁸ Voir Pièce P-10 : Tania a pris le soin de préparer M. Bouali pour l'entrevue avec *FedEx Ground*.

¹⁹ Demande, par. 18.

²⁰ Pièces P-7, P-10 et P-32.

[15] Le 12 août 2022, bien que toujours en attente du financement et sans déboursier la mise de fonds de 125 000 \$, M. Bouali débute la gestion et l'exploitation des Routes *FedEx Ground* prévue à la Promesse d'achat, utilise les camions de la demanderesse et commence à encaisser les revenus provenant des Routes *FedEx Ground*, comme si la transaction de vente avait déjà été exécutée, le tout afin d'éviter une brisure de service.

[16] Or, le 16 septembre 2022, M. Cadieux annonce aux demandeurs que la transaction ne pourra se concrétiser vu l'incapacité de M. Bouali d'obtenir le financement requis²¹.

[17] Le 13 octobre 2022, vu cette incapacité d'obtenir le financement requis, M. Bouali s'est vu forcé de procéder à renverser le transfert des Routes *FedEx Ground* et les remet aux demandeurs, lesquels n'ont eu autre choix que de reprendre l'exploitation de ses Routes *FedEx Ground* à partir de cette date. Ainsi, M. Bouali a exploité les Routes *FedEx Ground* comme s'il les avait dûment achetées du 12 août au 13 octobre 2022.

[18] Le 15 février 2024, les demandeurs intentent leur demande introductive d'instance, et M. Bouali notifie ses moyens de défense à même le protocole de l'instance le 28 mars 2024 et sa Demande reconventionnelle le 20 novembre 2024.

[19] Les questions en litige sont donc les suivantes :

19.1. Est-ce que la responsabilité des défendeurs est engagée suivant l'achoppement de la Promesse d'achat et, dans l'affirmative, est-ce que les réclamations des demandeurs sont bien fondées ?

19.2. Est-ce que les demandeurs ont manqué à leurs obligations au terme de la Promesse d'achat et, dans l'affirmative, est-ce que les dommages réclamés par le défendeur Bouali sont bien fondés ?

1. EST-CE QUE LA RESPONSABILITÉ DES DÉFENDEURS EST ENGAGÉE SUIVANT L'ACHOPEMENT DE LA PROMESSE D'ACHAT, ET DANS L'AFFIRMATIVE, EST-CE QUE LES RÉCLAMATIONS DES DEMANDEURS SONT BIEN FONDÉES?

1.1 Principes juridiques

[20] L'article 1388 du *Code civil du Québec*²² (« **C.c.Q.** ») énonce qu'« [e]st une offre de contracter, la proposition qui comporte tous les éléments essentiels du contrat envisagé et qui indique la volonté de son auteur d'être lié en cas d'acceptation ». L'offre de contracter constitue une promesse de conclure le contrat envisagé lorsque les parties

²¹ Pièce P-13 et P-14.

²² RLRQ, c CCQ-1991.

manifestent clairement leur désir de s'engager. L'acceptation de la promesse oblige alors tant le bénéficiaire que le promettant à conclure le contrat²³.

[21] L'article 1458 C.c.Q. établit que toute personne doit honorer les engagements qu'elle a contractés et qu'en cas de manquement, elle est responsable du préjudice corporel, moral ou matériel causé à son cocontractant, lequel doit être réparé dans le cadre du régime contractuel de responsabilité.

[22] L'obligation conditionnelle est celle qui dépend d'un évènement futur et incertain, suspendant la naissance de l'obligation jusqu'à la réalisation ou la certitude de non-réalisation de l'évènement, ou subordonner son extinction à la survenance ou non de cet évènement²⁴. La Cour énonce que « lorsque l'obligation est conditionnelle à l'obtention d'un financement, « le défaut d'obtenir le financement nécessaire entraîne la défaillance de la condition si le débiteur a déployé de réels efforts, mais non si l'échec de ses démarches est plutôt attribuable à sa négligence »²⁵. La Cour d'appel rappelle que le financement constitue l'un des aspects cruciaux d'une promesse d'achat²⁶.

[23] L'article 1422 C.c.Q. prévoit que le contrat frappé de nullité est réputé n'avoir jamais existé, ce qui entraîne la restitution des prestations, « conséquence naturelle de l'anéantissement rétroactif du contrat »²⁷. « [L]a restitution des prestations est impérative dès qu'une des circonstances décrites au texte se manifeste »²⁸. À partir de ce moment, le Tribunal doit remettre les parties en état en utilisant le processus de restitution des prestations²⁹.

[24] En vertu de l'article 1607 C.c.Q., le créancier d'une obligation a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice que lui cause le défaut résultant de l'inexécution de l'obligation. Les dommages-intérêts en matière de responsabilité contractuelle couvrent le préjudice corporel, moral ou matériel qui est une suite immédiate et directe du défaut du débiteur³⁰. Ces dommages peuvent compenser la perte subie et le manque à gagner dans la mesure où le préjudice futur est certain et quantifiable³¹. Seuls les dommages prévus ou prévisibles au moment de la signature de la conclusion de l'obligation, sous réserve d'une faute lourde ou intentionnelle, peuvent être réclamés. En cas de faute lourde ou intentionnelle, les dommages doivent demeurer une suite immédiate et directe de l'inexécution contractuelle³².

²³ Article 1396 C.c.Q.

²⁴ Article 1497 C.c.Q.

²⁵ 9061-5832 *Québec inc. c. Plourde*, 2020 QCCS 3667, repris dans *Lambert c. Timu* 2022 QCCS 4740

²⁶ *Seck c. Tremblay*, 2018 QCCA 887 (CanLII); *Société en nom collectif Immobilier 2000 c. Immobilier Estrie inc.*, 2012 QCCA 1826, par. 36 et 37; *Hazan c. Madeco Mascouche inc.*, 2012 QCCA 2056, par. 10.

²⁷ *Zhang c. Bell Canada*, 2018 QCCA 1582, par. 42.

²⁸ *Ibid*, par. 45.

²⁹ *Ibid*, par. 48.

³⁰ Article 1607 C.c.Q.

³¹ Article 1611 C.c.Q.

³² Article 1613 C.c.Q; *Lecours c. Rivière Rodriguez*, 2016 QCCS 5572.

[25] Enfin, il appartient à la partie qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui le soutiennent³³³.

1.2 Discussion

[26] La preuve démontre que M. Bouali n'a pas obtenu le financement nécessaire au rachat des Routes *FedEx Ground*. Il a donc manqué à son engagement d'obtenir le financement nécessaire à leur rachat prévu à la Promesse d'achat et reconnaît lui-même cette inexécution. S'agissant d'une condition à la Promesse d'achat, sa non-réalisation a entraîné la nullité de la Promesse d'achat, la remise en état et restitution des prestations.

[27] Les demandeurs allèguent que M. Bouali a faussement représenté son niveau de revenu et qu'il avait la capacité financière nécessaire pour réaliser l'acquisition prévue. Ils soutiennent que, sans ces représentations, ils n'auraient jamais signé la Promesse d'achat ni exécuté les obligations qui en découlaient. Selon eux, ces fausses représentations constituent une faute lourde, voire intentionnelle, ayant directement mené à la conclusion de la Promesse d'achat.

[28] M. Bouali nie avoir su qu'il ne pourrait obtenir le financement et conteste toute faute lourde ou intention de faire échouer la transaction. Il soutient que l'échec résulte plutôt du défaut des demandeurs de fournir leurs états financiers aux institutions financières.

[29] Avec égards, les demandeurs n'ont pas réussi à démontrer que M. Bouali leur aurait fait de fausses représentations. Mis à part certaines inexactitudes mineures, comme le montant exact de son salaire ou le nom d'un ancien employeur, M. Bouali témoigne avoir fait pleinement confiance à M. Cadieux, qui disait être capable de mettre en place le financement nécessaire. M. Cadieux corrobore cette version des faits.

[30] La preuve ne permet pas de conclure que M. Bouali aurait intentionnellement fait croire qu'il pouvait obtenir du financement, sachant que cela était faux. Il témoigne plutôt avoir tout fait pour obtenir le financement. M. Bouali a tenté de reprendre les affaires, exactement comme s'il était sur le point de remplir ses obligations, d'obtenir le financement et de procéder à l'achat de Routes *FedEx Ground*. Par la nature des affaires, M. Bouali a dû reprendre et opérer immédiatement les opérations des Routes *FedEx Ground* afin d'éviter une interruption de services dans la livraison de colis, et ce, même sans avoir rempli la condition d'obtention du financement prévue à la Promesse d'achat. Les parties ont donc mutuellement pris le risque que le financement ne se concrétise pas.

[31] En ce qui a trait à l'allégation de M. Bouali à l'effet que les demandeurs auraient négligé de transmettre leurs états financiers, le Tribunal ne souscrit pas à cet argument et y reviendra en discutant de la Demande reconventionnelle.

³³³³ Article 2803 C.c.Q.

[32] De l'avis du Tribunal, la conduite reprochée à M. Bouali ne constitue ni une faute lourde ni une faute intentionnelle, mais plutôt la non-survenance d'une obligation conditionnelle, laquelle donne ouverture à la restitution des prestations, i.e. la reprise de l'entreprise par les demandeurs ainsi qu'à une compensation en sus de la reprise des Routes *FedEx Ground*, dans la mesure où le lien de causalité est démontré, le cas échéant.

1.2.1 La réclamation directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle

[33] Comme la vente prévue dans la Promesse d'achat est tombée à l'eau, les demandeurs ont repris l'exploitation des Routes *FedEx Ground* des mains de M. Bouali. Ils ont donc droit à la remise en état et restitution des prestations occasionnés par la non-survenance de l'obligation conditionnelle³⁴. Ici, les demandeurs ont prouvé qu'en plus de la reprise des Routes *FedEx Ground*, ils ont droit à certaines autres restitutions de prestations.

[34] M. Bouali a bénéficié de l'exploitation et des revenus provenant des Routes *FedEx Ground* entre la période du 12 août au 13 octobre 2022. Les demandeurs réclament donc à M. Bouali une somme de 173 780 \$ à titre de restitution des prestations reliées directement à la non-survenance de l'obligation conditionnelle, détaillée de la façon suivante:

- 34.1. Une somme de 1 945,49 \$ pour la location de camions chez la compagnie de location de véhicule Entreprise³⁵. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.2. Une somme approximative de 8 640 \$ pour l'utilisation des trois camions des demandeurs pendant les neuf semaines de l'exploitation des Routes *FedEx Ground*³⁶. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.3. Une somme de 2 380 \$ pour le transfert de propriété sur l'immatriculation des camions à la Société assurance automobile du Québec³⁷. M. Bouali a lui-même confirmé sur une note manuscrite qu'il allait assumer cette dépense. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.

³⁴ Article 1422 C.c.Q. et *Zhang c. Bell Canada*, 2018 QCCA 1582 (CanLII).

³⁵ Pièce P-15.

³⁶ Pièce P-16 en liasse.

³⁷ Pièce P-17.

- 34.4. Une somme de 336 \$ la valeur des étagères détruites à l'intérieur du camion³⁸. Aucune explication ne fut donnée par M. Bouali à cet égard et la preuve démontre que les demandeurs ont dû assumer cette dépense pour les fins de M. Bouali. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.5. Une somme de 259 \$ représentant approximativement les frais du système de sécurité³⁹ assumés par les demandeurs en lieu de M. Bouali. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.6. Une somme de 570 \$ pour les frais de *Indeed*⁴⁰, une compagnie facilitant le recrutement de nouveaux chauffeurs en fin septembre 2022, les anciens chauffeurs ayant quitté l'entreprise vu le changement de direction. Bien que M. Bouali conteste cette affirmation, le témoignage de Marcus à ce sujet fut bien plus convaincant. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.7. Une somme de 2 989,35 \$ représentant la première portion de la commission payée à Tranzaction⁴¹ par les demandeurs pour la réalisation de la transaction. Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.8. Une somme de 5 421,80 \$ pour le nouveau le transfert de l'immatriculation des camions à la Société de l'assurance automobile du Québec au mois d'octobre 2022 ⁴². Cette somme, assumée par les demandeurs, est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.
- 34.9. Une somme de 120 000\$, représentant le revenu brut obtenu de l'exploitation de l'entreprise de M. Bouali en utilisant les Routes *FedEx Ground* entre le 12 août et le 13 octobre 2022 ⁴³. M. Bouali conteste cette somme indiquant avoir assumé plusieurs dépenses, donc ne pas avoir eu un revenu net de 120 000\$. Au procès, Tania ayant la charge de la comptabilité de l'entreprise, témoigne et produit un document détaillant les dépenses normalement assumées par l'exploitation des Route *FedEx Ground* pour la

³⁸ Pièce P-18 en liasse : Voir les photos et la facture de Rona.

³⁹ Pièce P-19.

⁴⁰ Pièce P-20.

⁴¹ Pièce P-21.

⁴² Pièce P-22.

⁴³ Pièce P-23.

période précitée⁴⁴. Ce montant de 81 440 \$ de dépenses fut ensuite soustrait du montant de revenus bruts de 120 000 \$ afin de déterminer un revenu net de 38 600 \$. Sur la base de ce qui précède, le Tribunal estime être convaincu du bien-fondé de cette réclamation (directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle), telle que modifiée par Tania au procès, et accordera une somme représentant le manque à gagner, soit le revenu net estimé pour la période d'opérations des Routes *FedEx Ground* par M. Bouali, soit la somme de 33 028,32 \$⁴⁵.

34.10. Une somme de 9 975 \$ pour la perte du bonus de la demanderesse pour les mois de juin, juillet et août 2022 (soit la somme de 1 662,50 \$ x 3 Routes *FedEx Ground*)⁴⁶. Les demandeurs témoignent qu'ils auraient manifestement obtenu ces bonus, lesquels avaient été versés. Aucune preuve n'est venue contredire ce fait. Au contraire, M. Bouali ne conteste pas qu'il espérait lui aussi toucher ces bonus. Cette somme est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.

34.11. Une somme de 7 740 \$ pour la perte d'un second bonus pour les mois d'août, septembre et octobre 2022 (860 \$ x 3 Routes *FedEx Ground*)⁴⁷. Les demandeurs témoignent qu'ils auraient manifestement obtenu ces bonus. Aucune preuve n'est venue contredire ce fait. Au contraire, ici aussi M. Bouali ne conteste pas qu'il espérait toucher ces autres bonus. Cette somme est directement liée à la non-survenance de l'obligation conditionnelle. Le Tribunal va accorder cette réclamation.

34.12. Une somme approximative de 6 066 \$ pour les services d'accompagnement de M. Bouali par Marius pendant six semaines lors de l'été 2022. La preuve démontre que Marius a passé énormément de temps à accompagner M. Bouali dans sa prise en charge de l'exploitation des Routes *FedEx Ground*. Selon Marius, il a dû passer plusieurs journées, de 6am à 10pm avec M. Bouali et ensuite en disponibilité complète par téléphone. Cette somme est basée sur la fiche de paye de Marius pour la période du 17 juillet 2022 au 23 juillet 2022⁴⁸. Le Tribunal trouve raisonnable et approprié dans les circonstances que Marius réclame pour la valeur de son temps pour ces 6 semaines, soit la somme de 6 066 \$⁴⁹ comme s'il avait été employé par M. Bouali pour l'accompagnement. Cette somme est directement liée à la non-

⁴⁴ 12 août au 13 octobre 2022.

⁴⁵ Pièce P-40 est un tableau détaillant et justifiant toutes les dépenses (incluant les salaires des employés) de l'entreprise pendant les opérations de M. Bouali: (120 000 \$ - 86 971,68 \$ = 33 028,32 \$).

⁴⁶ Pièce P-41.

⁴⁷ Idem.

⁴⁸ Pièce P-39, pour 6 semaines d'accompagnement.

⁴⁹ Bien que le Tribunal calcul que 6 semaines x 1 347,83 \$ donne 8 086,98 \$, il accordera la somme demandée, telle que modifiée par les demandeurs – voir le procès-verbal du 23 janvier 2026.

survenance de l'obligation conditionnelle et le Tribunal va accorder cette réclamation.

34.13. Une somme approximative de 945 \$ en frais d'essence assumés par les demandeurs dans le cadre de l'accompagnement de M. Bouali. La preuve de cette réclamation n'a pas été faite de manière déterminante et ne sera pas accordée.

[35] Vu ce qui précède, le Tribunal accordera un montant de 79 350,96 \$ à titre de restitution des prestations et remise en état des parties, à la suite de la non-survenance de l'obligation conditionnelle d'obtenir le financement nécessaire et la nullité de la Promesse d'achat.

1.2.2 La perte d'opportunité d'affaire

[36] La nécessité pour les demandeurs de reprendre les Routes *FedEx Ground* en octobre 2022 leur aurait fait perdre des opportunités de développement au sein de *FedEx Ground* et d'autres opportunités d'affaires, pour lesquelles les demandeurs réclament une somme de 150 000 \$. Avec égards, la preuve des demandeurs à ce titre est déficiente et non convaincante.

[37] Tout d'abord, le fait de ne pas avoir pu bénéficier d'opportunités d'affaires au sein de *FedEx Ground* pour une nouvelle route de livraison, non définie demeure hypothétique⁵⁰. En effet, la preuve de la réalisation d'un tel plan n'a pas été faite de manière suffisante. De plus, ce plan apparaît contraire aux intentions des demandeurs, qui désiraient plutôt quitter cette industrie. Aussi, il ne s'est écoulé que 2 mois entre le transfert des routes à Bouali et leur reprise par les demandeurs. Si les demandeurs avaient désiré bénéficier d'opportunités d'affaires avec *FedEx Ground*, ils auraient vraisemblablement continué l'exploitation des Routes *FedEx Ground* plutôt que de tenter de les vendre pour des raisons personnelles, ou ils auraient fait les démarches auprès de FedEx dès leur reprise des activités, en octobre 2022.

[38] Deuxièmement, le témoignage de Marcus à l'effet qu'il aurait perdu une opportunité d'affaire liée à l'impossibilité d'acheter une propriété⁵¹ possédant un garage de mécanique vu l'absence du paiement du prix de vente provenant de M. Bouali n'est pas plus convaincante. Non seulement le témoignage est vague et imprécis, mais de plus, aucune quantification de la réclamation n'a été faite à ce sujet et le lien de causalité avec la non-survenance de l'obligation conditionnelle est, de l'avis du Tribunal, très ténue. De plus, aucune preuve de démarche concrète pour acquérir cette propriété ou les conséquences de sa non-réalisation n'a été faite.

⁵⁰ Pièce P-24.

⁵¹ Pièce P-25, courriel de la Banque de Développement du Canada (« BDC »).

[39] En conséquence, le Tribunal n'accordera pas ces réclamations pour perte d'opportunité d'affaire.

1.2.3 La réclamation pour perte de jouissance, inconvénients et ennuis

[40] Les demandeurs réclament une somme de 15 000 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients. Les témoignages de Marius et de Tania décrivent de manière convaincante et avec précision les pertes de temps⁵², de ressources, de rêves, d'ennuis et d'inconvénients qu'ils ont tous les deux subis. Ils expliquent qu'ils vendaient à M. Bouali l'entreprise qu'ils avaient bâti de zéro à leur arrivée au Canada. Ils témoignent avoir voulu vendre leur entreprise, après de nombreuses années de labeur continu, afin de pouvoir enfin ralentir un peu et mieux profiter de la vie avec la famille. L'annulation de la Promesse d'achat a eu comme conséquence directe de retarder ce projet de vie et de créer un stress et des inconvénients importants aux demandeurs.

[41] Comme la preuve démontre, de façon convaincante, l'état d'incertitude et d'inquiétude subi par Marius et Tania entre juin et octobre 2022, et même longtemps après, vu le fardeau d'avoir eu à réorganiser leurs affaires complètement, ainsi que le chambardement de vie découlant de l'interdiction de revente pendant deux ans des Routes *FedEx Ground*, retardant ainsi leurs plans de vie, le Tribunal, usant de sa discrétion, considère qu'une somme de 10 000 \$ est amplement suffisante et appropriée pour indemniser les demandeurs en raison du préjudice moral et des inconvénients et ennuis causés par l'annulation de la Promesse d'achat et accordera cette réclamation.

1.2.4 La réclamation pour frais d'avocats.

[42] Les demandeurs demandent de déclarer la Demande reconventionnelle abusive⁵³ et réclament une somme de 50 000 \$ à titre de frais d'avocats résultants du présent litige⁵⁴.

[43] L'article 51 C.p.c. prévoit que le Tribunal peut déclarer un acte de procédure abusif lorsque, sans égard à l'intention de la personne qui le présente, il est manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou lorsqu'il résulte de l'utilisation excessive, ou déraisonnable de la procédure ou de manière à nuire à autrui. Il y a toutefois lieu de faire preuve de prudence avant de déclarer un acte de procédure abusif⁵⁵. Même si l'étendue des cas possibles de l'article 51 C.p.c. est large, la Cour d'appel ajoute que « dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice »⁵⁶.

⁵² À l'exclusion de l'accompagnement de M. Bouali par Marcus mentionné plus haut.

⁵³ Défense reconventionnelle des demandeurs du 3 mars 2025.

⁵⁴ Pièces P-33, P-33A et P-34.

⁵⁵ *Brazil c. Boileau*, 2020 QCCA 84 (CanLII), par. 9 à 11. *Northern Brite Distilleries inc. c. 11279602 Canada inc.*, 2024 QCCS 295 (CanLII), par. 41, citant la cour d'appel dans l'arrêt *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537 (CanLII).

⁵⁶ *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537 (CanLII), par. 126.

[44] Au procès, les demandeurs ont soulevé que M. Bouali n'avait pas réussi à prouver les allégations de sa Demande reconventionnelle et qu'elle n'avait aucune chance de réussite. De plus, M. Bouali aurait voulu retarder indûment le déroulement des procédures et aurait ainsi agi abusivement.

[45] Premièrement, ce n'est pas parce que la Demande reconventionnelle est rejetée dans le cadre du présent jugement que cela en fait une procédure abusive. Ce n'est qu'après l'analyse de la preuve⁵⁷ et des témoignages au procès que le Tribunal est venu à la conclusion de rejeter la Demande reconventionnelle. Avec égards, cette procédure n'était pas, à sa face même, dénuée de fondement et vouée à l'échec⁵⁸. Deuxièmement, en ce qui a trait à la preuve du comportement présumément abusif et dilatoire de M. Bouali, elle est demeurée lacunaire et n'a pas été faite de manière déterminante. Ce n'est pas parce que M. Bouali, notamment, a déposé une proposition concordataire occasionnant des délais ou encore que M. Bouali décide de se représenter seul⁵⁹, que cela rend la conduite de celui-ci abusive et dilatoire au sens des articles 51 C.p.c. et suivants.

[46] Cette réclamation sera donc rejetée en conséquence.

2. EST-CE QUE LES DEMANDEURS ONT MANQUÉ À LEURS OBLIGATIONS AU TERME DE LA PROMESSE D'ACHAT ET, DANS L'AFFIRMATIVE, EST-CE QUE LES DOMMAGES RÉCLAMÉS PAR LE DÉFENDEUR BOUALI SONT BIEN FONDÉS ?

[47] M. Bouali soutient qu'il détenait ou avait accès à une somme de 141 119,51 \$, soit un montant supérieur à la mise de fonds de 125 000,00 \$ exigée⁶⁰. Selon lui, le refus de financement par BDC s'expliquerait par le fait que le service de crédit n'aurait jamais eu accès aux états financiers des demandeurs permettant d'évaluer la rentabilité du projet au regard des revenus et dépenses liés aux Routes *FedEx Ground*. Les seuls états financiers transmis auraient été ceux datant de décembre 2021, relatifs à des Routes *FedEx Ground* différentes de celles visées par la transaction⁶¹ et antérieurs aux premiers échanges entre M. Bouali et M. Cadieux. M. Bouali soutient ainsi que l'échec de la transaction et le refus du financement résultent de l'omission ou du refus des demandeurs de fournir des états financiers à jour permettant à BDC d'évaluer adéquatement la rentabilité du projet.

[48] M. Bouali affirme que l'incertitude entourant les Routes *FedEx Ground* lui a causé stress, anxiété et problèmes psychologiques et physiques, allant jusqu'à une hospitalisation. Aucune preuve médicale n'a été produite. Il attribue cette situation au défaut des demandeurs de transmettre des états financiers à jour à BDC et réclame

⁵⁷ Notamment des pièces P-10, P-30, P-31 et P-32.

⁵⁸ Contrairement à l'affaire *Lecours c. Rivière Rodriguez*, 2016 QCCS 5572, par. 90 à 94.

⁵⁹ Pièces P-45 à P-47.

⁶⁰ Pièce D-5.

⁶¹ Pièce D-7.

20 000 \$ en dommages moraux. Cette situation aurait aussi affecté sa situation financière, causant une perte de revenus, l'échec de son projet d'affaires et une détérioration de sa cote de crédit. Il soutient également que l'échec de la transaction des Routes *FedEx Ground* lui a fait perdre une opportunité d'affaires évaluée à environ 200 000 \$ en revenus nets annuels.

[49] La preuve démontre que les demandeurs ont bel et bien remis leurs états financiers à M. Cadieux⁶² et l'explication des revenus et dépenses de leurs opérations⁶³ les 7 et 14 décembre 2021. De plus, le 29 juillet 2002, Marius a transmis, à la demande de M. Cadieux, les tableaux de revenus des Routes *FedEx Ground*⁶⁴. Rien de plus ne leur fut demandé par M. Cadieux ou M. Bouali⁶⁵.

[50] Les communications concernant le financement de M. Bouali se sont arrêtées le 16 septembre 2022⁶⁶. Ce dernier avait donc tout entre les mains pour fournir ce qu'ont pu demander les institutions financières, et à défaut, il aurait dû démontrer avoir, si ce n'était pas assez, demandé autre chose aux demandeurs, ce qu'il n'a manifestement pas fait. Au surplus, le Tribunal souligne que le courriel de la BDC sur lequel M. Bouali fonde son argument est daté du 3 novembre 2022, soit plus d'un mois après le fait, et que l'autrice, Mme Annie St-Laurent n'a pas témoigné et n'a pu être contre-interrogée⁶⁷.

[51] Ainsi, le Tribunal va rejeter la Demande reconventionnelle de M. Bouali.

CONCLUSION

[52] Conséquemment le Tribunal va accueillir partiellement la Demande des demandeurs, condamner M. Bouali à payer aux demandeurs, la somme de 89 350,96 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 C.c.Q. depuis le 17 janvier 2023⁶⁸ et rejeter la Demande reconventionnelle de M. Bouali, le tout avec frais à l'encontre de M. Bouali.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[53] **ACCEUILLE**, en partie, la *Demande introductive d'instance en responsabilité civile et dommages-intérêts* des demandeurs, 9401-9957 Québec inc., Marius Florin Covaciu et Tania Covaciu;

[54] **REJETE** la Demande reconventionnelle du défendeur Mohsen Bouali;

⁶² Pièces P-30 et P-36.

⁶³ Pièces P-30 et P-37.

⁶⁴ Pièce P-31.

⁶⁵ Voir notamment la pièce P-32.

⁶⁶ Pièce P-10.

⁶⁷ Pièce D-6. Le Tribunal accordera conséquemment très peu de valeur probante à ce courriel.

⁶⁸ Pièce P-27, date des mises en demeure.

[55] **CONDAMNE** le défendeur, Mohsen Bouali, à payer aux demandeurs, 9401-9957 Québec inc., Marius Florin Covaciu et Tania Covaciu, la somme de 89 350,96 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 C.c.Q. depuis le 17 janvier 2023;

[56] **LE TOUT** avec frais à l'encontre du défendeur, Mohsen Bouali.

MATHIEU PICHE-MESSIER, J.C.S.

Me Calina Jurju Bala
VIOLAINE BELZILE AVOCATES S.A.
Pour les demandeurs

Le défendeur M. Mohsen Bouali se représente seul

Date d'audience : Du 21 au 23 janvier 2025