

COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
LOCALITÉ DE SHERBROOKE
« Chambre civile »

N° : 450-22-015861-249

DATE : 26 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PATRICK THÉROUX, J.C.Q.

NADIR BOUSSAID
et
TASSADIT BROURI
Demandeurs

c.
HYDRO-JECTION (1988) INC.
Défenderesse

JUGEMENT

[1] Les demandeurs Mme Tassadit Brouri et M. Nadir Boussaid réclament à la défenderesse Hydro-Jection (1988) Inc. (Béton Préfontaine) la somme de 98 699,83 \$ en lien avec la réalisation de travaux de bétonnage à leur immeuble en 2023.

[2] Ils allèguent que ces travaux comportent des malfaçons et des déficiences importantes. Leur réclamation vise le recouvrement du prix des travaux correctifs soit 43 499,83 \$ de même que la compensation du dommage pécuniaire découlant d'une perte de revenus locatifs de l'ordre de 50 200,00 \$. Ils réclament aussi des dommages-intérêts de 5 000,00 \$ pour stress, ennuis et inconvénients divers.

[3] La défenderesse conteste le bien-fondé de la demande. Elle nie que ses travaux comportent des déficiences. Elle nie avoir causé un préjudice quelconque aux demandeurs.

[4] Par demande reconventionnelle, elle réclame le solde impayé du prix de ses travaux soit 46 801,79 \$. Elle demande le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de l'immeuble en exécution du droit hypothécaire afférent à sa créance.

[5] Les demandeurs nient devoir payer le montant qui leur est réclamé, lequel est attribuable, selon eux, à des dépassements de coût injustifiés. Ils considèrent que le solde impayé est plutôt de 25 318,71 \$. Après compensation des sommes que leur devrait la défenderesse, la condamnation prononcée contre elle devrait être de 73 381,22 \$.

[6] De plus, les demandeurs contestent la validité de l'hypothèque légale et en demandent la radiation.

[7] Les principales questions en litige s'articulent ainsi :

- Quel est le prix du contrat ? Quel est le solde impayé ?
- Les travaux comportent-ils des déficiences ? Si oui, quel est le coût des corrections qui s'imposent ?
- La défenderesse a-t-elle causé un préjudice pécuniaire entraînant une perte de revenus locatifs ? Si oui, pour quel montant ?
- La défenderesse a-t-elle causé un préjudice non pécuniaire entraînant des dommages moraux ? Si oui, pour quel montant ?
- L'hypothèque légale est-elle valable ?

CONTEXTE

[8] En avril 2022, les demandeurs acquièrent un immeuble locatif. Il s'agit d'un duplex désuet qu'ils projettent de rénover et d'agrandir pour en faire un quadruplex. Le projet consiste à surélever la partie existante pour pouvoir y aménager un logement additionnel au sous-sol et à construire un agrandissement comportant également un logement au sous-sol. La construction d'un garage à l'arrière du bâtiment est aussi prévue.

[9] M. Boussaid se charge de la réalisation du projet. Il fait confectionner des plans¹ et il retient les services des différents entrepreneurs pour la réalisation de l'ensemble de l'ouvrage qu'il supervise à chaque étape de l'avancement du chantier.

[10] Les travaux de soulèvement de la bâtisse sont confiés à un entrepreneur spécialisé dans le domaine. Les travaux d'excavation et de construction des fondations sont confiés à la défenderesse puis les travaux de charpenterie-menuiserie à l'entreprise Trabelsi Construction.

¹ Pièces D-3 à D-5.

[11] Le contrat liant les parties est conclu verbalement le 3 avril 2023 par l'acceptation de la soumission confectionnée par la défenderesse le 24 mars 2023. Le prix soumis pour la réalisation des travaux décrits dans la soumission est de 61 160,00 \$ plus taxes².

[12] La défenderesse entreprend ses travaux au cours du mois d'avril.

[13] En cours d'exécution les demandeurs requièrent d'autres travaux non prévus à la soumission.

[14] Le prix total de ces travaux additionnels est de 18 685,00 \$ plus taxes. Ils sont détaillés à la facture finale totalisant 79 845,00 plus taxes, datée du 5 juillet 2023³.

[15] À la suite d'une mise en demeure des procureurs de la défenderesse réclamant le paiement de sa facture, les demandeurs se déclarent insatisfaits des travaux et contestent les montants facturés.

[16] Par leur lettre datée du 30 août 2023 ils dénoncent plusieurs déficiences ou manquements contractuels. Ils opèrent une retenue de 25 318,71 \$ et ils effectuent un paiement partiel de 45 000,00 \$ imputable sur le prix de la soumission initiale et non pas sur le prix de la facture finale puisqu'ils refusent de payer le prix des ajouts⁴.

[17] Le 11 septembre 2023 les procureurs de la défenderesse informent les demandeurs du protêt de celle-ci quant au paiement partiel. Elle a retenu les services d'un inspecteur en bâtiment pour faire vérifier leurs allégations de déficiences. La visite de l'inspecteur M. Pascal Martin a lieu le 15 septembre en présence de M. Boussaid. L'inspecteur conclut à l'absence de déficiences.

[18] Le 30 octobre 2023, les demandeurs font parvenir une mise en demeure exigeant la correction de certaines déficiences ou manquements. Ils réfèrent alors à un rapport d'inspection confectionné par un inspecteur en bâtiment M. Jean-François St-Laurent le 29 août 2023⁵.

[19] Le 16 novembre 2023, la défenderesse fait publier un avis d'inscription d'une hypothèque légale de la construction pour garantir une créance de 46 801,79 \$, soit le solde impayé de sa facture finale⁶.

[20] Le 1^{er} février 2024, les demandeurs retiennent les services d'un ingénieur M. André Langlois pour effectuer une inspection des travaux réalisés par la défenderesse. Cette inspection a lieu le 5 mars 2024. L'expert identifie des déficiences.

[21] Le 7 mars 2024 la défenderesse inscrit un préavis d'exercice pour une vente de l'immeuble sous contrôle de justice⁷.

[22] Le 2 mai 2024, les demandeurs déposent leur demande introductive d'instance qu'ils modifient le 17 février 2026, d'où le présent litige.

² Pièce P-4, à l'exclusion des notes manuscrites ajoutées par M. Boussaid.

³ Pièce P-7.

⁴ Pièce P-10.

⁵ Pièce P-9.

⁶ Pièce P-13.

⁷ Pièce P-15.

ANALYSE ET DÉCISION**• Le prix du contrat**

[23] La défenderesse prétend que le prix du contrat est de 79 845,00 \$ plus taxes soit 91 801,79 \$. Ceci représente le prix de la soumission initiale, soit 61 160,00 \$ plus celui des ajouts de 18 685,00 \$ et les taxes applicables.

[24] De leur côté, les demandeurs prétendent que le prix du contrat est de 61 160,00 \$ plus taxes soit 70 318,71 \$ représentant le prix de la soumission seulement. Ils refusent de payer l'excédent qui représente à leurs yeux une augmentation de prix injustifiée.

[25] Contrairement à ce que les demandeurs soutiennent, il ne s'agit pas ici d'une situation d'augmentation d'un prix ayant fait l'objet d'une estimation lors de la conclusion du contrat et qui viserait des travaux qui n'étaient pas prévisibles par l'entrepreneur à ce moment. L'article 2107 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) ne s'applique pas en l'espèce.

[26] Il ne s'agit pas non plus d'un contrat à prix forfaitaire selon l'article 2109 C.c.Q.

[27] La preuve démontre que la défenderesse a exécuté tous les travaux décrits à sa soumission. Elle a facturé le prix intégral de sa soumission. Il n'y a donc pas d'augmentation de prix en regard de cette partie des travaux.

[28] Les travaux additionnels, réalisés à la demande des demandeurs, sont des ajouts (« extras ») au contrat. Certes, leur coût s'ajoute au prix de la soumission initiale mais il ne s'agit pas pour autant d'une augmentation de prix au sens où l'entend l'article 2107 C.c.Q.

[29] Chaque ajout apporté au contrat en cours d'exécution est un engagement contractuel distinct qui s'intègre au contenu obligationnel du contrat.

[30] Dans le cas présent, les 15 items identifiés à la facture P-7 sous la rubrique « Travaux en surplus selon la demande du propriétaire » et portant la mention « non soumissionnée » sont bel et bien des ajouts demandés après l'acceptation de la soumission.

[31] Certains de ces travaux comme, par exemple, la plomberie pour l'aqueduc et l'égout (3 880,00 \$; 2 160,00 \$), la réfection de la fondation de l'entrée de cour (1 440,00 \$) sont des composantes essentielles à la complétion de l'ouvrage. La défenderesse n'a pas pris l'initiative de les réaliser sans que les demandeurs ne les aient demandés.

[32] La preuve indique clairement qu'ils ont été demandés par M. Boussaid alors que la défenderesse était à pied d'œuvre.

[33] Dans le cadre de son témoignage à l'audience, celui-ci reconnaît d'ailleurs avoir demandé des ajouts. Il reproche à la défenderesse de ne pas lui avoir soumis une estimation de prix pour chacune de ses demandes. Il déclare qu'il n'aurait pas fait réaliser ces travaux s'il en avait su le prix à l'avance.

[34] En tant que propriétaire constructeur, M. Boussaid est un client averti. Il connaît bien la façon dont la défenderesse fixe le prix de ses travaux pour avoir négocié avec elle une première soumission qu'il a d'abord écartée puis une deuxième qu'il a retenue.

Il a aussi négocié le prix des travaux de tous les entrepreneurs et autres intervenants dont il a retenu les services pour la réalisation de son projet.

[35] Le prix des ajouts a été fixé de la même manière que celui de la soumission, selon le prix des matériaux et les taux fixés pour la machinerie et la main d'œuvre. Il n'y a pas d'écart marqué entre la détermination des prix des ajouts et celle des prix de la soumission initiale.

[36] Les ajouts concernent des travaux bien spécifiques et non pas des modifications imprévisibles aux travaux soumissionnés. Dans les circonstances, la défenderesse n'avait pas à soumettre à l'avance un prix estimé pour chacune des demandes additionnelles qui lui étaient faites. Cela ne lui a jamais été demandé non plus.

[37] Son obligation d'information selon l'article 2102 C.c.Q. est ici modulée par l'obligation des demandeurs de se renseigner. Dans les faits, M. Boussaid, surveillait l'évolution des travaux. Il n'a jamais demandé à la défenderesse de lui rendre compte de l'état d'avancement des travaux déjà exécutés ni des dépenses déjà faites. Il n'y a aucune divergence entre les travaux réalisés et les travaux demandés. Il n'y a aucune preuve de facturation excessive ou contraire aux conditions du contrat.

[38] Les demandeurs ne peuvent être exemptés du paiement de travaux additionnels, réalisés à leur demande, pour le seul motif que la défenderesse ne leur a pas fourni des soumissions unitaires qu'ils n'ont jamais demandées.

[39] À l'inverse, la défenderesse ne peut exiger le paiement de travaux qu'elle n'a pas exécutés. En l'occurrence, elle admet qu'elle n'a pas construit l'escalier de béton dans l'entrée donnant accès à un logement du sous-sol comme prévu au contrat. Elle a installé un escalier temporaire en bois.

[40] Selon la preuve non contredite, la proportion du coût attribuable à cette omission est de 2 000,00 \$. Le prix du contrat doit être réduit en conséquence.

[41] Le Tribunal conclut que le prix du contrat correspond au prix de la facture P-7 réduit de 2 000,00 \$ plus taxes soit un montant final de 89 502,29 \$. En retranchant le paiement partiel de 45 000,00 \$ reçu sous protêt, le solde impayé est de 44 502,29 \$. La demande reconventionnelle est accueillie pour ce montant.

- **Déficiences et mauvaise exécution**

[42] L'immeuble des demandeurs est situé au coin des rues Galt Ouest et Prunier à Sherbrooke. La façade avant du bâtiment donne sur la rue Galt Ouest et la façade latérale du côté droit longe la rue Prunier, laquelle est en pente descendante vers la rue Galt Ouest.

[43] Le bâtiment comporte quatre logements aménagés au sous-sol, au rez-de-chaussée et à l'étage. Ils portent les numéros civiques 2334, 2336, 2338 et 2340 Galt Ouest. L'immeuble comporte aussi un garage détaché situé à l'arrière. Il est accessible par une entrée de cour donnant sur la rue Prunier.

[44] Pour l'essentiel, le litige concerne les logements 2338 et 2340, l'entrée de cour et une colonne de soutien installée sur le palier de l'entrée du logement 2340.

[45] Le logement 2338 est aménagé au sous-sol. On y accède par une cage d'escalier ajoutée au bâtiment d'origine. Il est situé dans l'ancienne partie du bâtiment. La porte d'entrée donne sur la rue Prunier.

[46] Le logement 2340 est aménagé sur trois niveaux, incluant le sous-sol. Il est situé dans la nouvelle partie du bâtiment. La porte d'entrée donne sur la rue Prunier. Une dalle de béton est installée à l'extérieur, devant l'entrée. Une colonne soutenant le coin arrière droit de la bâtisse repose sur cette dalle.

[47] Au paragraphe 50 de leur demande introductive d'instance modifiée le 17 février 2026, les demandeurs articulent leur demande en 9 postes de réclamation distincts qu'ils exposent ainsi :

50. Par conséquent, vu ce qui précède, les demandeurs sont bien fondés de réclamer les sommes suivantes :

1) Correction de l'excavation et réfection complète du stationnement (Pièce P-29) : 4 119,13 \$

2) Nivellement de la dalle au sous-sol pour la partie préexistante de l'immeuble (Pièce P-16B) : 7 387,14 \$

3) Nivellement de la dalle pour la partie de l'agrandissement de l'immeuble (Pièce P-16C) : 11 551,49 \$

4) Honoraires pour la confection du plan d'ingénieur pour la réparation définitive de la structure où était situé le pieu (Pièce P-20B) : 1 276,22 \$

5) Travaux correctifs suivant le plan d'ingénieur (Pièce P-21A) : 11 691,55 \$

6) Correction de l'espacement entre les fenêtres du sous-sol et le sol, sciage du béton (Pièce P-23) : 2 046,56 \$

7) Réparation de l'unité extérieure du climatiseur (Pièce P-22) : 1 157,62 \$

8) Escalier de béton non construit (Pièce P-28) : 4 070,12 \$

9) Perte de revenus locatifs (...) : 50 200 \$

TOTAL **93 699,83 \$**

[48] Vu les considérations d'ordre technique ou scientifique entourant leur réclamation, les demandeurs présentent une preuve d'expertise. M. André Langlois, ingénieur, témoigne à titre d'expert.

[49] À l'audience, les demandeurs déclarent renoncer à faire qualifier l'inspecteur en bâtiment M. Jean-François St-Laurent à titre de témoin-expert. Celui-ci est entendu comme témoin de fait.

[50] Pour sa part, la défenderesse présente aussi une preuve d'expertise. M. Pascal Martin, technologue en génie civil, témoigne à titre d'expert.

- **Réfection du stationnement (4 119,13 \$)**

[51] Les demandeurs prétendent que l'entrée de cour et le stationnement construits par la défenderesse sont déficients et qu'ils ont dû être refaits. Ils réclament le

remboursement d'une facture de 3 345,77 \$ payée à l'entreprise Excavation Maddox Marcotte ainsi que de deux factures de matériaux totalisant 773,36 \$⁸.

[52] Telle que libellée, la facture d'Excavation Maddox Marcotte réfère à un stationnement situé à l'avant de l'immeuble. M. Marcotte n'a pas été entendu à l'audience mais, après l'avoir contacté, les procureurs des parties ont consigné une admission selon laquelle ses travaux ont été réalisés dans la partie avant de l'immeuble, tel qu'identifiée par un cercle tracé sur le plan D-4 en page 23.

[53] Or cet emplacement ne correspond pas à l'endroit où la défenderesse a réalisé ses travaux de réfection de l'entrée de cour tels qu'ils sont décrits à sa facture. Il s'agit de l'entrée de cour latérale, donnant sur la rue Prunier⁹.

[54] Il s'avère donc que la réclamation des demandeurs n'équivaut pas à une reprise des travaux réalisés par la défenderesse comme ils l'allèguent, mais bien plutôt à l'aménagement d'un autre espace de stationnement en façade de leur bâtiment. D'ailleurs, la facture d'Excavation Maddox Marcotte mentionne l'enlèvement d'une dalle de béton, ce qui réfère, selon l'aire encerclée sur le plan D-4 à un trottoir existant.

[55] La preuve présentée par les demandeurs n'établit donc aucun lien entre les travaux de réaménagement de l'entrée de cour réalisés par la défenderesse et les travaux effectués en façade par Excavation Maddox Marcotte.

[56] Quant aux travaux réalisés par la défenderesse, il est insuffisant de dire qu'il manque de pierre concassée et que la végétation a poussé à certains endroits pour établir la preuve probante d'une allégation de déficience nécessitant une réfection complète de ces travaux tels qu'ils ont été réalisés et facturés.

[57] Cette partie de la réclamation n'est pas fondée. Elle doit être rejetée.

- **Nivellement de la dalle au sous-sol pour la partie préexistante de l'immeuble (7 387,14 \$)**

[58] Les demandeurs prétendent que la dalle de béton aménagée par la défenderesse était inégale et présentait une déclivité importante. Ils réclament le remboursement d'une facture de Epoxy PB au montant de 2 069 \$ pour le sablage et la préparation de la surface, de même que d'une facture de Trabelsi Construction de 5 317,59 \$ pour l'ajout d'une couche de béton sur toute la surface de la dalle¹⁰.

[59] Sur cette question, le Tribunal écarte d'emblée le témoignage de M. Jean-François St-Laurent qui affirme avoir constaté que la dalle n'était pas droite, qu'il manquait de béton et qu'il y avait une importante dépression, une sorte de trou visible à l'œil nu. Son témoignage manque de fiabilité et de précision. Il est incapable de localiser l'endroit précis où il aurait vu cette importante dépression. Il est incapable de la décrire en détail. Il ne l'a pas mesurée et aucune des photographies de son rapport d'inspection¹¹

⁸ Pièce P-9 en liasse.

⁹ Pièce P-7 : « Refaire fondation complet de l'entrée de cour : excaver + ou – 1000 PI. Carré, enlever matériel existant, transport au site, transport de 6 camions 10 roues 03/4, excavatrice avec opérateur, étendre matériel, faire compaction, main d'œuvre (non soumissionné) ».

¹⁰ Pièce P-16B en liasse.

¹¹ Pièce P-9.

ne montre ce qui serait, selon lui, une dépression perceptible d'un simple coup d'œil. M. St-Laurent semble confondre la dalle du logement 2338 et celle du logement 2340.

[60] Le Tribunal ne retient pas non plus le témoignage du témoin-expert des demandeurs, M. André Langlois, qui affirme avoir constaté une pente variant de 1 à 2 pouces sur la surface de la dalle¹². Il ne l'a pas localisée et il déclare qu'il ne peut pas dire exactement où ni sur quelle étendue il y avait cette dépression. Il n'a pas noté les lectures qu'il dit avoir prises à l'aide du niveau au laser et du ruban à mesurer dont il se sert habituellement. Les cloisons du logement étaient installées, il ne peut décrire avec précision ni même illustrer sommairement la situation qu'il affirme avoir constatée. M. Langlois insiste pour préciser qu'il a confectionné un rapport de visite et non pas un rapport d'expertise. Ceci explique sans doute l'imprécision et le manque de fiabilité de son témoignage. Il semble lui aussi confondre les deux dalles. Selon la preuve, les cloisons du logement 2340 étaient partiellement érigées alors que le logement 2338 n'a jamais été aménagé.

[61] En revanche, dans son rapport d'expertise du 17 septembre 2024 et dans son témoignage à l'audience, M. Martin traite spécifiquement de cette dalle, sans ambiguïté.

[62] En effet, lors de sa visite du 15 septembre 2023 en présence de M. Boussaid, il a effectué des lectures de niveau à 13 points différents de la dalle. Les résultats de ces lectures sont reportés sur le croquis de la figure 2 de son rapport¹³. Il n'y a aucun écart significatif entre les 13 résultats. Le niveau de la dalle ne présente aucune anomalie. Il n'y a aucune déclivité à corriger. Le témoignage et le rapport de M. Martin sont crédibles et fiables. Ils constituent une preuve d'expert non contredite sur ce point.

[63] Le Tribunal conclut que la prétention avancée par les demandeurs est sans fondement. La preuve d'expert présentée par la défenderesse établit même qu'au contraire, la dalle ne comporte aucune imperfection ni déficience. Sa confection est conforme aux règles de l'art dans le domaine.

[64] Cette partie de la réclamation est rejetée.

- **Nivellement de la dalle pour la partie de l'agrandissement de l'immeuble (11 551,49 \$)**

[65] Les demandeurs allèguent que la dalle comporte une déclivité devant être corrigée par des travaux de nivellement. Ils réclament 11 551,49 \$ soit le coût d'une soumission préparée par l'entreprise Epoxy PB le 11 octobre 2025 pour la mise en place d'un béton autonivelant¹⁴.

[66] Ces travaux n'ont pas été effectués. Aucun représentant de Epoxy BP n'a été entendu au sujet de la prétendue correction visée par sa soumission.

[67] Dans son rapport d'inspection du 29 août 2023 et dans son témoignage à l'audience, M. St-Laurent ne mentionne rien de spécifique à propos de cette dalle qu'il confond possiblement avec la dalle de la partie préexistante. Les deux photographies

¹² Pièce P-14, page 4.

¹³ Pièce D-7.

¹⁴ Pièce P-16C.

reproduites à la page 5 de son rapport P-9 montrent probablement une section du sous-sol de l'agrandissement mais il ne peut en situer l'endroit avec précision. Ces photographies n'illustrent pas son affirmation selon laquelle « il y avait certaines défaillances sur la dalle à différents endroits »¹⁵.

[68] Dans son rapport de visite daté du 18 mars 2024 et dans son témoignage à l'audience, M. Langlois ne mentionne rien à propos de cette dalle qu'il confond possiblement avec la dalle de la partie préexistante bien qu'il note avoir « inspecté brièvement le bâtiment existant en construction »¹⁶. La dénivellation de 1 à 2 pouces dont il fait état n'est pas présente non plus sur la dalle de l'agrandissement.

[69] Le Tribunal retient le témoignage et l'opinion du témoin-expert de la défenderesse M. Pascal Martin. Celui-ci a inspecté les lieux en présence de M. Boussaid qui lui a indiqué l'endroit qu'il considérait être problématique, près d'une salle de lavage et de la porte d'une chambre.

[70] M. Martin a prélevé 16 points de lecture de niveau sur l'ensemble de la dalle. Il a reporté les résultats sur un croquis apparaissant comme la figure 2 de son rapport d'expertise¹⁷.

[71] Il s'avère que la zone problématique identifiée par M. Boussaid a un diamètre de plus ou moins 6 pieds. Il s'agit de l'aire encerclée sur le croquis. Les lectures de niveau révèlent une dénivellation de 3/8 de pouce sur un plan spécifique de 6 pieds¹⁸.

[72] M. Martin réfère au guide de performance publié par l'APCHQ qui fixe une norme de tolérance voulant qu'à l'intérieur d'un plan spécifique de 10 pieds, une dalle en béton coulé ne doit pas présenter de bosse ni de dépression dont la hauteur ou la profondeur dépasse 1/2 pouce.

[73] Selon lui, la dépression de 3/8 de pouce sur six pieds est compatible avec la norme. Son rapport conclut qu'aucune intervention n'est nécessaire. À la lumière de ces constats précis et de cette opinion fiable et non contredite, le Tribunal conclut à l'absence de déficience sur cette dalle.

[74] En l'occurrence, le logement 2340 a été aménagé, loué et habité sans qu'aucune correction ne soit apportée à la dalle.

[75] Cette partie de la réclamation est rejetée

- **La colonne de coin (1 276,22 \$ + 11 691,55 \$)**

[76] La nouvelle partie du bâtiment présente un concept architectural particulier. Le mur de la façade latérale où se trouve l'entrée du logement 2340 n'est pas complètement rectiligne. Il y a un genre d'entaille faisant en sorte que la partie du mur où se trouvent une fenêtre et la porte d'entrée est enfoncée par rapport à l'ensemble de la façade. Conséquemment, une section de l'étage, vis-à-vis cet enfoncement, se retrouve dans le

¹⁵ Pièce P-9, page 5.

¹⁶ Pièce P-14, page 4.

¹⁷ Pièces D-1 et D-7.

¹⁸ Pièces D-1 et D-7, section encerclée du croquis.

vide, et ce, jusqu'au coin arrière du bâtiment. Pour cette raison, une colonne de bois soutient le coin du bâtiment, sous l'étage.

[77] Ceci est une particularité qui relève uniquement de la charpente puisque le mur de fondation épouse la forme de l'enfoncement. Ainsi, le mur comprenant une fenêtre et la porte d'entrée repose sur la fondation, ce qui recrée au sol le même espace vide qu'à l'étage. C'est dans cet espace, où une dalle de béton au sol a été construite, que la colonne a été installée en prenant appui sur cette dalle.

[78] En effet, les demandeurs ont opté pour faire installer une colonne de soutien à la verticale plutôt qu'une structure en porte-à-faux. Or, cette colonne ne peut pas être déposée simplement sur le sol, il lui faut une assise solide. La responsabilité de choisir et d'installer une assise convenable à l'architecture de leur bâtiment incombe aux demandeurs. Ceci ne fait pas partie des travaux confiés à la défenderesse.

[79] M. Boussaid déclare avoir demandé au représentant de la défenderesse, M. Dany Préfontaine, d'ajouter un prolongement à la fondation du mur arrière afin de pouvoir y installer la colonne. M. Préfontaine lui a alors suggéré de renforcer la dalle de béton au sol en y installant un pieu métallique en dessous, afin de pouvoir supporter la colonne.

[80] M. Préfontaine nie avoir fait cette suggestion. C'est pourtant ce qui a été réalisé. La défenderesse a effectivement planté un pieu sous la dalle, à l'endroit où la colonne a subséquemment été installée par l'entrepreneur Trabelsi.

[81] Le Tribunal écarte la dénégation de M. Préfontaine et retient plutôt comme preuve prépondérante la version des faits relatée par M. Boussaid. Comment expliquer autrement la présence de ce pieu, à cet endroit, sous la dalle ?

[82] À ce sujet, le Tribunal retient les explications et l'opinion de l'expert Langlois. Il s'agit d'une dalle flottante, munie d'un treillis métallique et déposée au sol sur un isolant de 2 pouces d'épaisseur. Ce type d'ouvrage n'a pas à être supporté par un ou des pieux. Faire reposer une dalle flottante sur un pieu est à l'encontre des règles de l'art. Un point fixe sous une dalle flottante peut interférer dans les mouvements du sol dus, par exemple, au phénomène de gel et dégel ou au tassement du matériau sous-jacent. Il y a un risque de fissuration ou de cassure.

[83] L'argument de la défenderesse selon lequel le pieu a été installé à cet endroit de façon normale ou habituelle dans le seul but d'assurer une meilleure stabilité de la dalle ne convainc pas. L'endroit où le pieu a été planté n'a pas été choisi dans le but de consolider la dalle. Il correspond à l'endroit où la colonne projetée devait être installée. Il s'avère que la défenderesse a conçu et réalisé un ouvrage inadéquat pour servir à la fois de dalle d'entrée et à la fois d'appui à la colonne.

[84] La preuve révèle que la structure du bâtiment a bougé. Tout doit être refait.

[85] La défenderesse est une entreprise spécialisée en bétonnage, pas en construction de bâtiment. Elle a manqué à son obligation de veiller au meilleur intérêt de ses clients et à son obligation de résultat selon l'article 2100 C.c.Q. Elle a conseillé et réalisé un ouvrage déficient.

[86] Quel préjudice cette faute contractuelle a-t-elle causé ?

[87] Les demandeurs réclament le remboursement des honoraires qu'ils ont payés à M. Langlois pour concevoir une assise véritablement adaptée à l'architecture de leur bâtiment. Ils réclament aussi le coût de réalisation des travaux suggérés, comprenant, plus particulièrement, l'installation d'un pilastre de béton souterrain.

[88] Les deux experts MM. Langlois et Martin, sont d'avis que la conception de l'assise d'une telle colonne de soutien doit être confiée à un spécialiste du domaine dès le départ. Il s'agit d'un ouvrage structurel qui ne s'improvise pas. Il faut notamment calculer et tenir compte des charges supportées par la colonne. Ainsi, les demandeurs auraient dû faire confectionner au préalable le même type de plan d'assise que M. Langlois a confectionné pour eux, après coup.

[89] Les honoraires afférents à ce travail professionnel sont donc imputables au coût de construction. Ils ne constituent pas un dommage résultant de façon directe et immédiate de la faute de la défenderesse¹⁹. Il y a absence de causalité.

[90] Il en est de même des coûts de réalisation de l'assise conformément aux plans confectionnés par M. Langlois. Il s'agit des travaux qui devaient être faits pour ériger le bâtiment convenablement. Ceci n'est pas non plus un dommage découlant directement de la faute de la défenderesse.

[91] Le Tribunal doit tenir compte du fait que, pour la construction de son bâtiment, M. Boussaid agit en véritable maître d'œuvre. Selon les experts, son choix initial de faire prolonger la fondation du mur arrière pour y déposer la colonne n'était pas adéquat. La suggestion de la défenderesse de renforcer la dalle par un pieu n'était pas adéquate non plus, mais il l'a néanmoins acceptée et il l'a fait réaliser malgré les réticences et les doutes sérieux de l'entrepreneur Trabelsi qui a cru bon d'exclure sa responsabilité à ce sujet²⁰.

[92] Il reste que la défenderesse a conseillé et construit pour ses clients une dalle inusitée, à l'encontre des règles de l'art. Elle ne s'est avérée d'aucune utilité et a dû être enlevée. Le véritable préjudice découlant directement de sa faute est le prix payé pour cette dalle, soit 1 440,00 \$ plus taxes.

[93] Les demandeurs ont donc établi le bien-fondé de leur droit à une compensation monétaire de l'ordre de 1 655,64 \$.

- **Sciage du béton pour les fenêtres du sous-sol (2 046,56 \$)**

[94] Les demandeurs réclament le montant d'une soumission de 2 046,65 \$, soit 1 780,00 \$ plus taxes, préparée par Trabelsi Construction le 1er décembre 2024 pour le « sciage de béton de 3 fenêtres trop hautes »²¹.

[95] M. Boussaid déclare que ce travail a finalement été effectué à sa demande au cours de l'été 2023. Bien qu'il n'était pas prévu à la soumission de la défenderesse, il dit qu'il s'attendait malgré tout à ce qu'elle le fasse.

¹⁹ Art. 1607 C.c.Q.

²⁰ Pièce P-19.

²¹ Pièce P-23.

[96] M. Trabelsi déclare qu'il a dû scier le béton pour agrandir les ouvertures car les fenêtres reçues étaient trop grandes. M. Boussaid lui a demandé de faire ce travail en lui disant que c'est la défenderesse qui aurait dû le faire.

[97] Cette partie de réclamation ne repose sur aucune preuve établissant que la défenderesse a contracté l'obligation de scier le béton pour agrandir trois ouvertures afin d'installer des fenêtres.

[98] Les allégations concernant le fait que les ouvertures pour les fenêtres étaient trop près du sol ne sont pas prouvées non plus. Rien n'indique que ceci aurait pu causer un problème en regard des margelles comme il a été évoqué vaguement lors de l'audience.

[99] Faute de fondement avéré, cette partie de la réclamation est rejetée.

- **Réparation de l'unité extérieure du climatiseur (1 157,62 \$)**

[100] Les demandeurs réclament le remboursement d'une facture de 1 157,62 \$ de l'entreprise Huppé Réfrigération datée du 8 juillet 2024. Ils allèguent que la défenderesse a endommagé un climatiseur extérieur lors de l'exécution de ses travaux au cours des mois d'avril à juin 2023.

[101] Cette allégation n'est étayée par aucune preuve de l'existence d'un bris qui aurait été causé par la défenderesse. Aucun fait fautif précis n'est allégué ni prouvé.

[102] Aucun représentant de l'entreprise Huppé Réfrigération n'a été entendu à ce sujet. Le Tribunal souligne qu'à sa face même, la facture ne réfère à aucun bris ni à aucune réparation. Il s'agit plutôt d'une intervention d'entretien et d'amélioration du système avec instruction de « ré-utiliser le plus possible du vieux stock pour économie »²².

[103] Cette partie de la réclamation n'a aucun fondement factuel ni juridique. Elle est rejetée.

- **Escalier de béton non construit (4 070,12 \$)**

[104] Les demandeurs réclament le coût d'une soumission de l'entreprise Multi-Rampes et Balcons Décors datée du 21 novembre 2025 au montant de 4 070,12 \$, soit 3 540,00 \$ plus taxes.

[105] Cette soumission prévoit la construction d'un palier et d'un escalier en bois et en aluminium à l'intérieur de l'entrée indépendante donnant accès au logement 2338. Au moment de l'audience, cet escalier n'avait pas été construit. L'escalier temporaire installé trois ans plus tôt par la défenderesse était toujours en place. Le logement n'est pas aménagé.

[106] Tel qu'indiqué plus haut, l'omission de la défenderesse de construire l'escalier de béton prévu à son contrat est une inexécution contractuelle donnant lieu à une réduction du prix du contrat de l'ordre de 2 000,00 \$. Les demandeurs ne peuvent réclamer en plus le prix estimé d'un éventuel escalier qui, en l'occurrence, n'a pas les mêmes dimensions, la même conception ni les mêmes matériaux que celui qu'ils avaient demandé à la défenderesse.

²² Pièce P-22.

[107] Cette partie de la réclamation n'a aucun fondement. Elle est rejetée.

- **Perte de revenus locatifs (50 200,00 \$)**

[108] Les demandeurs réclament 42 000,00 \$ pour la perte de revenus de location du logement 2338 durant une période de 30 mois, de même que 8 200,00 \$ pour la perte de revenus de location du logement 2340 durant une période de 6 mois.

[109] Cette réclamation repose sur la seule affirmation de M. Boussaid voulant qu'il avait prévu que les deux logements seraient disponibles à la location à compter du 1er janvier 2024 et qu'il prévoyait en obtenir des loyers mensuels de 1 400,00 \$ et de 2 300,00 \$.

[110] Le logement 2338 n'était pas encore loué au moment de l'audition. Il n'est pas habitable. Sa construction, entreprise en juin 2023, n'est toujours pas complétée.

[111] Le logement 2340 a été loué à compter du 1er juillet 2024. Le locataire y exploite un service de garderie. Le loyer mensuel est de 2 300,00 \$.

[112] Les prémisses avancées par les demandeurs ne sont pas prouvées. Ils ne présentent aucune preuve établissant que les logements auraient effectivement été disponibles à la location à compter du 1er janvier 2024 et qu'ils auraient été loués à compter de cette date. Il n'y a aucune preuve de la valeur locative des deux logements concernés. Il n'y a aucune preuve de la perte de gains dont les demandeurs auraient été privés²³, puisqu'ils réclament le loyer brut qu'ils auraient pu prétendument encaisser. Il n'y a aucune preuve des démarches faites en vue de trouver des locataires et minimiser les dommages allégués²⁴.

[113] Surtout, il n'y a aucune preuve probante établissant que cette soi-disant perte de revenus découle de façon directe et immédiate d'une faute de la défenderesse.

[114] Cette dernière a complété ses travaux de bétonnage au début du mois de juin 2023. L'entrepreneur Trabelsi a alors débuté la construction du bâtiment.

[115] Dans les faits, le logement 2338 n'a jamais été aménagé. Il n'était pas disponible à la location lors des plaidoiries en l'instance le 20 mars 2026.

[116] Contrairement à ce que les demandeurs prétendent, ceci n'est pas dû à une défectuosité de la dalle puisque la preuve démontre qu'il n'y en a pas.

[117] Ceci ne peut pas être dû non plus à des infiltrations d'eau à répétition au sous-sol, comme l'allèguent les demandeurs. La preuve démontre qu'il n'y en a pas eu après les réparations des fissures effectuées par la défenderesse en juillet 2023.

[118] En réalité, tel que souligné par M. Boussaid au cours de son témoignage, la véritable raison de la suspension des travaux d'aménagement du logement 2338 est d'ordre budgétaire, par manque de ressources financières.

[119] Ceci ne peut être reproché à la défenderesse. Cette dernière n'a commis aucune faute. Elle n'a causé aucun préjudice.

²³ Art. 1611 C.c.Q.

²⁴ Art. 1479 C.c.Q.

[120] Quant au logement 2340, la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal est inexistante. L'allégation de faute et de perte de revenus ne repose sur aucun fondement avéré.

[121] Pour toutes ces raisons, cette partie de la réclamation est rejetée.

- **Remarque**

[122] Dans le cadre de leurs allégations et de la présentation de leur preuve, sans doute pour déprécier la qualité générale des travaux réalisés par la défenderesse, les demandeurs ont évoqué plusieurs situations qu'ils considèrent irrégulières, mais qui ne font l'objet d'aucun poste de réclamation particularisé. N'étant pas saisi de ces questions, le Tribunal s'abstient d'en traiter et d'en décider.

[123] Toutefois, une remarque importante s'impose en regard du débat concernant la dalle du garage.

[124] Les demandeurs prétendent qu'elle est trop basse par rapport aux pentes du terrain. Ceci aurait pour effet, selon eux, de causer des accumulations d'eau sur le plancher du garage.

[125] Dans leur demande introductive d'instance initiale, déposée le 2 mai 2024, cette situation faisait l'objet de deux postes de réclamation distincts de 5 518,80 \$ et de 3 000,00 \$. Le total de leur demande en justice était alors de 57 259,15 \$.

[126] Par contre, dans leur demande introductive d'instance modifiée le 17 février 2026, les demandeurs ne formulent aucune réclamation en lien avec la dalle du garage. La réorganisation de leurs postes de réclamation fait passer le total de leur demande à 98 699,83 \$.

[127] Lors de de l'audience, les parties ont malgré tout abordé la question en lien avec une soumission de Trabelsi Construction datée du 23 octobre 2023 au montant de 5 518,80 \$ pour « surélever la dalle du garage de 6 pouces en coulant le béton »²⁵. Ces travaux n'ont jamais été réalisés.

[128] Le Tribunal n'est pas saisi d'une demande judiciaire formelle sur cette question. Il ne peut l'être non plus car, à supposer que les demandeurs requièrent et soient autorisés à modifier à nouveau leur demande introductive d'instance modifiée, le montant total de leur réclamation dépasserait alors le seuil de la compétence monétaire attribuée à la Cour du Québec par l'article 35 du *Code de procédure civile* (C.p.c.).

[129] Le Tribunal a porté cette situation à l'attention des procureures des parties. La procureure des demandeurs indique que ceux-ci ne réclament pas le montant de la soumission P-16A et qu'il n'y a aucune pièce justificative au soutien d'une réclamation monétaire spécifique visant un éventuel rehaussement de la dalle²⁶.

[130] En l'occurrence, ce rehaussement n'a jamais été fait puisque M. Trabelsi déclare avoir plutôt installé une lisière de béton vis-à-vis la porte du garage en novembre 2025. Il dit n'avoir jamais constaté la présence d'eau sur la dalle.

²⁵ Pièce P-16A.

²⁶ Lettre de Me Karine Pinette datée du 4 mai 2026.

[131] Quoi qu'il en soit, et puisque les parties ont débattu de la question, le Tribunal croit utile de mentionner qu'il considère que la détermination de l'emplacement et du niveau d'un bâtiment par rapport à la topographie et aux particularités du terrain relève de l'implantation.

[132] L'implantation est une étape de planification préliminaire à la réalisation d'un projet de construction. Elle sert à établir les paramètres précis d'un ouvrage à réaliser et les instructions qui seront données à l'entrepreneur pour l'exécution de ses travaux. Celui-ci ne peut être tenu responsable du résultat d'une mauvaise implantation découlant d'une absence ou d'une insuffisance de planification.

[133] M. Boussaid a fait confectionner les plans de son garage²⁷. Il a demandé à la défenderesse de coffrer et de couler une dalle de béton à l'endroit qu'il lui a indiqué. Cette dernière n'avait pas la responsabilité de l'implantation de l'ouvrage ni d'en déterminer sa hauteur ou sa localisation. On ne peut lui reprocher le fait que, une fois construite, M. Boussaid trouve qu'elle est trop basse par rapport au niveau du sol environnant.

- **Dommages moraux**

[134] Les demandeurs réclament conjointement la somme de 5 000,00 \$ en dommages-intérêts pour le stress, les ennuis et inconvénients qu'ils allèguent avoir subis en lien avec une mauvaise exécution des obligations de la défenderesse et de l'attitude de ses représentants en regard de la perception et de la garantie de sa créance ainsi que du présent litige.

[135] Mme Tassadit Brouri n'a pas été entendue à l'audience. Le Tribunal ignore quelle est la nature du préjudice qu'elle prétend avoir subi personnellement et quelle est la nature de la faute que la défenderesse aurait commise à son endroit pour le causer de façon directe et immédiate. La preuve est muette sur son implication personnelle dans la gestion des travaux de bétonnage confiés à la défenderesse. Le seul fait qu'elle est copropriétaire de l'immeuble est insuffisant pour constituer une cause d'action pour des dommages moraux.

[136] M. Boussaid témoigne avoir été soumis à un stress intense, à du surmenage et à des difficultés d'adaptation importantes durant la période qui a suivi l'apparition du présent litige en août 2023. Pour des raisons médicales, il n'a pas pu s'inscrire à des examens devant se tenir en novembre et en décembre 2023.

[137] Il ressort de son témoignage que la gravité de son état est surtout attribuable à des préoccupations de nature familiale en lien avec des traitements subis par sa conjointe pour une maladie sérieuse.

[138] Les enjeux concernant le paiement de la facture de la défenderesse et les conséquences de la publication d'un avis d'hypothèque légale se sont ajoutés à la situation, mais ne l'ont pas causée.

²⁷ Pièce P-26.

[139] La preuve démontre que la défenderesse a exercé légitimement son droit au paiement des travaux qu'elle a exécutés. Devant un refus de paiement intégral, elle a légitimement protégé sa créance au moyen d'une hypothèque légale de la construction.

[140] Elle a contesté de façon légitime le recours en justice initié par les demandeurs. Il n'y a aucune allégation ni preuve d'un quelconque abus de droit ou abus de procédure de sa part.

[141] La défenderesse n'a commis aucune faute de nature contractuelle ou extracontractuelle ayant pu causer des dommages moraux aux demandeurs.

- **L'hypothèque légale de la construction**

[142] Les demandeurs plaident que l'hypothèque légale publiée par la défenderesse le 16 novembre 2023 est irrégulière parce que publiée hors délai. Ils en demandent la radiation de même que la radiation du préavis d'exercice inscrit le 7 mars 2024.

[143] Les demandeurs prétendent que la défenderesse a terminé ses travaux de bétonnage au début du mois de juin 2023, de sorte que le délai de 30 jours prévu à l'article 2727 C.c.Q. était expiré lorsqu'elle a publié son hypothèque en novembre 2023.

[144] Cette prétention ne peut être retenue. Elle est erronée en droit.

[145] Il est bien établi qu'il n'y a qu'une seule date de fin des travaux pour l'ensemble des entrepreneurs et intervenants ayant participé à la construction et non pas autant de dates de fin des travaux pour chacun d'eux. Il ne faut pas confondre la fin des obligations contractuelles et la fin des travaux. C'est la règle de l'unicité²⁸.

[146] La fin des travaux survient lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine. Il s'agit d'une question de fait qui nécessite la présentation d'une preuve.

[147] Dans le cas présent, la preuve révèle que le bâtiment était toujours en construction en novembre 2023. Selon le témoignage de M. Boussaid, les logements n'étaient pas achevés ni disponibles à la location en janvier 2024. Ils n'ont été occupés qu'à compter de juillet 2024. En mars 2026, un des quatre logements du quadruplex n'était pas encore aménagé.

[148] Le Tribunal conclut que l'hypothèque légale et le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire constituent une garantie valide de la créance de la défenderesse.

[149] Les conditions d'exercice de cette garantie telles que proposées par la défenderesse ne sont pas contestées. La demande reconventionnelle pour le délaissement et la vente sous contrôle de justice est donc accueillie.

- **Conclusion**

[150] Les demandeurs sont endettés envers la défenderesse d'un montant de 44 502,29 \$.

²⁸ *Desjardins c. 9295-1185 Québec inc.*, 2017 QCCQ 7541.

[151] La défenderesse est endettée envers les demandeurs d'un montant de 1 655,64 \$.

[152] Après compensation judiciaire des deux dettes²⁹, les demandeurs sont condamnés à payer 42 846,65 \$. Ce montant est garanti par l'hypothèque légale de la défenderesse.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[153] **ACCUEILLE** en partie la demande de Nadir Boussaid et Tassadit Brouri contre Hydro-Jection (1988) Inc. ;

[154] **CONDAMNE** la défenderesse Hydro-Jection (1988) Inc. à payer aux demandeurs Nadir Boussaid et Tassadit Brouri la somme de 1 655,64 \$;

[155] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle de Hydro-Jection (1988) Inc. contre Nadir Boussaid et Tassadit Brouri ;

[156] **CONDAMNE** les demandeurs Nadir Boussaid et Tassadit Brouri à payer à la défenderesse Hydro-Jection (1988) Inc. la somme de 44 502,29 \$;

[157] ET APRÈS COMPENSATION DES DEUX DETTES :

[158] **CONDAMNE** les demandeurs Nadir Boussaid et Tassadit Brouri à payer à la défenderesse Hydro-Jection (1988) Inc. la somme de 42 846,65 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la mise en demeure du 28 août 2023 ;

[159] **CONSTATE** l'existence de la créance hypothécaire de la défenderesse Hydro-Jection (1988) Inc. s'élevant à 42 846,65 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 28 août 2023 ;

[160] **DÉCLARE** valable l'hypothèque légale publiée le 16 novembre 2023 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-François sous le numéro 28 394 697 ;

[161] **CONSTATE** le refus des demandeurs Nadir Boussaid et Tassadit Brouri de délaisser volontairement l'immeuble hypothéqué, sans cause valable d'opposition, à la suite de l'expiration d'un délai de soixante (60) jours de la signification et de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par Hydro-Jection (1988) Inc., publié au Bureau de la publicité foncière de la circonscription foncière de Saint-François le 8 mars 2024 sous le numéro 28 572 424 ;

[162] **ORDONNE** aux demandeurs Nadir Boussaid et Tassadit Brouri de délaisser l'immeuble en faveur de l'huissier André Carbonneau de l'étude Huissiers Sherbrooke inc. et/ou tous autres huissiers de l'étude Huissiers Sherbrooke inc et de lui remettre la possession de cet immeuble hypothéqué désigné ci-après dans les dix (10) jours de la signification du présent jugement et, à défaut ;

²⁹ Art. 1673 C.c.Q.

- [163] **ORDONNE** que l'huissier André Carbonneau de l'étude Huissiers Sherbrooke inc. et/ou tous autres huissiers de l'étude Huissiers Sherbrooke inc soient mis en possession par exécution d'un Bref de possession de l'immeuble hypothéqué suivant :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN-MILLION-TRENTE-DEUX-MILLE-SEPT-CENT-CINQUANTE (1 032 750), au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke ;

AVEC BÂTISSSES dessus construites, circonstances et dépendances portant l'adresse civique 2334-2340, rue Galt Ouest, Sherbrooke, province de Québec, J1K 1Z1 ;

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à ces Immeubles et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi.

- [164] **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble hypothéqué par le mode de vente aux enchères sans garantie et aux risques et périls de leur acquéreur, conformément aux articles 754 et suivants C.p.c., sauf tel que ci-après prévu ;
- [165] **DÉSIGNE** l'huissier André Carbonneau de l'étude Huissiers Sherbrooke inc. et/ou tous autres huissiers de l'étude Huissiers Sherbrooke inc., pour procéder à la vente aux enchères, pour préparer l'état de collocation requis par l'article 771 C.p.c. pour distribuer le prix de vente après son homologation et autres démarches connexes concernant l'immeuble hypothéqué, à la suite du délaissement ou à la vente sous contrôle de justice ;
- [166] **FIXE** la rémunération de l'huissier André Carbonneau de l'étude Huissiers Sherbrooke inc. et/ou tous autres huissiers de l'étude Huissiers Sherbrooke inc. basée sur un taux horaire de 175,00 \$, plus les déboursés devant être payés à même le produit de la vente avant toute autre distribution ;
- [167] **FIXE** les conditions et modalités suivantes de la vente aux enchères sous contrôle de justice :
- La vente aura lieu après publication de l'avis de vente conformément à l'article 3000 du C.c.Q. et suivant les conditions mentionnées au jugement ;
 - L'immeuble hypothéqué ci-dessus décrit sera vendu au dernier et plus élevé enchérisseur ;
 - La mise à prix de l'immeuble est fixée à 100 000.00 \$;
 - L'immeuble hypothéqué sera vendu sans aucune garantie légale ou conventionnelle quelconque et la personne désignée pour faire la vente agira et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la loi ;
 - Le vendeur ne fournira à l'acheteur que les titres qu'il a en sa possession ;

- f. Dans l'éventualité où aucune enchère n'atteigne la mise à prix fixée, et considérant que le prix de vente doit respecter les conditions fixées par l'article 761 C.p.c., si le tribunal est convaincu que la vente ne peut se faire dans un délai raisonnable et ce, à un prix acceptable, il peut en fixer les conditions tel que prévu à l'article 761 C.p.c. ;
- g. L'adjudicateur devra verser en acompte du prix d'adjudication un montant de 75 000.00 \$ lors de l'adjudication, au moyen d'un chèque certifié. À défaut de verser tel acompte, son enchère sera considérée nulle et les enchères continueront comme s'il n'avait pas enchéri ;
- h. La vente de l'immeuble hypothéqué ne sera pas parfaite par une simple adjudication ;
- i. Le transfert de propriété de l'immeuble vendu devra intervenir aux frais de l'adjudicataire et se fera seulement lorsque le prix d'adjudication aura été payé en entier et l'acheteur en prendra possession après ce paiement ;
- j. Sous réserve du droit de rétention ci-après prévu, le solde du prix de l'adjudication devra être payé comptant ou par chèque visé à l'officier chargé de la vente, dans les trente (30) jours suivant l'adjudication ;
- k. La signature de l'acte de vente aura lieu dans les trente (30) jours suivant l'adjudication, sujet au paiement du solde du prix d'adjudication ;
- l. L'acte de vente sera signé par l'huissier instrumentant pour et au nom des propriétaires, sans qu'aucune procuration soit nécessaire, le présent jugement valant autorisation légale ;
- m. Si l'immeuble est adjugé à Hydro-Jection (1988) Inc., l'adjudicateur pourra retenir le prix jusqu'à concurrence de sa créance tant que ne lui aura pas été signifié l'état de collocation homologué auquel fait référence l'article 771 du C.p.c. ;
- n. Sur paiement par l'adjudicateur du prix d'adjudication ou du montant qu'il n'a pas droit de retenir, l'officier chargé de la vente livrera un certificat de vente contenant :
 - i. L'indication du numéro de la cause dans laquelle le jugement est rendu ainsi que les noms et désignations des parties ;
 - ii. La description de l'immeuble vendu ;
 - iii. La date et le lieu de l'adjudication ;
 - iv. Les conditions de vente ;
 - v. Le prix d'adjudication payé ou, le cas échéant, la portion de celui-ci qui a été versé, ce qui est retenu, avec mention que si ce dernier n'est pas entièrement payé dans les trente (30) jours après l'adjudication, le bien pourra être vendu- à la folle enchère suivant les dispositions de l'article 1767 du C.c.Q. ;

- o. À défaut par l'adjudicataire de procéder à la vente et au paiement du prix de vente dans le délai de trente (30) jours de la vente, Hydro-Jection (1988) Inc. conservera le dépôt de 75 000.00 \$ donné en acompte du prix de vente, et ce à titre de pénalité pour le retard de l'adjudicataire dans l'exécution de son obligation et remettra l'immeuble en vente à la folle enchère ;
- [168] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-François de publier l'acte de vente ou le titre de l'adjudicataire de l'immeuble hypothéqué sur paiement des droits requis ;
- [169] **LE TOUT** incluant les frais de justice, y compris les frais d'expulsion, s'il y a lieu.

PATRICK THÉROUX, J.C.Q.

Date de l'audience : 25-26 février et 20 mars 2026