

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ARTHABASKA

N° : 415-17-001810-245

DATE : 15 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PHILIPPE CANTIN, J.C.S.

RECOUVREMENT HYPOTHÉCAIRE DU QUÉBEC INC.
Demandeur

c.
RENÉE BEAUREGARD
FRANCO LEMAY
DD995 INC.
LOCATION IMMOBILIÈRE JR INC.
Défendeurs

et
OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
D'ARTHABASKA
Mis en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse fait une demande en vue de faciliter l'exécution d'un jugement prononcé le 9 février 2026, en homologation d'une transaction convenue entre les parties. Plus particulièrement, la demanderesse demande que les défendeurs soient évincés de certains immeubles qui étaient visés par la demande introductive d'instance en prise en paiement.

[2] Les défendeurs contestent la demande de la demanderesse. Ils demandent par ailleurs la radiation de l'acte de délaissement volontaire inscrit par la demanderesse le 13 février 2026.

CONTEXTE

[3] La demanderesse est créancière hypothécaire des défendeurs à la suite de différents contrats de prêt et d'actes de cession de créances.

[4] Le 21 mai 2024, la demanderesse dépose une demande introductive d'instance en délaissement forcé et en prise en paiement. L'instruction au mérite de cette demande est prévue pour trois jours les 4, 5 et 6 février 2026. Au deuxième jour d'instruction, les parties conviennent d'une transaction (la « Transaction »), laquelle est homologuée par un jugement daté du 9 février 2026.

[5] Essentiellement, en vertu de la Transaction, les défendeurs s'engagent à verser 1 500 000 \$ à la demanderesse, au plus tard le 6 mai 2026 à 23 h 59. Entre la signature de la Transaction, le 5 février 2026, et l'échéance prévue pour le paiement, le 6 mai 2026, la Transaction prévoit différentes obligations incombant aux défendeurs, lesquelles doivent être accomplies selon certaines échéances, dont :

- Avant le 6 février 2026 à 16 h, déposer une réquisition d'inscription au registre foncier afin d'obtenir la radiation d'un avis d'hypothèque légale¹;
- Avant le 6 février 2026 à 16 h, transmettre à leur avocat certains documents relatifs aux immeubles visés par la demande introductive d'instance en prise en paiement²;

¹ Clause 6 de la Transaction.

² Clauses 7 et 8 de la Transaction.

- Avant le 6 février 2026 à 16 h, transmettre toute la documentation relative à l'hypothèque légale de la construction de 9142-9468 Québec inc.³;
- Avant le 12 février 2026, fournir une confirmation écrite que les arriérés de taxes municipales et scolaires ont été payés ou qu'une entente à cet égard est intervenue⁴;
- Avant le 9 mars 2026, fournir une confirmation qu'une entente est intervenue relativement à un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire inscrit le 8 janvier 2026 par la Banque TD, un autre créancier hypothécaire des défendeurs⁵.

[6] Afin de garantir l'exécution des obligations des défendeurs, la Transaction prévoit que ceux-ci signent un acte de délaissement volontaire des immeubles afin qu'ils soient conservés en fidéicommiss par l'avocat de la demanderesse⁶. La Transaction prévoit que l'acte de délaissement volontaire pourra être inscrit au registre foncier par la demanderesse advenant le défaut des défendeurs de satisfaire à leurs obligations dans les délais prévus par la Transaction⁷.

[7] Les obligations prévues aux clauses 6, 7, 8 et 9 ont toutes été satisfaites par les défendeurs à l'intérieur des échéances prévues par les parties.

[8] Quant à la clause 10, c'est le 12 février 2026 à 15 h 20 que les défendeurs ont fourni à l'avocat de la demanderesse la preuve de l'entente conclue avec le Centre de services scolaire des Bois-Francis et que les arriérés de taxes municipales auprès de la municipalité de Saint-Albert avaient été payés⁸.

[9] Estimant que les défendeurs ont fait défaut de satisfaire leurs obligations en vertu de la clause 10, puisque la confirmation du paiement des taxes n'a pas été fournie avant le 12 février 2026, la demanderesse a fait inscrire au registre foncier l'acte de délaissement volontaire le 13 février 2026⁹.

³ Clause 9 de la Transaction.

⁴ Clause 10 de la Transaction.

⁵ Clause 11 de la Transaction.

⁶ Clause 5 de la Transaction.

⁷ Clause 2 de la Transaction.

⁸ Pièces PR-1 et PR-2.

⁹ Pièces R-1 et PR-5.

[10] Comme défaut additionnel, la demanderesse soulève que les défendeurs ont omis de fournir, avant le 9 mars 2026, une confirmation d'une entente avec la Banque TD relativement au préavis d'exercice publié par celle-ci le 8 janvier 2026.

[11] Après l'inscription de l'acte de délaissement volontaire, la demanderesse a tenté d'obtenir l'éviction des défendeurs des immeubles visés. Ils n'ont pas pu l'obtenir, puisque ni la Transaction ni le jugement qui l'homologue ne prévoient la possibilité d'évincer les défendeurs. Conséquemment, la demanderesse demande de constater le défaut des défendeurs en vertu de la Transaction et d'ordonner leur éviction des immeubles.

[12] Les défendeurs contestent la demande. À leur tour, ils demandent la radiation de l'acte de délaissement volontaire au motif que les conditions contractuelles donnant ouverture à sa publication n'existaient pas au 13 février 2026 lorsqu'il a été inscrit au registre foncier, puisque les taxes municipales avaient alors été payées.

ANALYSE ET DÉCISION

[13] Les clauses 10 et 11 de la Transaction prévoient :

10. Avant le 12 février prochain, les défendeurs devront obtenir et fournir confirmation écrite de la municipalité de St-Albert et le Centre de services scolaire des Bois-Francis, que tous les arriérés de taxes municipales et scolaires — concernant les Immeubles, ont été entièrement payés ou qu'une entente est intervenue avec ladite municipalité et/ou avec ledit centre de service (sic) scolaire. Tout défaut concernant les ententes décrites au présent article entraînera immédiatement, de manière concomitante au défaut, le droit irrévocable pour la demanderesse de publier les Délaissements.
11. Avant le 9 mars prochain, les défendeurs devront obtenir et fournir à la demanderesse une confirmation par la Banque TD, qu'ils ont convenu d'une entente avec cette dernière quant au préavis du 8 janvier 2026 dont ils ont obtenu la signification et qui a été publié sur le lot 5 182 404 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska du cadastre du Québec, sous le numéro 30 012 731, de sorte à protéger le rang de l'hypothèque détenue par la demanderesse sur ce lot. Tout défaut concernant l'entente décrite au présent article entraînera immédiatement, de manière concomitante au défaut, le droit irrévocable pour la demanderesse de publier les Délaissements.

[14] Ensuite, par l'effet combiné des clauses 2 et 5.2 de la Transaction, les parties ont prévu que la demanderesse avait droit de publier l'acte de délaissement volontaire si l'un des délais prévus à la Transaction n'était pas satisfait :

2. Pour les fins des présentes, « Éventualités » désigne a) soit le parfait paiement de la Somme convenue et des intérêts prévus à l'article 4 ci-dessous, ou encore b) un défaut de respecter l'un des délai (sic) ou l'une des obligations prévues à la présente Transaction.
5. Les défendeurs, en même temps que les présentes, signent les délaissements volontaires visant les Immeubles et les Biens en faveur de la demanderesse (ci-après les « Délaissements »). Copie des dits Délaissements sont joints en annexe A aux présentes.
- 5.1 L'original des Délaissements sera préservé en fidéicommiss par Me Christian Saraïlis, avocat de la demanderesse, jusqu'à une Éventualité ou jusqu'à l'expiration du délai prévu à l'article 4 ci-dessus.
- 5.2 Les défendeurs autorisent expressément et irrévocablement la demanderesse à publier pour valoir titre, les Délaissements à l'expiration du délai prévu à l'article 4 ci-devant ou si une Éventualité survient.
- 5.3 Sur réception du parfait paiement de la Somme convenue et des intérêts prévus à l'article 4 des présentes dans le délai prévu au même article, Me Christian Saraïlis remettra à l'avocat des défendeurs, Me David Beaudoin, les originaux des Délaissements.

[15] Enfin, les parties ont convenu, par la clause 18, que les délais prévus à la Transaction étaient de rigueur :

18. Les délais prévus à la présente Transaction sont de rigueurs (sic) et ne pourront et ne seront prolongés pour quelques motifs que ce soit.

[16] La demanderesse plaide que les défendeurs sont en défaut en vertu de la clause 10, puisqu'ils n'ont pas fourni la confirmation du paiement des arriérés de taxes avant le 12 février 2026. Cette confirmation a plutôt été fournie le 12 février 2026 à 15 h 20¹⁰.

[17] Selon la demanderesse, le texte de la clause 10 est clair et non ambigu, notamment quant au délai dans lequel les défendeurs devaient s'exécuter. Conséquemment, la demanderesse soutient que la sanction rattachée à ce défaut est celle prévue par les clauses 2 et 5.2, c'est-à-dire la publication de l'acte de délaissement volontaire.

[18] Les défendeurs expliquent que le retard à fournir la confirmation du paiement des arriérés de taxes découlerait d'une information erronée qui leur aurait été fournie par leur avocat quant à la date de l'échéance.

¹⁰ Pièces PR-1 et PR-2.

[19] De plus, les défendeurs plaident que la publication de l'acte de délaissement volontaire constitue un exercice abusif et déraisonnable d'un droit par la demanderesse.

[20] À l'instruction, le président de la demanderesse, Xavier Mathieu (« Mathieu »)¹¹, témoigne sur le contexte factuel ayant mené à la rédaction de la clause 10.

[21] Il explique que la municipalité de Saint-Albert menaçait de faire vendre les immeubles visés par la demande introductive d'instance en raison du non-paiement des taxes. Cette procédure par la municipalité devait être débutée dans la semaine du 12 février 2026 par le transfert du dossier à la MRC qui voit ensuite à la vente des immeubles. Ainsi, pour Mathieu, il était primordial d'obtenir la confirmation du paiement des arriérés de taxes ou de la conclusion d'une entente de paiement avant le 12 février 2026 afin de mettre en échec la menace de vente des immeubles par la municipalité.

[22] Renée Beauregard (« Beauregard ») témoigne qu'à la suite de la signature de la Transaction, le 5 février 2026, elle a été en constante communication avec son avocat, Me David Beaudoin. Elle affirme que celui-ci lui a écrit et lui a dit que l'échéance pour le paiement des taxes était le 12 février 2026. Me Beaudoin ne témoigne pas à l'instruction pour confirmer cette affirmation et les courriels auxquels réfère Beauregard ne sont pas non plus produits.

[23] Beauregard ajoute que, dès le lendemain de la signature de la Transaction, soit le vendredi 6 février 2026, elle s'est présentée à l'hôtel de ville dans l'objectif de convenir d'une entente pour échelonner le paiement des taxes municipales. Or, les bureaux de la municipalité sont fermés le vendredi. Pendant la fin de semaine, Beauregard a communiqué avec le maire et les conseillers municipaux pour leur faire part de sa demande.

[24] Beauregard a poursuivi ses démarches à compter du lundi 9 février 2026, notamment en se présentant à la séance du conseil municipal qui se tenait ce soir-là. Elle s'est toutefois fait répondre qu'il n'était pas possible pour la municipalité de prendre entente pour le paiement des taxes sans d'abord procéder à l'analyse du dossier¹². La demande a donc été reportée à la séance suivante du conseil municipal prévue pour mars 2026.

[25] Face à cette situation, Beauregard s'est présentée à l'hôtel de ville le 12 février 2026 afin de faire un paiement de 32 488,73 \$ pour les arriérés de taxes¹³.

¹¹ Afin d'alléger le texte, le Tribunal réfère aux témoins par leur nom de famille. Ceci ne se veut ni une marque de familiarité ni un manque de courtoisie.

¹² Pièce R-4, p. 4 et 9.

¹³ Pièces PR-1 et PR-3.

[26] Le *Code civil du Québec* (« C.c.Q. ») prévoit que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction¹⁴. D'ailleurs, l'article 6 C.c.Q. prévoit que toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

[27] Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive ou déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi¹⁵.

[28] Suivant l'article 2805 C.c.Q., la bonne foi se présume toujours à moins que la loi n'exige expressément de la prouver.

[29] Ces principes sont d'ailleurs au cœur des motifs que l'honorable Claire L'Heureux-Dubé prononce, pour la Cour suprême du Canada, dans *Houle c. Banque Canadienne Nationale*¹⁶ dans une affaire impliquant l'exercice abusif de droit contractuel. La juge L'Heureux-Dubé conclut que tout contrat comporte, en droit civil québécois, une obligation implicite d'agir de bonne foi¹⁷. La norme servant à déterminer si une partie abuse de ses droits contractuels est celle du critère de « l'exercice raisonnable » d'un droit, c'est-à-dire la conduite d'une personne prudente et diligente¹⁸.

[30] Spécifiquement, la juge L'Heureux-Dubé écrit que le critère de l'exercice raisonnable d'un droit peut couvrir un grand nombre de situations, y compris l'utilisation d'un contrat à une fin autre que celle envisagée par les parties¹⁹.

[31] Ici, le texte clair de la Transaction donne ouverture à la publication de l'acte de délaissement volontaire par la demanderesse. Ce faisant, elle exerce un droit que lui confèrent les clauses 2, 5.2, 10 et 18 de la Transaction.

[32] Ceci découle du fait incontestable que la confirmation du paiement des taxes auprès de la municipalité et de l'obtention d'une entente de paiement avec le Centre de services scolaire n'a pas été fournie avant le 12 février 2026.

¹⁴ Article 1375 C.c.Q.

¹⁵ Article 7 C.c.Q.

¹⁶ *Houle c. Banque Canadienne Nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122.

¹⁷ *Id.*, p. 158.

¹⁸ *Id.*, par. 155 et 164.

¹⁹ *Id.*, p. 154, 157-158, 164.

[33] On ne peut retenir l'explication de Beauregard que la méprise venait d'une mauvaise information de son avocat. D'abord, la preuve à cet égard ne tient qu'au seul témoignage de Beauregard. Elle ne produit pas les courriels qui appuieraient ses prétentions ni aucune forme de confirmation de la part de son avocat. Ensuite, Beauregard a signé la Transaction et donc se devait de la lire et d'en connaître les modalités.

[34] L'analyse ne s'arrête toutefois pas là. Il faut ensuite déterminer si la demanderesse a exercé son droit de manière raisonnable.

[35] Avant le 12 février 2026, les défendeurs avaient satisfait tous leurs engagements prévus par la Transaction dans les délais que les parties s'étaient imposés. C'est le cas pour les obligations prévues par les clauses 6, 7, 8 et 9. Ceci démontre une volonté des défendeurs de mettre en œuvre la Transaction conclue le 5 février 2026. L'intention des défendeurs d'exécuter la Transaction découle aussi des démarches de Beauregard afin de payer les taxes municipales, et ce, même si l'exécution a été quelque peu tardive.

[36] Malgré un retard de 15 heures et 20 minutes à confirmer le paiement des taxes, l'objectif visé par la clause 10, c'est-à-dire faire échec au processus de vente par la municipalité, a été atteint. Le témoignage de Mathieu à l'instruction est clair que, pour lui, le but de la clause 10 était de mettre en échec le processus de vente pour taxes qui devait s'enclencher dans la semaine du 12 février 2026. Le témoignage de la directrice générale de la municipalité de Saint-Albert, Nathalie Beauchesne, a d'ailleurs confirmé qu'en l'absence du paiement des taxes, la vente par la MRC d'Arthabaska aurait eu lieu le 11 juin 2026.

[37] On peut comprendre qu'à défaut pour les défendeurs de payer les arriérés de taxes municipales et scolaires, la publication de l'acte de délaissement volontaire devenait nécessaire pour que la demanderesse préserve ses droits. D'ailleurs, la clause 10 prévoit expressément la publication de l'acte de délaissement volontaire si les défendeurs devenaient en défaut relativement aux ententes de paiement qu'ils auraient pu prendre avec la municipalité ou le Centre de services scolaire. Or, ici, la municipalité a été payée en entier et il n'y a pas de preuve que les défendeurs sont en défaut aux termes de l'entente de paiement qu'ils ont pris avec le Centre de services scolaire.

[38] Dans ce contexte spécifique, on peut conclure que la demanderesse a publié l'acte de délaissement volontaire à une fin autre que celle qui était envisagée par les parties lorsqu'elles ont signé la clause 10. Ici, la demanderesse obtient le bénéfice de la clause 10, à savoir le paiement des arriérés de taxes et l'arrêt du processus de vente pour taxes, tout en ayant néanmoins recours à la sanction prévue en cas de manquement. Ce faisant, la demanderesse exerce ses droits de manière déraisonnable.

[39] Ceci est d'autant plus vrai que l'échéance du 12 février 2026 prévue à la clause 10 de la Transaction n'était pas l'échéance finale pour le paiement de la somme de 1 500 000 \$ qui, elle, était plutôt due le 6 mai 2026.

[40] Au regard de la finalité de l'entente et des diverses obligations qui y sont contenues, il y aurait une sanction disproportionnée de permettre à la demanderesse de prendre en paiement les immeubles pour un si court retard alors que l'objectif de la clause 10 a été atteint. Cette disproportion est un élément qui contribue à qualifier de déraisonnable l'exercice des droits par la demanderesse.

[41] Par ailleurs, il appert du témoignage de Mathieu qu'il a donné instruction à ses avocats de procéder à la publication de l'acte de délaissement volontaire dès le 11 février 2026. Il reconnaît avoir été informé du paiement des taxes et de la conclusion d'une entente avec le Centre de services scolaire le 12 février 2026. À ce moment, l'acte de délaissement volontaire n'était pas encore publié, puisqu'il l'a été seulement le 13 février 2026. Ainsi, lorsqu'il a été informé du paiement des taxes et donc de l'atteinte de l'objectif de la clause 10, Mathieu aurait pu donner instruction à son avocat de ne pas publier l'acte de délaissement volontaire. En ne le faisant pas, la demanderesse exerce son droit de manière déraisonnable.

[42] La demanderesse soulève un autre motif de défaut à l'égard des défendeurs. Ce second motif est basé sur la clause 11 de la Transaction par lequel les défendeurs s'étaient engagés, avant le 9 mars 2026, à informer la demanderesse qu'ils avaient conclu une entente avec la Banque TD relativement au préavis d'exercice du 8 janvier 2026 publié par cette créancière.

[43] Dès le 25 février 2026, Beauregard avait entrepris les démarches auprès des avocats de la Banque TD pour payer les arriérés sur le prêt²⁰. Or, le 3 mars 2026, on lui répond qu'il n'est malheureusement plus possible de mettre à jour les versements hypothécaires, puisque le prêt est venu à maturité le 1^{er} mars 2026 et qu'il y a eu prise en paiement de l'immeuble par la publication de l'acte de délaissement volontaire²¹.

²⁰ Pièce PR-11, p. 5.

²¹ Pièce PR-11, p. 2.

[44] La demanderesse fait témoigner à l'instruction Me Olivier Therrien, qui est l'avocat de la Banque TD dans le cadre du litige l'opposant aux défendeurs. Par son témoignage, il confirme que la Banque TD a refusé le paiement des arriérés dus sur le prêt par les défendeurs, notamment en raison de la publication de l'acte de délaissement volontaire. Il ajoute que la prise en paiement faisait également obstacle au renouvellement du prêt venu à échéance le 1^{er} mars 2026, puisque les défendeurs n'étaient plus propriétaires des immeubles donnés à titre de garantie hypothécaire. Ainsi, le témoignage de Me Therrien confirme ce que les représentants de la Banque TD avaient écrit à Beauregard le 3 mars 2026²², c'est-à-dire que le paiement des arriérés sur le prêt n'était plus possible, notamment en raison de la publication de l'acte de délaissement volontaire.

[45] Dans ces circonstances, la demanderesse ne peut invoquer que les défendeurs sont en défaut en vertu de la clause 11 de la Transaction, puisque c'est notamment par leurs actions, plus spécifiquement la publication déraisonnable de l'acte de délaissement volontaire, que les défendeurs n'ont pas été en mesure de satisfaire à leurs obligations prévues à la clause 11.

[46] Considérant ce qui précède, la demande en radiation de l'acte de délaissement volontaire sera accueillie.

[47] Dans la version remodifiée de leur demande datée du 1^{er} mai 2026, les défendeurs demandaient que les délais prévus à la Transaction soient suspendus pour la période comprise entre le 13 février 2026 (date de publication de l'acte de délaissement volontaire) et le présent jugement. Ils demandaient que cette période soit exclue du calcul des délais prévus à la Transaction.

[48] À l'instruction, Beauregard demande plutôt que les échéances prévues à la Transaction soient reportées de telle manière que la date de paiement de la somme de 1 500 000 \$ soit reportée pour une période de six mois à compter du jugement.

[49] Pour appuyer cette demande, Beauregard soutient qu'elle avait un acheteur potentiel pour la propriété qui se serait désisté compte tenu de la publication de l'acte de délaissement volontaire.

[50] La preuve de Beauregard à cet égard est peu probante. Elle produit un court extrait d'échanges de messages texte avec une personne non identifiée²³ ou encore une lettre d'intention non contraignante datée du 4 septembre 2025²⁴.

²² Pièce PR-11, p. 2.

²³ Pièce R-6.

²⁴ Pièce R-8.

[51] Conséquemment, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande visant à obtenir un délai additionnel de six mois. Les délais de la Transaction seront suspendus pour la période comprise entre le 13 février 2026, date de publication de l'acte de délaissement volontaire et la date de la radiation. Cette période sera exclue du calcul total des délais applicables à la Transaction.

[52] Par ailleurs, la demande des défendeurs comporte une conclusion visant à obtenir une condamnation de la demanderesse aux frais extrajudiciaires encourus par les défendeurs afin d'obtenir la radiation de l'acte de délaissement volontaire.

[53] Or, bien que le Tribunal conclut à un exercice déraisonnable par la demanderesse de ses droits, on ne peut conclure à un abus d'ester en justice au sens de l'article 51 du *Code de procédure civile*. De plus, les défendeurs n'ont fait aucune preuve à l'instruction des honoraires dont ils réclament maintenant le remboursement. Cette demande est conséquemment rejetée.

[54] À l'instruction, les défendeurs conviennent qu'une conclusion soit prononcée afin de déclarer que la demanderesse bénéficie d'un droit à l'éviction dans la mesure où, ultérieurement elle exerçait valablement le droit de publier l'acte de délaissement volontaire en vertu de la Transaction. Conséquemment, une telle conclusion sera ajoutée au présent jugement.

[55] Considérant les motifs qui précèdent, la demande en jugement déclaratoire et afin de faciliter l'exécution d'un jugement de la partie demanderesse est rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[56] **ACCUEILLE** la demande en radiation de l'acte de délaissement volontaire;

[57] **SUSPEND** les délais prévus à la Transaction intervenue entre les parties et homologuée par le jugement prononcé le 9 février 2026 pour la période comprise entre le 13 février 2026 et la date de radiation de l'acte de délaissement volontaire publié sous le numéro d'inscription 30 095 272;

[58] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska de procéder à la radiation de l'acte de délaissement volontaire publié le 13 février 2026 à 11 h 53 sous le numéro d'inscription 30 095 272;

[59] **DÉCLARE** que la période comprise entre le 13 février 2026 et la date de radiation de l'acte de délaissement volontaire publié sous le numéro d'inscription 30 095 272 est exclue du calcul des délais applicables aux obligations des parties en vertu de la Transaction;

[60] **ORDONNE** la prolongation des délais prévus à la Transaction pour une durée équivalente à la période suspendue;

[61] **DÉCLARE** que les intérêts prévus à la Transaction ne courent pas durant la période de suspension;

[62] **DÉCLARE** que la Transaction intervenue entre les parties et homologuée par le jugement prononcé le 9 février 2026 comporte le droit de demander l'éviction des occupants des immeubles advenant que la demanderesse procède, conformément aux conditions prévues à la Transaction en cas d'une Éventualité au sens de celle-ci, à la publication des délaissements volontaires;

[63] **ORDONNE** qu'à défaut de quitter les lieux dans un délai de dix (10) jours ouvrables suivant la publication des délaissements volontaires, les défendeurs et tout occupant soient expulsés par huissier de justice et que les biens leur appartenant soient réputés délaissés au bénéfice de la demanderesse ou, à défaut, qu'il en soit disposé conformément à la loi par huissier de justice;

[64] **REJETTE** la demande en jugement déclaratoire et afin de faciliter l'exécution d'un jugement;

[65] **LE TOUT**, avec les frais de justice en faveur des défendeurs, tant sur la demande en radiation de l'acte de délaissement volontaire que sur la demande en jugement déclaratoire et afin de faciliter l'exécution d'un jugement.

PHILIPPE CANTIN, J.C.S.

Me Christian Saraïlis

SARAÏLIS AVOCATS INC.

Avocats de la demanderesse

Me Carolyne Desormiers

BBK AVOCATS INC.

Avocats des défendeurs

Date d'audition : 5 juin 2026