

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-020113-238

DATE : Le 25 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE HORIA BUNDARU, J.C.S.

JONATHAN BIARD

Demandeur

c.

9270-0723 QUÉBEC INC.

Défendeur

et

ME STÉPHANIE PAQUETTE

Mise en cause

JUGEMENT

1. INTRODUCTION

[1] En mars 2021, Biard achète de 9270, une société œuvrant dans la construction de maisons individuelles, un terrain avec une résidence à y être construite. Le contrat de vente signé devant notaire incorpore, sauf incompatibilité entre les deux, le contenu d'un contrat préliminaire signé en février 2021¹. À son tour, celui-ci incorpore les spécifications d'un devis daté de novembre 2020². Le devis liste une série d'éléments qui sont inclus dans la vente de la résidence et énonce que « tout autre élément non-mentionné dans la présente ou ses annexes est considéré comme étant exclus ».

[2] Pour réaliser ses projets de construction, 9270 opère main dans la main avec Groupe Chevarie Construction. Les deux sociétés sont contrôlées par Sébastien Chevarie³.

[3] 9270 délivre la résidence en juillet 2022, avec deux semaines de retard. Lorsque Biard y emménage, celle-ci n'est pas entièrement prête pour un usage d'habitation : elle n'est connectée ni au réseau d'aqueduc de la municipalité ni au réseau de distribution d'Hydro-Québec et plusieurs systèmes, tels la ventilation et le filtrage de l'eau, ne sont pas fonctionnels. De plus, plusieurs éléments prévus au devis sont manquants, tandis que d'autres souffrent de déficiences. Malgré l'insistance de Biard, 9270 refuse ou omet de corriger la plupart de celles-ci.

[4] En décembre 2023, Biard institue la présente action en justice⁴. Alléguant une série d'inexécutions contractuelles de la part de 9270, il lui réclame un montant de 114 225,92\$ qu'il cherche à récupérer, en partie, par le truchement d'une conclusion ordonnant à la notaire de lui retourner un montant de 90 980,82\$ versé sur le prix de vente qu'elle a bloqué, à sa demande, dans son compte en fidéicommis et qui s'y trouve toujours.

[5] 9270 ayant fait défaut de répondre à l'assignation, la cause procède par défaut.

[6] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille en partie l'action de Biard et condamne 9270 à lui payer **81 221,91\$** avec intérêts aux taux légal à compter de l'assignation. Il refuse toutefois d'ordonner à la notaire de retourner à Biard le montant qu'elle détient en fidéicommis. Ce montant appartient à 9270 mais il constitue un actif disponible sur lequel il est loisible à Biard de faire exécuter le présent jugement.

¹ P-1, clause 13; P-4.1 (contrat préliminaire du 18 février 2021).

² P-4.1 (contrat préliminaire du 18 février 2021), clause 1 par laquelle « le vendeur s'engage à construire [une maison unifamiliale isolée] conformément aux plans et devis de la maison modèle numéro 3280 Plan Drummond) et clause 4.4; P-4 (devis intitulé « Dessins drummond plan 3280 »).

³ P-2 et P-3.

⁴ L'action en justice a été modifiée le 29 janvier 2026 afin de mettre à jour les montants réclamés et les conclusions recherchées.

2. LES CHEFS DE RÉCLAMATION DE BIARD

[7] Le contrat intervenu entre Biard et 9270 est un contrat de vente et, par conséquent, il est assujéti aux règles du droit commun sur la vente. Étant donné qu'il a pour objet « la vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation ... à bâtir », il est également assujéti aux règles du contrat d'entreprise relatives aux garanties, avec les adaptations nécessaires⁵. Cela inclut la garantie de l'entrepreneur contre les malfaçons existantes au moment de la réception ou découvertes dans l'année qui suit la réception⁶.

[8] Le concept de malfaçons a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat, ce qui inclut les plans et devis. Il s'agit d'« imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire ». La jurisprudence de la Cour d'appel enseigne que « toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non »⁷.

[9] Le Tribunal analyse ci-après chacun des chefs de réclamation de Biard à l'aune de ces notions juridiques.

2.1 Montant payé pour faire radier une hypothèque légale

[10] Le contrat comporte une déclaration de 9270 selon laquelle l'immeuble est libre de toute hypothèque⁸.

[11] En février 2022, Matériaux Pont-Maçon, un sous-traitant impayé de Groupe Chevarie Construction ayant été impliqué dans la construction de la résidence, publie une hypothèque légale sur celle-ci au montant de 25 956,79\$⁹, suivie d'un préavis de vente sous contrôle de justice¹⁰.

[12] Devant l'inaction de 9270 et de Groupe Chevarie Construction, Biard n'a d'autre choix que de conclure une transaction avec Matériaux Pont-Maçon aux termes de laquelle il paye à celle-ci 10 000\$ pour régler sa réclamation et obtenir la radiation de l'hypothèque légale et du préavis de vente sous contrôle de justice de la résidence¹¹.

[13] Biard réclame à 9270 le plein montant de la réclamation de Matériaux Pont-Maçon, soit 25 956,79\$.

⁵ Article 1794 C.c.Q.

⁶ Article 2120 C.c.Q.

⁷ *Verville c. Poirier*, 2021 QCCA 124, par. 34.

⁸ P-1, clause 10(a).

⁹ P-5, p. 1-3.

¹⁰ P-5, p. 5-6.

¹¹ P-5, p. 5 et s.

[14] Le Tribunal fait droit à sa demande mais uniquement à hauteur du préjudice qu'il a réellement subi, c'est-à-dire **10 000\$**.

2.2 Coût des travaux de terrassement

[15] Le devis inclut le terrassement du terrain entourant la résidence, ce qui comprend le défrichage et le nivellement du sol¹².

[16] Or, le rapport d'inspection réalisé à la demande de Biard en janvier 2022 constate « qu'à certains endroits, ou en totalité, les pentes du terrain sont inadéquates / aménagement du sol non-complété et permettent à l'eau de s'accumuler près des fondations et de s'y infiltrer » et recommande « de remblayer et niveler le terrain » en conséquence¹³.

[17] Devant l'inaction de 9270, Biard fait réaliser ces travaux par un autre entrepreneur au coût de **30 698,33\$**¹⁴. Il a droit de recouvrer l'entièreté de ce montant.

2.3 Coût d'un système de traitement de l'eau

[18] Le devis inclut l'alimentation en eau potable de la résidence¹⁵.

[19] Biard a témoigné que lorsqu'il a emménagé dans la résidence, l'eau n'était pas potable et dégageait une odeur d'œufs pourris.

[20] En octobre 2021, il a fait installer un système de traitement de l'eau au coût de 6 720,29\$¹⁶.

[21] En 2022, il a ajouté (« par précaution », a-t-il expliqué durant son témoignage) un système de stérilisation de l'eau aux rayons ultraviolets au coût de 2 196,02\$¹⁷.

[22] Biard réclame à 9270 les deux montants.

[23] Le Tribunal fait uniquement droit à sa réclamation pour **6 720,29\$**. En effet, il ne parvient pas à démontrer, selon la prépondérance des probabilités, la nécessité du système de stérilisation de l'eau aux rayons ultraviolets.

¹² P-4, item « Terrassement ».

¹³ P-16, p. 9/81.

¹⁴ P-6.

¹⁵ P-4, item « Fosse septique et puits ».

¹⁶ P-7, p. 1.

¹⁷ P-7, p. 2-3.

2.4 Coût de l'installation de gouttières

[24] Biard allègue avoir dû faire installer des gouttières sur la résidence. Il réclame à cet égard un montant de 1 378,64\$ (excluant le coût du protège-gouttières).

[25] La facture qu'il a produite en preuve au soutien de ce montant comporte la description suivante : « Fournir et installer crochet continu et protège-gouttières DoublePro Alu-Rex »¹⁸. Cette description donne à comprendre que Biard a fait renforcer les gouttières existantes par un système à crochet continu. Elle ne permet pas de conclure, selon la prépondérance des probabilités, qu'il a fait installer des gouttières au complet.

[26] Quoi qu'il en soit, le devis ne mentionne ni gouttières ni système à crochet continu.

[27] Le Tribunal **rejette** par conséquent ce chef de réclamation.

2.5 Montant payé pour rembourser le solde dû par 9270 sur les droits de mutation

[28] Biard allègue avoir dû payer à la municipalité un montant de 849,30\$ représentant des arrérages de droits de mutation impayés par 9270 alors qu'elle était propriétaire de l'immeuble.

[29] Le compte de taxes municipales 2022 qu'il a produit en preuve au soutien de ce montant¹⁹ ne permet pas de soutenir cette allégation selon la prépondérance des probabilités. Le montant des arrérages est très semblable à celui des taxes courantes pour l'année 2022, ce qui est difficilement conciliable avec l'allégation qu'il s'agit de droits de mutation.

[30] Le Tribunal **rejette** par conséquent ce chef de réclamation.

2.6 Coût futur pour l'obtention d'un certificat de localisation et d'un certificat de conformité de l'installation septique

[31] Le devis inclut une fosse septique²⁰.

[32] En novembre 2022, la municipalité avise Biard qu'un rapport « tel que construit » et un certificat de conformité sont exigés par la réglementation pour l'installation septique²¹.

¹⁸ P-8.

¹⁹ P-9.

²⁰ P-4, item « Fosse septique et puits ».

²¹ P-10.

[33] Biard a témoigné qu'il a communiqué avec l'installateur de la fosse septique qui, pour émettre le certificat de conformité, a exigé un certificat de localisation.

[34] Ces documents auraient dû être délivrés par 9270 au moment de la vente²².

[35] Biard estime le coût d'obtention du certificat de localisation à environ 1 500\$ et celui du certificat de conformité à environ 500\$. Il réclame par conséquent **2 000\$**.

[36] Le Tribunal fera droit à cette réclamation. D'une part, Biard a établi qu'il devra éventuellement obtenir ces documents. D'autre part, rien ne permet de remettre en doute la raisonnable de son estimation du coût pour ce faire.

2.7 Coût d'installation d'une ligne de propane

[37] Biard allègue avoir dû faire installer une ligne pour alimenter en gaz propane le barbecue situé dans sa cour arrière. Il réclame à cet égard un montant de 982,44\$²³.

[38] Lors de son témoignage, il a été incapable d'identifier cette ligne d'alimentation parmi les éléments inclus dans le devis.

[39] Le Tribunal **rejette** par conséquent ce chef de réclamation.

2.8 Coût futur pour peinture et retouches

[40] Biard a témoigné que la finition de la résidence était inachevée (par exemple, traces de fusil à peinture sur certains murs, absence de peinture de finition dans le garage). Le rapport d'inspection réalisé à sa demande mentionne que « [c]ertains travaux de finition reste (sic) à compléter. Nous avons observé une piètre mise en œuvre des travaux de finition intérieure du bâtiment à certains endroits. Des imperfections dont : des joints apparents / craqués / non sablés, éraflures/taches, etc. »²⁴.

[41] Biard a obtenu une soumission de 11 267,55\$ pour refaire la peinture intérieure de l'ensemble de la résidence²⁵ et il réclame l'entièreté de ce montant.

[42] À l'évidence, les défauts de finition constituent des malfaçons que Biard devra éventuellement corriger. Cela étant, il ne parvient pas à démontrer, selon la prépondérance des probabilités, la nécessité de refaire la peinture intérieure de l'ensemble de la résidence. Le Tribunal, dans l'exercice de sa discrétion, réduit de 30% le montant réclamé et fait droit à la réclamation à hauteur de **7 900\$**.

²² P-4.1 (Contrat préliminaire du 18 février 2021), clause 4.2.

²³ P11.

²⁴ P-16, p. 66.

²⁵ P-12.

2.9 Coût futur pour le crépi de fondation

[43] Le devis inclut le crépi de fondation²⁶.

[44] Le rapport d'inspection réalisé à la demande de Biard révèle que le crépi est inexistant et recommande d'en faire installer un²⁷.

[45] Biard a témoigné qu'il a obtenu verbalement de la part de plusieurs entrepreneurs des prix pour l'installation d'un crépi variant entre 4\$ et 6\$ le pied carré. Retenant un prix moyen de 5\$, il estime le coût des travaux à **2 874,38\$**.

[46] Le Tribunal fera droit à cette réclamation. D'une part, Biard a établi qu'il devra éventuellement effectuer ces travaux. D'autre part, rien ne permet de remettre en doute la raisonnable de son estimation du coût.

2.10 Coût futur pour refaire le plancher de la salle de bain et de la douche

[47] Le rapport d'inspection réalisé à la demande de Biard mentionne que « les planchers et/ou murs de la salle de bain sont endommagés » et que « [l]a pente du plancher de la douche n'est pas adéquate, elle ne permet pas un bon drainage », et il recommande d'y remédier²⁸.

[48] Biard a obtenu une soumission de **6 317,50\$**²⁹ et il réclame l'entièreté de ce montant.

[49] Le Tribunal fera droit à cette réclamation. Le plancher de la salle de bain et de la douche est affecté de malfaçons que Biard devra éventuellement corriger.

2.11 Coût futur de remplacement de l'évier de la salle de lavage

[50] Le rapport d'inspection réalisé à la demande de Biard mentionne que « le coin de l'évier de la salle de lavage est endommagé / fissuré » et il recommande de le remplacer³⁰.

[51] Biard a témoigné qu'il a obtenu verbalement de la part de l'entrepreneur qui a fourni le lavabo initial un prix de **600\$** pour son remplacement et il réclame l'entièreté de ce montant.

²⁶ P-4, item « Autres ».

²⁷ P-16, p. 16/81.

²⁸ P-16, p. 54/81.

²⁹ P-13.

³⁰ P-16, p. 54/81.

[52] Le Tribunal fera droit à cette réclamation. D'une part, Biard a établi qu'il devra éventuellement procéder au remplacement du lavabo. D'autre part, rien ne permet de remettre en doute la raisonnable de son estimation du coût.

2.12 Loyer payé en raison de la délivrance tardive de la résidence

[53] Avant d'acheter la résidence, Biard est locataire d'un appartement. Son bail vient à échéance le 30 juin 2021³¹.

[54] Il reçoit signification d'un avis de renouvellement du bail le 17 février 2021³².

[55] En vertu du premier contrat préliminaire intervenu avec 9270 pour l'achat de la résidence, Biard devait prendre possession de la résidence le 1^{er} avril 2021³³. Le 18 février 2021, soit le lendemain de la réception de l'avis de renouvellement de son bail, il accepte de signer un second contrat préliminaire avec 9270 afin de repousser la date d'occupation de la résidence au 1^{er} juin 2021³⁴.

[56] Biard a témoigné au procès qu'il a décidé de ne pas renouveler son bail et de quitter son appartement le 1^{er} juillet 2021.

[57] Or, 9270 ne délivre la résidence que le 15 juillet 2021.

[58] Biard réussit à convaincre le propriétaire de l'appartement de le laisser y loger pendant deux semaines de plus.

[59] Biard réclame 3 237,50\$ représentant le loyer payé à son propriétaire entre le 1^{er} avril (date d'occupation de la résidence prévue dans le premier contrat préliminaire) et le 15 juillet 2021 (date de prise de possession de la résidence).

[60] Le Tribunal fait droit à sa demande mais uniquement à hauteur du préjudice réellement subi, c'est-à-dire **497,50\$** représentant le loyer payé entre le 1^{er} juillet (date à laquelle il avait prévu quitter son appartement à l'échéance du bail) et le 15 juillet (date de prise de possession de la résidence)³⁵.

2.13 Coût du branchement de la résidence au réseau d'Hydro-Québec

[61] Biard a témoigné que lorsqu'il a emménagé dans la résidence, celle-ci n'était pas encore connectée au réseau de distribution d'Hydro-Québec.

³¹ P-14.

³² P-14.

³³ P-4.1 (contrat préliminaire du 4 novembre 2020).

³⁴ P-4.1 (contrat préliminaire du 18 février 2021).

³⁵ 995\$ / mois ÷ 2 semaines = 497,50\$ (P-14).

[62] Il a réussi à faire brancher la résidence une semaine plus tard. À cette fin, il a engagé des frais de **413,91\$**³⁶ dont il réclame le remboursement.

[63] Le Tribunal fera droit à cette demande.

2.14 Coût d'utilisation temporaire d'une génératrice au gaz

[64] Biard a témoigné que pendant la semaine durant laquelle la résidence n'était pas connectée au réseau de distribution d'Hydro-Québec, il a dû utiliser une génératrice au gaz propane.

[65] Il estime avoir dépensé environ **200\$** pour le gaz propane et en réclame le remboursement.

[66] Vu que le devis confirme que la résidence était équipée d'une « génératrice au propane »³⁷ et vu la raisonnablement du montant réclamé, le Tribunal fera droit à cette demande.

2.15 Coût d'achat d'un appareil de climatisation

[67] Biard a témoigné que lorsqu'il a emménagé dans la résidence, le système de ventilation n'était pas encore fonctionnel.

[68] Étant donné la chaleur caniculaire, il allègue avoir acheté un petit appareil de climatisation au prix de 477,30\$, dont il réclame le remboursement.

[69] Il ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à cet égard : il n'a pas expliqué pourquoi il lui était impossible de produire la facture d'achat ou, à défaut, un relevé bancaire attestant du paiement du montant réclamé; il n'a pas non plus produit le moindre document, telle une photographie, attestant de l'existence de l'appareil de climatisation.

[70] Le Tribunal **rejette** par conséquent ce chef de réclamation.

2.16 Divers travaux de finition et de réparation réalisés par Biard

[71] Biard a témoigné qu'il a réalisé lui-même divers travaux de finition (incluant de la peinture, du calfeutrage et du sablage) et de réparation mentionnés dans le rapport d'inspection.

[72] Il réclame à cet égard un montant de 8 020\$. Il a témoigné que ce montant est basé sur 67 heures de travail et sur un taux horaire de main-d'œuvre de finition établi sur

³⁶ P-15.

³⁷ P-4, item « Autres ».

la moyenne entre le taux applicable au travail à temps régulier et le taux applicable au travail à temps supplémentaire.

[73] S'il est vrai que Biard ne doit pas être pénalisé du fait que, par manque de ressources financières, il a effectué lui-même certains travaux, il ne doit pas non plus s'en trouver enrichi³⁸.

[74] Il y a lieu de réduire sa réclamation. D'une part, celle-ci semble, en partie, faire double-emploi avec la réclamation pour le coût des travaux de peinture et de retouches. D'autre part, rien ne justifie la prise en considération du taux applicable au travail à temps supplémentaire : les travaux de finition ne constituent pas, par nature, des travaux urgents. Enfin, Biard doit souffrir les conséquences de l'absence de preuve à l'appui des chiffres utilisés dans le calcul du montant réclamé.

[75] Dans l'exercice de sa discrétion, le Tribunal fait droit à cette réclamation à hauteur de **3 000\$**.

2.17 Troubles et inconvénients

[76] Biard réclame 10 000\$ en compensation pour les troubles et inconvénients qu'il a subis en raison du défaut de 9270 de lui délivrer, à l'intérieur du délai prévu au contrat, une résidence entièrement prête pour un usage d'habitation, conforme au devis et exempte de malfaçons.

[77] Il a relaté les difficultés qu'il a vécues durant les semaines qui ont suivi son emménagement dans la résidence, alors que celle-ci n'était pas entièrement prête pour un usage d'habitation. Il a également relaté les ennuis que lui a causés par la suite le refus de 9270 de faire face à ses responsabilités. Son témoignage convainc le Tribunal qu'il a subi des troubles et inconvénients devant être compensés à titre de préjudice moral³⁹.

[78] Le Tribunal fait droit à l'entièreté de sa réclamation de **10 000\$** à ce titre.

2.18 Les intérêts

[79] L'octroi des intérêts est automatique, malgré le silence de l'action en justice de Biard à cet égard⁴⁰.

[80] Étant donné que la preuve ne permet pas de déterminer une autre date à laquelle 9270 aurait été en demeure selon les critères reconnus par la jurisprudence⁴¹, le Tribunal,

³⁸ *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*, 2019 QCCS 2946, par. 126.

³⁹ Article 1607 C.c.Q.

⁴⁰ *2414-9098 Québec inc. c. Pasagard Development Corporation*, 2017 QCCA 1515, par. 88.

⁴¹ *Tyco international du Canada ltée c. 9413-4343 Québec inc. (Entrepôt international Québec)*, 2025 QCCA 1227, par. 147.

dans l'exercice de sa discrétion⁴², fixe le point de départ des intérêts à la date de l'assignation, soit le 22 janvier 2024⁴³.

3. LE MONTANT DE 90 980,82\$ DÉTENU DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DE LA NOTAIRE

[81] Biard a témoigné que, quelque temps après qu'il ait eu emménagé dans la résidence, il a demandé à la notaire de bloquer dans son compte en fidéicommis 90 980,82\$ sur le montant qu'il avait versé sur le prix de vente.

[82] Biard plaide que, ce faisant, il s'est prévalu soit d'un droit de rétention sur le prix de vente, soit d'une exception d'inexécution, de sorte que, bien que la somme de 90 980,82\$ se trouve entre les mains de la notaire, elle n'a en réalité jamais quitté son propre patrimoine.

[83] Il demande donc au Tribunal d'ordonner à la notaire de lui retourner la somme de 90 980,82\$ et de condamner 9270 à lui verser la différence entre cette somme et le total des chefs de réclamation retenus par le Tribunal.

[84] La notaire, bien que mise en cause, n'a pas participé à l'instruction.

[85] Le Tribunal ne fera pas droit à la demande de Biard. Voici pourquoi.

[86] Le contrat de vente comporte la clause suivante⁴⁴ :

14. PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CINQ CENT VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-DOUZE DOLLARS ET QUINZE CENTS (524 472,15\$) que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

Nonobstant les déclarations faites ci-dessus, le vendeur reconnaît que les sommes reçues de l'acheteur seront conservées en fidéicommis et ne lui seront remises qu'après la publication du présent acte et son indexation sans inscription adverse.

[Nos soulignements]

[87] Comme on le constate, les parties ont non seulement convenu que le paiement aurait lieu au moment de la conclusion du contrat de vente (plutôt qu'au moment de la délivrance de la résidence ou au moment de la réception de l'ouvrage), mais 9270 a

⁴² Article 1618 C.c.Q.

⁴³ Article 138 al. 2 C.p.c.

⁴⁴ P-1. Cette clause a supplanté la clause 4.5 du Contrat préliminaire du 18 février 2021 (P-4.1), à supposer même que celle-ci eût pu recevoir application en l'espèce.

même déjà donné quittance à cet égard à Biard. Ce dernier n'a conservé aucun contrôle sur le montant déposé dans le compte en fidéicommiss de la notaire, à l'exception d'une réserve standard empêchant la notaire de libérer ce montant avant que le contrat de vente soit dûment publié sans qu'il n'y ait eu d'inscription adverse entre-temps. Une fois ces conditions satisfaites, ce qui a été le cas en l'espèce⁴⁵, le montant détenu en fidéicommiss est passé, par fiction juridique, dans le patrimoine de 9270⁴⁶.

[88] En acceptant que le paiement ait lieu au moment de la conclusion du contrat de vente, Biard a renoncé à tout droit de rétention auquel il aurait pu prétendre sur le prix de vente. Par conséquent, lorsqu'il a demandé à la notaire de bloquer 90 980,82\$ dans son compte en fidéicommiss, non seulement il n'avait aucun droit de rétention à faire valoir, mais, le paiement ayant déjà été effectué, il n'y avait plus de somme à retenir.

[89] L'argument de l'exception d'inexécution ne lui est non plus d'aucun secours. Une fois le paiement effectué, Biard a entièrement exécuté son obligation. Or, « l'exception d'inexécution constitue un moyen de défense ouvert à une partie qui ne s'est pas encore exécutée alors que l'autre fait défaut à ses propres obligations »⁴⁷.

[90] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal ne peut ordonner à la notaire de retourner à Biard la somme de 90 980,82\$.

[91] Cela étant, cette somme se trouve toujours dans le compte en fidéicommiss de la notaire. Elle a donc été préservée, et ce, bien que Biard ne l'ait pas fait saisir avant jugement. Elle constitue donc un actif disponible appartenant à 9270 sur lequel il est loisible à Biard de faire exécuter le présent jugement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[92] **ACCUEILLE** en partie la Demande introductive d'instance en dommages et réduction de prix de vente modifiée le 29 janvier 2026;

[93] **CONDAMNE** 9270-0723 Québec inc. à payer à Jonathan Biard **81 221,91\$** avec intérêts aux taux légal à compter du 22 janvier 2024;

[94] **LE TOUT** avec les frais de justice.

HORIA BUNDARU, J.C.S.

⁴⁵ P-5, p. 5-7.

⁴⁶ *Banque Nationale du Canada c. Francis*, J.E. 99-64 (C.A.), p. 4 (motifs des juges Denis et Gendreau); *Entreprises Bigknowledge inc. (Syndic de)*, 2008 QCCA 1613, par. 36.

⁴⁷ *Cousineau c. Alrod*, 2012 QCCS 1283, par. 26.

Me Pierre-Olivier Baillargeon
(LCC AVOCAT INC.)
Avocat du demandeur

Date d'audience : 29 janvier 2026