

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-123673-231

DATE : 26 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

MOHAMMED AMRI

et

SANAA SAOUD

et

ABDERRAZZAK JEDDOU

Demandeurs

c.

CENTRE COMMUNAUTAIRE ISLAMIQUE DE L'EST DE MONTRÉAL

Défenderesse

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE MONTRÉAL**

Mis en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] Les demandeurs, Mohammed Amri, Sanaa Saoud et Abderrazzak Jeddou (les « **Demandeurs** ») poursuivent la défenderesse, le Centre communautaire islamique de l'Est de Montréal (le « **Centre communautaire** ») en passation de titre.

[2] Le Centre communautaire s'oppose au motif que la promesse de vente n'est pas exécutoire et que le prix d'achat n'a pas été payé dans le délai imparti.

CONTEXTE

[3] Jusqu'en avril 2018, le Centre communautaire, fondé par l'imam Adil Charkaoui, louait un local dans un immeuble situé au 4201 à 4209, rue Bélanger Est, à Montréal (l'« **Immeuble** »). L'Immeuble comprend le sous-sol, le rez-de-chaussée occupé par le Centre communautaire ainsi que dix logements résidentiels : cinq au premier étage (les appartements n°1 à n°5) et cinq autres au deuxième étage (les appartements n°6 à n°10). Le bail du Centre communautaire contient un droit de premier refus en cas de vente de l'Immeuble.

1. L'exercice du droit de premier refus

[4] Au printemps 2018, le Centre communautaire apprend que le propriétaire a signé une promesse de vente de l'Immeuble avec un acheteur potentiel pour la somme d'un million de dollars.

[5] Craignant que la vente de l'Immeuble ne compromette la suite de ses activités, le Centre communautaire souhaite en faire l'acquisition, mais il ne dispose pas des fonds nécessaires. Comme l'exercice du droit de premier refus est assujéti à un délai serré, il est impératif d'agir rapidement.

[6] Après une séance de prière, monsieur Charkaoui informe la communauté de cette situation et invite les fidèles à contribuer financièrement, soit par des dons, soit par des prêts, afin de réunir les fonds nécessaires. Bien que la générosité des membres permette d'amasser une somme considérable, celle-ci demeure insuffisante pour atteindre l'objectif.

[7] Monsieur Charkaoui propose donc aux fidèles d'« acheter » un logement résidentiel pour combler le manque de fonds. Chacun des étages résidentiels a trois 3½ et deux 4½. Les prix sont établis comme suit :

- | | | |
|------|----------------------------|------------|
| 7.1. | Les 3½ au premier étage : | 90 000 \$ |
| 7.2. | Les 4½ au premier étage : | 140 000 \$ |
| 7.3. | Les 3½ au deuxième étage : | 80 000 \$ |
| 7.4. | Les 4½ au deuxième étage : | 130 000 \$ |

[8] Six acheteurs se montrent intéressés, dont les Demandeurs¹.

¹ Le Centre communautaire garde les appartements n°1, n°2 et n°3. Monsieur Azizi achète l'appartement n°4. Monsieur Azizi achètera éventuellement l'appartement n°5. Monsieur Jilani achète l'appartement

[9] Initialement, les parties envisagent de présenter une offre d'achat conjointe. Toutefois, l'acheteur ayant déjà soumis une offre d'achat s'y oppose, soutenant que seul le Centre communautaire détient un droit de premier refus.

[10] On convient alors que le Centre communautaire achètera l'Immeuble seul, mais qu'il conclura concomitamment des promesses de vente au bénéfice des promettants-acheteurs des appartements. Les appartements n'étant pas convertis en copropriété divise, ces promesses de vente visent l'acquisition de quotes-parts indivises de l'Immeuble assorties d'un droit d'usage exclusif sur l'appartement correspondant.

[11] Le 19 avril 2018, le Centre communautaire acquiert l'Immeuble².

2. Monsieur Mohammed Amri et madame Sanaa Saoud

[12] Les demandeurs, Mohammed Amri et son épouse Sanaa Saoud obtiennent une promesse de vente portant sur une part indivise de l'immeuble, assortie d'un droit d'usage exclusif de l'appartement n°9 (un 4½ situé au deuxième étage), pour la somme de 130 000 \$.

[13] Un acompte de 85 000 \$ est versé au moment de la signature de la promesse de vente. Le solde de 45 000 \$ doit être payé dans un délai de 24 mois³. Bien que le montant du dépôt ait été contesté lors de l'audience, les échanges subséquents entre les parties confirment l'existence de celui-ci⁴.

[14] Monsieur Amri et madame Saoud allèguent avoir versé par la suite un montant de 35 000 \$, ce qui laisserait un solde de 10 000 \$.

3. Monsieur Abderrazzak Jeddou

[15] Le 1^{er} mai 2018, le Centre communautaire s'engage à vendre à monsieur Abderrazzak Jeddou une quote-part indivise de l'Immeuble avec un droit d'usage exclusif sur les appartements n°8 et n°10 (deux logements de type 3½ situés au deuxième étage) pour la somme de 160 000 \$, soit un acompte de 90 000 \$ et un solde de 70 000 \$ payable dans un délai de 24 mois⁵.

[16] Monsieur Jeddou a versé l'acompte de 90 000 \$ lors de la signature. Il témoigne avoir payé une somme de 35 000 \$ par la suite⁶, laissant un solde à payer de 35 000 \$.

n°6. Monsieur Boussaid achète l'appartement n°7. Le Demandeur, monsieur Jeddou, achète les appartements n°8 et n°10. Les Demandeurs, monsieur Amri et madame Saoud, achètent l'appartement n°9.

² Pièce P-1.

³ Pièce P-2.

⁴ Voir la lettre de maître Émilien Létourneau datée du 7 mai 2026 et la réponse de maître Mireille Lavie Nana datée du 15 mai 2026.

⁵ Pièce P-5.

⁶ Pièce D-21.

4. Le différend

[17] Au cours des mois qui suivent, les parties s'entendent bien. Un groupe WhatsApp est formé, lequel comprend les six promettants-acheteurs indivis ainsi que monsieur Charkaoui.

[18] Les parties conviennent de la superficie occupée par chacun des appartements⁷.

[19] Un tableau Excel est préparé afin de répartir les revenus et dépenses de l'immeuble⁸.

[20] Des projets de contrat de vente et d'indivision sont préparés en décembre 2020⁹.

[21] Monsieur Charkaoui doit obtenir une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser la signature des documents au nom du Centre communautaire¹⁰.

[22] Toutefois, des différends quant au contenu de la convention d'indivision entre les parties retardent la signature.

[23] Les parties s'impatientent, notamment parce que la pandémie de la COVID-19 occasionne aussi des retards.

[24] Le Centre communautaire retient éventuellement les services d'une avocate.

[25] En janvier 2022, des rencontres ont lieu entre monsieur Charkaoui, les promettants-acheteurs, le comptable et l'avocate du Centre communautaire.

[26] Monsieur Charkaoui propose une liste de conditions devant figurer au contrat d'indivision. Il écrit aux promettants-acheteurs en leur imposant un ultimatum : soit ils acceptent les conditions dans les dix jours et on procède à la vente, soit leur dépôt leur sera remboursé sans intérêt et la promesse d'achat sera considérée comme nulle¹¹.

[27] Deux promettants-acheteurs, messieurs Azizi et Boussaid, acceptent les conditions proposées et ils signeront éventuellement des contrats de vente et un contrat d'indivision avec le Centre communautaire¹².

[28] Les Demandeurs ainsi que deux autres promettants-acheteurs refusent.

[29] Des mises en demeure sont échangées¹³.

⁷ Pièce P-28.

⁸ Pièce P-20.

⁹ Pièces P-18, P-27 et D-9.

¹⁰ Pièce P-18, p. 7 et 8.

¹¹ Pièce P-21.

¹² Pièces P-10 à P-14.

¹³ Pièces P-8, P-23, P-24, D-2 et D-4.

[30] Les Demandeurs sont retirés du groupe WhatsApp¹⁴. Le tableau des dépenses de l'immeuble ne leur sera plus transmis.

[31] En janvier 2023, les Demandeurs intentent leur recours.

[32] Deux autres promettants-acheteurs (messieurs Jilani et Azizi) intentent aussi des actions en passation de titre, lesquelles doivent être entendues à l'automne 2026.

ANALYSE

1. Cadre juridique

1.1 La qualification et l'interprétation des contrats

[33] Un contrat est un « accord de volonté »¹⁵. Il se forme, sauf exception, « par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter »¹⁶.

[34] Comme le souligne la Cour suprême du Canada¹⁷ :

[...] [L]'accord se trouve dans la volonté commune, malgré l'importance - entre les parties et à l'égard des tiers - de la déclaration, orale ou écrite, de cette volonté.

[35] Pour ce motif, le législateur fait primer l'intention véritable des parties sur le texte qui est censée confirmer cette intention¹⁸.

[36] Avant de déterminer le contenu obligationnel d'un contrat, il y a lieu de le qualifier. La qualification n'est pas « un exercice purement objectif ». Elle requiert de rechercher « la véritable intention des parties »¹⁹. Pour y arriver, le tribunal doit « examiner non seulement les obligations et autres effets du contrat que les parties ont prévus, mais aussi parfois les circonstances de sa formation et la manière dont elles l'ont appliqué »²⁰.

[37] Une fois qualifié, il faut déterminer le contenu obligationnel du contrat.

¹⁴ Pièce P-22.

¹⁵ Art. 1378 C.c.Q.

¹⁶ Art. 1385 C.c.Q.

¹⁷ *Québec (Agence du revenu) c. Services Environnementaux AES inc.*, 2013 CSC 65 (« **AES** »), par. 32; *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Ste-Foy*, 2005 QCCA 1172, par. 53.

¹⁸ Art. 1425 C.c.Q.

¹⁹ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 28 (« **Uniprix** »).

²⁰ *Id.*, par. 29.

[38] La première étape de cet exercice d'interprétation est de déterminer si ses termes sont clairs ou ambigus²¹. Cette étape « se fonde d'abord et avant tout sur l'étude des termes eux-mêmes »²². En effet, comme le mentionne la Cour d'appel, le texte est souvent la première manifestation de leur intention commune²³.

[39] Néanmoins, l'analyse du texte peut parfois être insuffisante, même à cette première étape. « [L]e texte d'un contrat peut parfois ne pas être fidèle à l'intention commune des parties. »²⁴ « [U]ne stipulation qui pourrait être perçue comme ambiguë peut être parfaitement claire lorsque considérée dans son contexte. »²⁵ À l'inverse, « replacés dans le contexte des autres stipulations de la convention ou celui des circonstances de sa conclusion, les termes apparemment limpides d'une stipulation peuvent parfois se révéler ambigus »²⁶.

[40] « Si les termes du contrat sont clairs, le rôle du tribunal se limite à les appliquer. »²⁷

[41] Lorsque le Tribunal conclut à une ambiguïté, la Cour suprême nous enseigne que l'on doit alors appliquer les principes d'interprétation prévus aux articles 1425 à 1432 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »)²⁸.

[42] Les principes pertinents au cas présent peuvent se résumer comme suit :

42.1. On doit rechercher l'intention commune des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés²⁹.

42.2. On doit tenir compte du contexte incluant :

42.2.1. la nature du contrat;

42.2.2. les circonstances dans lesquelles il a été conclu;

42.2.3. l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée; et

²¹ *Id.*, par. 34; *Droit de la famille — 171197*, 2017 QCCA 861, par. 62; *Samen Investments Inc. c. Monit Management Ltd.*, 2014 QCCA 826, par. 46.

²² *Uniprix*, par. 35.

²³ *Haddad c. Groupe Jean Coutu (PJC) inc.*, 2010 QCCA 2215, par. 56 et 57; *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Sainte-Foy*, préc., note 17.

²⁴ *Uniprix*, par. 35.

²⁵ *Id.*, par. 35.

²⁶ *Id.*, par. 35, citant avec approbation Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 413 et Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2018, par. 1572 à 1574; *Éolelectric inc. c. Kruger, groupe Énergie*, 2015 QCCA 365, par. 18 et 19; *Rouge Resto-bar inc. c. Zoom Média inc.*, 2013 QCCA 443, par. 78 et 79.

²⁷ *Uniprix*, par. 36.

²⁸ *Id.*, par. 36.

²⁹ Art. 1425 C.c.Q.

42.2.4. les usages en semblable matière³⁰.

42.3. Les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat³¹.

42.4. Les termes utilisés doivent s'entendre dans le sens qui leur confère un quelconque effet plutôt que dans celui qui n'en produit aucun³².

42.5. Les clauses d'un contrat, même si elles sont énoncées en termes généraux, comprennent seulement ce sur quoi il paraît que les parties se sont proposé de contracter³³.

42.6. Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulé³⁴.

1.2 La promesse de vente

[43] Le C.c.Q. précise qu'une promesse de vente, à elle seule, n'équivaut pas à une vente³⁵. Par ailleurs, la promesse équivaut à la vente lorsqu'elle est accompagnée d'une délivrance et d'une possession³⁶. La délivrance est la manifestation de la volonté du vendeur de vendre le bien alors que la possession est la manifestation de la volonté de l'acheteur de l'acquérir³⁷.

[44] En présence de délivrance et de possession, la promesse se transforme en vente présumée avec effet immédiat³⁸.

[45] Puisque la règle n'est pas d'ordre public, les parties peuvent convenir autrement³⁹. À titre d'exemple, une clause stipulant que la propriété sera transférée au moment de la signature de l'acte de vente permet généralement de contourner les effets de la présomption⁴⁰. La présomption de vente peut également être réfutée par une preuve factuelle qui démontre une intention contraire des parties⁴¹.

³⁰ Art. 1426 C.c.Q.

³¹ Art. 1427 C.c.Q.

³² Art. 1428 C.c.Q.

³³ Art. 1431 C.c.Q.

³⁴ Art. 1432 C.c.Q.

³⁵ Art. 1396 C.c.Q.

³⁶ Art. 1710 C.c.Q.

³⁷ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 154 à 156.

³⁸ Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 54.

³⁹ J. DESLAURIERS, préc., note 37, par. 154 à 156.

⁴⁰ *Desjardins c. Aumand*, J.E. 2005-285 (C.S.), par. 71.

⁴¹ *2962632 Canada inc. c. Lacroix*, 2022 QCCS 372, par. 46.

1.3 La passation de titre

[46] Lorsqu'une partie à une promesse de vente exécutoire omet ou refuse de procéder au transfert de propriété, le C.c.Q. permet au bénéficiaire de cette promesse de vente d'obtenir un jugement tenant lieu du transfert⁴².

[47] Lorsque l'action est intentée par l'acheteur potentiel, le recours est assujéti aux conditions suivantes⁴³ :

- 47.1. Une promesse valide et exécutoire dont les conditions ont été respectées⁴⁴.
- 47.2. Une lettre de mise en demeure formelle.
- 47.3. La présentation d'un acte de vente conforme à la promesse.
- 47.4. L'offre et la consignation du prix de vente indiqué dans la promesse (bien que cette exigence puisse être imposée après le jugement si les circonstances s'y prêtent)⁴⁵.
- 47.5. Une demande en justice intentée dans un délai raisonnable.

[48] Ces exigences sont cumulatives⁴⁶. Elles doivent être interprétées et appliquées avec souplesse plutôt que de manière « stricte, rigoriste et byzantine »⁴⁷.

[49] L'action en passation de titre a pour but de garantir que les parties soient tenues de respecter leur parole et d'exécuter leurs obligations de bonne foi⁴⁸. Cela dit, cette souplesse ne doit pas servir de prétexte pour ignorer les conditions préalables à une demande de transfert de propriété⁴⁹.

⁴² Art. 1712 C.c.Q.

⁴³ *Renaud c. Cyr*, 2019 QCCA 1348, par. 15; *Rivière Rodriguez c. Lecours*, 2018 QCCA 1111, par. 12; *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42, par. 48 (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2007-06-14) 31936).

⁴⁴ *Penterman v. Ferme brune des Alpes inc.*, 2006 QCCA 1318, par. 61 (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2007-03-08) 31712).

⁴⁵ *De Chanteloup c. St-Laurent*, 2021 QCCA 90, par. 70; *Société générale de construction BPF inc. c. Thibault*, 2016 QCCA 1857, par. 14 à 17; *Zanetti c. 2946-6117 Québec inc.*, 2012 QCCA 477, par. 66, 76 et 77; *Gubbay c. 4575 Poirier Investments Ltd.*, [2004] R.D.I. 543 (C.A.), par. 88; *Houlachi c. Bray*, J.E. 97-2114 (C.A.), par. 51, 61, 62, 63 et 64.

⁴⁶ *Dumont c. Quenneville*, 2024 QCCS 44, par. 23; *Caisse populaire Desjardins du Granit c. Ménard*, 2015 QCCS 418, par. 16 (appel rejeté, 2016 QCCA 1392).

⁴⁷ *Penterman c. Ferme brune des Alpes inc.*, préc., note 44, par. 87; *Bettan c. 146207 Canada inc.*, [1993] R.D.J. 489 (C.A.), par. 22 à 25.

⁴⁸ *Morissette c. Sirois*, 2023 QCCA 1437, par. 13; *Provenzano c. Babori*, [1991] R.D.I. 450 (C.A.).

⁴⁹ *De Chanteloup c. St-Laurent*, préc., note 45, par. 61; *Lafantaisie c. Deslauriers*, 2008 QCCA 2252, par. 65 (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2009-04-09) 32977); *Dumont c. Quenneville*, préc., note 46, par. 23.

[50] En particulier, une demande de transfert de propriété demeure soumise à deux conditions importantes :

- 50.1. Un acheteur ne devrait pas être contraint de signer un acte de vente contenant des conditions qui ne figurent pas dans la promesse initiale⁵⁰.
- 50.2. Un vendeur ne devrait pas être contraint de procéder à la vente à moins que l'acheteur ne démontre [Traduction] « une intention manifeste et une capacité démontrable de respecter les conditions de l'offre – et, en particulier, les conditions convenues pour le paiement du prix »⁵¹.

[51] Comme le souligne la Cour d'appel :

[64] *As a plain matter of justice, purchasers in good faith should not be prevented by anachronistic rules from exercising their proper legal recourse against recalcitrant vendors who refuse without valid cause to proceed with the sale; nor should vendors in good faith be exposed to vexatious proceedings by purchasers who, when bound to do so, are unwilling or unable to sign a deed and pay for the property in accordance with the terms of the offer.*⁵²

2. Discussion

2.1 La qualification des contrats

[52] Les Demandeurs affirment que les contrats en litige⁵³ sont des promesses de vente.

[53] Le Centre communautaire plaide plutôt que ceux-ci constituent des avances de fonds remboursables sans intérêt.

[54] En appliquant les principes de qualification exposés précédemment, le Tribunal conclut que les Demandeurs ont raison. Le libellé des contrats, le contexte dans lequel ils ont été conclus ainsi que le comportement des parties démontrent que celles-ci ont effectivement signé des promesses de vente.

2.1.1 Le texte

[55] Les contrats en litige sont clairs et ne souffrent d'aucune ambiguïté :

1. La partie de deuxième part [le Centre communautaire] voudrait acquérir une bâtisse semi-commercial [sic] dont la désignation suit:

⁵⁰ *Belley c. Cécyre*, 2005 QCCA 973; *Provenzano c. Babori*, préc., note 48.

⁵¹ *Houlachi c. Bray*, préc., note 45, par. 48.

⁵² *Id.*, par. 64.

⁵³ Pièces P-2 et P-5.

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT TRENTE-SIX (2 784 736) du "CADASTRE OU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Montréal.

Adresse : 4201-4209 rue Bélanger Est, Montréal, Québec H1T 1A4.

2. La partie de première part accepte de lui avancer la somme de de [...], en contrepartie, la partie de deuxième part s'engage à lui vendre une part indivise dudit immeuble avec le droit d'usage exclusif de l'appartement [...], et ce, à la date ou la partie de première part aura complété le paiement de la somme de [...] dans un délais [sic] de 24 mois.

3. La partie de deuxième part [le Centre communautaire] s'engage à ne pas vendre à un tiers le droit d'usage exclusif de l'appartement [...] dans ledit immeuble sans le consentement écrit de la partie de première part dans le délais [sic] de 24 mois.

[Soulignement du Tribunal]

[56] L'engagement de procéder à la vente d'une partie indivise de l'Immeuble dès que le paiement est complété ne fait pas de doute.

2.1.2 Le contexte

[57] Le contexte de la signature confirme aussi cette interprétation.

[58] Lorsque le propriétaire de l'Immeuble a manifesté son intention de vendre, monsieur Charkaoui a expliqué la situation délicate à laquelle le Centre communautaire était confronté. Il a alors sollicité l'appui des fidèles afin de sauver le Centre communautaire, en les invitant à contribuer financièrement par divers moyens, notamment au moyen de dons, de prêts ou encore par la vente d'appartements.

[59] La preuve établit de manière concordante que certains fidèles ont effectué des dons, d'autres ont avancé de l'argent et d'autres, comme les Demandeurs, se sont manifestés pour acheter un appartement.

[60] À titre d'exemple, un des fidèles, monsieur Mohammed Azizi, a signé un prêt remboursable sur 24 mois. La formulation de son entente⁵⁴ est fort différente de celle des Demandeurs :

1. La partie de deuxième part [le Centre communautaire] voudrait acquérir une bâtisse semi-commercial [sic], dont la désignation suit :

⁵⁴ Pièce D-15.

[...]

2. La partie de première part [monsieur Azizi] accepte de lui avancer la somme de CENT VINGT MILLE DOLLARS (120 000,00\$), sans aucun intérêt, remboursable sur une période de vingt-quatre (24) mois.
3. La partie de deuxième part reconnais [sic] avoir reçu la somme de CENT VINGT MILLE DOLLARS (120 000,00\$), de la partie de première part et s'engage à rembourser ladite somme dans un délai maximale [sic] de vingt-quatre (24) mois.

[61] Le Centre communautaire remboursera finalement 60 000 \$. Monsieur Azizi et le Centre communautaire conviendront d'appliquer ce montant à titre d'acompte sur l'achat de l'appartement n°5.

[62] Les transactions en litige sont concomitantes avec l'achat de l'Immeuble, ce qui confirme le témoignage des Demandeurs voulant que la signature des promesses de vente avait pour objectif de permettre au Centre communautaire d'acheter l'Immeuble.

[63] Les Demandeurs témoignent, et monsieur Charkaoui le reconnaît, que lors de la prière ayant suivi la signature, l'imam a remercié les contributeurs en nommant spécifiquement ceux qui avaient conclu un contrat pour acheter un appartement.

2.1.3 Le comportement des parties

[64] Le comportement des parties révèle également leur intention de transférer la propriété d'une quote-part indivise correspondant aux appartements faisant l'objet des promesses de vente.

[65] Bien que la vente ne doive prendre effet qu'au paiement complet du prix de vente, les parties se sont immédiatement comportées comme si les Demandeurs étaient propriétaires de leur unité. Sous réserve de ce qui suit, chaque promettant-acheteur avait droit aux revenus générés par son appartement et assumait les dépenses qui y étaient rattachées.

[66] D'une part, monsieur Charkaoui a remis les clés aux promettants-acheteurs dont les appartements étaient libres afin de leur permettre d'effectuer des travaux⁵⁵.

[67] Le coût des travaux (peinture, sablage de plancher, rénovations, etc.) a été entièrement assumé par les promettants acheteurs. Chaque promettant-acheteur pouvait décider des rénovations à faire.

⁵⁵ Interrogatoire hors cour de monsieur Amri en date du 20 septembre 2023, pièce D-1, p. 77; Interrogatoire hors cour de monsieur Jeddou en date du 20 septembre 2023, pièce D-3, p. 18, 20, 32 et 33.

[68] Les systèmes de chauffage et d'électricité ont été convertis afin de permettre d'identifier le coût des services utilisés par chaque appartement. Chaque promettant-acheteur a payé sa part des frais liés à cette conversion⁵⁶ et a, par la suite, assumé le coût des services (électricité et chauffage) utilisés⁵⁷.

[69] Pour les dépenses qui n'étaient pas facilement divisibles (taxes, assurances, etc.), on a calculé la superficie de chaque appartement et déterminé la part des dépenses attribuable à chaque promettant-acheteur⁵⁸. La mise en demeure transmise par le Centre communautaire en mars 2022 confirme d'ailleurs : « Selon les discussions intervenues entre vous et notre client, [...] [i] est aussi prévu que vous participiez à proportion des parts, aux charges de l'immeuble, tels que sans s'y limiter les frais d'assurance, taxes et dépenses d'entretien »⁵⁹.

[70] Les loyers ont été attribués aux promettants-acheteurs⁶⁰. Par ailleurs, pour compenser le fait que la balance de prix de vente ne portait pas intérêts, la portion du loyer qui correspondait à la balance impayée était attribuable au Centre communautaire. Par exemple, si un promettant acheteur avait payé 75 % du prix de vente, il pouvait collecter 75 % du loyer. Au fur et à mesure qu'un promettant-acheteur effectuait des paiements, le pourcentage du loyer qui lui était attribué augmentait. Dans le cas de monsieur Jeddou, on a appliqué son acompte pour payer l'entièreté de l'appartement n°10 et le reste sur l'appartement n°8.

[71] Un tableau détaillé des dépenses et des loyers était transmis chaque mois à tous les promettants-acheteurs ainsi qu'à monsieur Charkaoui⁶¹. Le tableau indiquait aussi le suivi des paiements effectués sur le solde du prix de vente.

[72] Les parties étaient invitées à soumettre leurs commentaires au fur et à mesure. Il était prévu que la part des dépenses attribuable à chaque promettant-acheteur soit acquittée par celui-ci lors de la signature de l'acte de vente devant notaire.

[73] Monsieur Charkaoui affirme que le tableau ne peut faire preuve contre lui, puisqu'il ne le regardait pas et ne l'a jamais approuvé.

[74] Cette position n'est pas retenue.

⁵⁶ Pièce P-28, p. 12.

⁵⁷ Interrogatoire hors cour de monsieur Amri en date du 20 septembre 2023, pièce D-1, p. 28; Interrogatoire hors cour de monsieur Jeddou en date du 20 septembre 2023, pièce D-3, p. 45.

⁵⁸ Pièce P-20.

⁵⁹ Pièces P-23 et P-24.

⁶⁰ Interrogatoire hors cour de monsieur Amri en date du 20 septembre 2023, pièce D-1, p. 24 à 27; Interrogatoire hors cour de monsieur Jeddou en date du 20 septembre 2023, pièce D-3, p. 39 à 41.

⁶¹ Pièce P-20.

[75] D'une part, lorsqu'il a conclu des contrats de vente avec certains des promettants-acheteurs (monsieur Azizi et monsieur Boussaid), les pourcentages de propriété indivise utilisés dans leur acte de vente⁶² sont ceux du tableau (pièce P-20). De plus, le montant des dépenses payables par les promettants-acheteurs lors de l'acquisition correspond aussi aux calculs du tableau.

[76] D'autre part, l'avocate du Centre communautaire a joint le tableau à ses mises en demeure datées du 16 mars 2022. Elle y réfère tant pour le solde dû sur la balance du prix de vente que pour la somme due pour les dépenses⁶³.

[77] Dès lors, le Tribunal estime que ce tableau, circulé de façon régulière et sans objection, constitue une preuve prépondérante de l'intention des parties.

[78] Qui plus est, dans sa Défense et demande reconventionnelle de novembre 2023, le Centre communautaire reconnaît que, moyennant le paiement du prix de vente, les Demandeurs deviendraient copropriétaires indivis de l'Immeuble⁶⁴.

[79] La signature postérieure d'une convention d'indivision avec messieurs Azizi et Boussaid confirme que les parties se considéraient comme des copropriétaires.

[80] À l'audience, le Centre communautaire a fait valoir qu'un bail a été signé avec monsieur Amri et que c'est le Centre communautaire qui émettait les Relevés 31 au bénéfice des locataires⁶⁵. Le Centre communautaire apparaît également comme demandeur dans certaines procédures au Tribunal administratif du logement⁶⁶. Monsieur Jeddou mentionne que c'est lui qui a choisi l'avocat et qu'il l'a payé. Il n'a pas été contredit sur ce point.

[81] Ces façons de faire, requises parce que les parties n'ont pas finalisé le contrat de vente, n'entrent pas en conflit avec l'intention des parties.

2.1.4 Conclusion sur la qualification

[82] Pour les motifs qui précèdent, le Tribunal conclut que les contrats (pièces P-2 et P-5) sont des promesses de vente.

2.2 **L'interprétation des contrats**

[83] Pour les mêmes motifs, le Tribunal conclut que les contrats sont clairs.

⁶² Pièces P-11, P-12 et P-15.

⁶³ Pièces P-23 et P-24.

⁶⁴ Par. 4 à 6 de la Défense et demande reconventionnelle du 29 novembre 2023.

⁶⁵ Pièces D-8 et D-14.

⁶⁶ Pièces D-5, D-7, D-11, D-12 et D-13.

[84] Replacés dans leur contexte et compte tenu de la conduite des parties, il est clair que celles-ci entendaient transiger sur une quote-part indivise correspondant au pourcentage de superficie de l'appartement qu'elles avaient choisi.

[85] Même si la promesse de vente était ambiguë à cet égard, le comportement des parties démontre clairement que leur intention était de transférer la quote-part indivise correspondant au ratio de superficie de chaque appartement.

2.3 La passation de titre

[86] Les Demandeurs n'ont pas plaidé que les promesses de vente équivalaient à la vente, puisqu'elles étaient accompagnées de la délivrance et de la prise de possession.

[87] En effet, le texte des promesses de vente mentionne que la vente aura lieu « à la date où la partie de première part aura complété le paiement » du solde.

[88] Néanmoins, les conditions pour la passation de titre sont satisfaites, de sorte que l'action des Demandeurs doit être accueillie.

2.3.1 Une promesse de vente valide et exécutoire dont les conditions ont été respectées

[89] Les promesses de vente sont valablement signées.

[90] Même si le pourcentage indivis n'est pas précisé dans la promesse de vente, les parties ont rapidement convenu qu'il correspondrait à la superficie de chaque appartement par rapport à la superficie totale de l'Immeuble⁶⁷. L'appartement de monsieur Amri et madame Saoud représente 4,72 % de l'Immeuble, tandis que les appartements de monsieur Jeddou représentent 7,17 % de sa superficie totale.

[91] L'engagement est assujéti à la seule condition de payer le solde.

[92] Les promesses de vente prévoient que le solde doit être payé dans les 24 mois. Toutefois, ce délai n'est pas de rigueur. La question de savoir si un délai pour passer le titre prévu dans une promesse de vente en est un de rigueur dépend « de la formulation utilisée par les parties » et « de la façon dont elles se sont par ailleurs comportées quant à ce délai »⁶⁸.

[93] Or, les promesses de vente ne mentionnent pas que le délai est de rigueur. De plus, les parties n'ont jamais insisté sur son respect et l'avocate du Centre communautaire n'a pas, sagement, insisté sur cet aspect en plaidoirie.

⁶⁷ Pièces P-20 et P-29, p. 13.

⁶⁸ *Investissements So-Bel inc. c. Kutschera*, 2024 QCCA 1089, par. 71 (demande pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2025-06-05) 41512); *144286 Canada inc. c. 9121-6788 Québec inc.*, 2009 QCCA 2398, par. 49.

[94] Dans les mises en demeure de mars 2022, l'avocate du Centre communautaire déclare que sa cliente est toujours disposée à procéder à la transaction sous réserve du paiement du solde et de la signature d'un contrat d'indivision.

[95] Les contrats signés avec monsieur Boussaid reconnaissent d'ailleurs que le délai de 24 mois n'a pas été respecté⁶⁹ sans que cela n'interfère avec la vente.

[96] En fait, comme argument principal, le Centre communautaire affirme que les promesses de vente étaient conditionnelles à une entente sur les modalités de l'indivision et qu'en l'absence d'entente sur une telle convention, le Tribunal ne peut pas imposer une vente.

[97] Dans sa proposition de convention, le Centre communautaire insiste sur le fait que les droits de vote pour les décisions impliquant l'Immeuble se fassent en proportion des parts détenues. Les Demandeurs estiment qu'il faut plutôt procéder selon la majorité des copropriétaires.

[98] Le Centre communautaire soutient aussi que le droit d'occupation soit exercé uniquement par les copropriétaires sans possibilité de louer à quelqu'un d'autre à moins d'avoir obtenu le consentement du Centre communautaire au préalable.

[99] Or, comme les Demandeurs n'ont pas accepté la proposition soumise à cet égard, le Centre communautaire considère que les promesses de vente sont maintenant caduques et que sa seule obligation est de rembourser les avances reçues.

[100] Cet argument ne peut être retenu.

[101] Les promesses de vente ne sont pas conditionnelles à la signature d'une convention d'indivision.

[102] Les promesses de vente ne prévoient pas non plus que le Centre communautaire peut s'opposer à la location des appartements. Elles prévoient simplement que le Centre communautaire ne peut pas accorder un droit d'usage à quelqu'un d'autre en attendant que la balance de prix de vente soit payée.

[103] Même si la signature d'une convention d'indivision apparaît dans l'intérêt des copropriétaires, ce n'est pas au Tribunal d'en imposer les modalités.

[104] Ainsi, les promesses de vente sont exécutoires.

⁶⁹ Pièces P-13 et P-14.

2.3.2 Une lettre de mise en demeure formelle et la présentation d'un acte de vente conforme à la promesse

[105] Chacun des Demandeurs a sommé le Centre communautaire de passer acte⁷⁰.

[106] Les mises en demeure étaient accompagnées d'un acte de vente conforme à la promesse.

[107] Seuls le pourcentage et les ajustements manquaient lesquels ont été convenus par la suite.

2.3.3 L'offre et la consignation du prix de vente indiqué dans la promesse

[108] Comme mentionné, le comportement des parties confirme leur entente voulant qu'au moment de la vente, les promettants-acheteurs doivent payer :

108.1. La balance du prix de vente.

108.2. Le montant des dépenses relatives à chaque appartement.

i) La balance de prix de vente

[109] Dans les années qui ont suivi l'acquisition, les parties consignaient la progression du paiement du solde du prix de vente à leur tableau (pièce P-20).

[110] Dans la dernière mouture du tableau en 2022, celui-ci indiquait un solde de 10 000 \$ pour monsieur Amri et un solde de 35 000 \$ pour monsieur Jeddou.

[111] Ces montants ont été utilisés :

111.1. Par l'avocate du Centre communautaire dans sa mise en demeure du 16 mars 2022⁷¹.

111.2. Par les Demandeurs dans leur déclaration introductive d'instance en janvier 2023.

[112] Chacun des Demandeurs a déposé chez le notaire ce qu'il estime être le solde dû sur le prix de vente⁷².

[113] Lors du dépôt de sa Défense et demande reconventionnelle, le Centre communautaire a remis en cause le montant payé sur la balance du prix de vente affirmant que le solde à payer de monsieur Amri était de 30 000 \$ et celui de monsieur Jeddou de 40 000 \$.

⁷⁰ Pièce P-8.

⁷¹ Pièces P-23 et P-24.

⁷² Pièces P-3 et P-6.

[114] En effet, le Centre communautaire reconnaît que certains versements ont été faits en argent comptant. Par contre, il mentionne ne pas pouvoir identifier la source de ces paiements et allègue que c'est aux Demandeurs de le faire.

[115] Lors de l'audience, le Tribunal a accordé du temps à chacun des Demandeurs pour parfaire leur preuve à cet égard. Cette preuve est maintenant complète et confirme les dépôts⁷³.

[116] Monsieur Amri et madame Saoud ont fait la preuve qu'ils ont payé 95 000 \$ lors de la signature. Par contre, 10 000 \$ de ce montant ont été appliqués en remboursement d'un prêt, d'où l'inscription de 85 000 \$ comme dépôt⁷⁴.

[117] Ils ont aussi payé 35 000 \$ par la suite⁷⁵. Monsieur Amri a également remis quatre chèques de 750 \$ chacun (pour un total de 3 000 \$) au Centre communautaire⁷⁶. Ces chèques correspondent au montant du loyer perçu de septembre 2018 à décembre 2018. Par ailleurs, puisque les parties n'ont pas comptabilisé ces montants à titre de dépôts dans le tableau (pièce P-20), le Tribunal fera de même.

[118] Dans les circonstances, le dépôt pour monsieur Amri et madame Saoud est de 120 000 \$ (85 000 \$ + 35 000 \$) et le solde dû est de 10 000 \$. Le montant déposé chez le notaire est donc suffisant pour parfaire le prix de vente.

[119] Monsieur Jeddou a fait la preuve de paiements de 90 000 \$ lors de la signature et de 35 000 \$ par la suite pour un total de 125 000 \$⁷⁷. Le solde dû est donc de 35 000 \$, ce qui correspond au montant déposé chez le notaire.

ii) Les dépenses

[120] Les parties ont comptabilisé leur part des revenus et dépenses jusqu'en mars 2022.

[121] Elles ont cessé de le faire à ce moment lorsqu'il est devenu clair qu'elles se dirigeaient vers un litige.

[122] Néanmoins, la pratique antérieure s'est poursuivie, étant donné que le Centre communautaire a continué de payer toutes les dépenses communes de l'immeuble et les promettants-acheteurs ont continué d'encaisser les revenus locatifs.

⁷³ Voir la lettre de maître Émilien Létourneau datée du 7 mai 2026 (ainsi que les documents joints) et la réponse de maître Mireille Lavie Nana datée du 15 mai 2026.

⁷⁴ Pièce P-29.

⁷⁵ Pièces D-17 et P-29 ainsi que les pièces soumises au soutien de la lettre datée du 7 mai 2026 de maître Létourneau.

⁷⁶ Pièce P-29.

⁷⁷ Pièce D-21.

[123] En toute équité, il faut donc mettre à jour le tableau (pièce P-20) pour refléter la part des revenus locatifs revenant au Centre communautaire (en proportion de la balance du prix de vente payée) depuis mars 2022 ainsi que la part des dépenses communes devant être assumées par les promettants-acheteurs depuis la même date.

[124] Lors de l'audience, le Centre communautaire a transmis un tableau mis à jour⁷⁸. Un nouveau tableau a été transmis par l'avocate du Centre communautaire⁷⁹ avec sa lettre du 15 mai 2026. Or, le montant des taxes qui y figure diffère de celui indiqué dans le tableau remis lors de l'audience, sans qu'aucune explication ne soit fournie. De plus, les loyers n'y sont pas répartis conformément à la pratique antérieure des parties. Dans les circonstances, le Tribunal retiendra plutôt le tableau remis lors de l'audience.

[125] Le Tribunal conclut que la part des dépenses devant être payée par monsieur Amri en date du 30 avril 2026 est de 19 518 \$ (9 056 \$ + 7 447 \$⁸⁰ + 3 015,38 \$⁸¹) et que la part des dépenses due par monsieur Jeddou est de 32 662 \$ (11 724 \$ (7 905 \$ = 3 819 \$) + 11 279 \$ (5 633 \$ + 5 646 \$)⁸² + 9 659 \$⁸³).

iii) La possibilité de parfaire la consignation

[126] L'obligation de verser le dépôt lors de l'introduction du recours en passation de titre a été considérablement assouplie depuis l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans l'affaire *Houlachi*. Il est désormais admis que cette obligation peut être remplie au moment du procès et, à titre exceptionnel, après celui-ci :

[68] S'il fut un temps où l'acheteur devait déposer en entier le prix de vente au tribunal sous peine de rejet de son action en passation de titre, un tel formalisme désuet et injustifié n'est plus de mise depuis de nombreuses années, car « le montant total du prix d'achat d'un immeuble ne doit pas nécessairement faire l'objet d'une consignation » pour assurer que l'acheteur soit « en mesure de respecter son obligation de payer le prix convenu ».

[69] En effet, si au moment où le tribunal est appelé à trancher le débat le promettant-acheteur [...] démontre « son engagement et sa capacité de payer, l'absence de consignation préalable ne fera pas échec à la passation de titre ».

[70] Lorsque le promettant-acheteur se décharge de ce fardeau de preuve, mais seulement dans un tel cas, le tribunal peut rendre une ordonnance de type *Houlachi*, soit suspendre le transfert de propriété pour une courte période, de sorte que le promettant acheteur consigne le prix à payer.

⁷⁸ Pièce P-20 (fichier bâtisse_Avril26.xlsx).

⁷⁹ Pièce P-20 (fichier bâtisse_9mai26.xlsx).

⁸⁰ Frais et taxes 2023-2026.

⁸¹ Répartition du loyer 2022-2026.

⁸² Frais et taxes 2023-2026.

⁸³ Répartition du loyer 2022-2026.

[71] Au fil des années, la Cour a ainsi reconnu que le critère était satisfait malgré une absence de consignation formelle du prix à payer lorsque, par exemple, la somme nécessaire avait été remise à un notaire, qu'un chèque certifié par acte notarié en minute avait été émis, que le financement nécessaire avait été obtenu auprès d'une institution financière réputée, qu'une traite bancaire était détenue par un notaire ou que l'interrogatoire d'un prêteur établissait que la somme requise était disponible inconditionnellement.

[72] En somme, comme l'écrit le juge Louis Crête de la Cour supérieure dans *Carlyle Inc. c. O'Reilly*, s'il ne consigne pas, le promettant-acheteur qui veut forcer la passation de titre doit démontrer avant et pendant le procès « son sérieux, sa bonne foi ainsi que la disponibilité réelle et non simplement virtuelle des fonds nécessaires à acquitter le prix d'achat. »⁸⁴

[127] Le présent dossier se prête bien à une ordonnance de type *Houlachi*.

[128] Les Demandeurs ont démontré leur intention ainsi que leur capacité de payer les sommes dues tant au niveau de la balance du prix de vente que pour les dépenses de l'immeuble.

[129] Le notaire Lebreux détient déjà :

129.1. Une somme de 10 000 \$ au bénéfice de monsieur Amri et de madame Saoud⁸⁵.

129.2. Une somme de 35 000 \$ au bénéfice de monsieur Jeddou⁸⁶.

[130] Maître Letourneau détient aussi :

130.1. Une somme de 9 058 \$ pour des ajustements réclamés par le Centre communautaire pour monsieur Amri et madame Saoud⁸⁷.

130.2. Une somme de 11 724 \$ pour des ajustements réclamés par le Centre communautaire pour monsieur Jeddou⁸⁸.

[131] Les sommes détenues pour le dépôt sont conformes.

[132] Dans les circonstances, le Tribunal permettra aux Demandeurs de parfaire leur dépôt au niveau des dépenses au 30 avril 2026. Les Demandeurs Amri et Saoud devront

⁸⁴ 4207602 *Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.*, 2018 QCCA 1035, par. 68 à 72 (permission d'en appeler à la Cour suprême du Canada refusée (C.S. Can., 2019-04-25) 38305); *De Chanteloup c. St-Laurent*, préc., note 45, par. 70.

⁸⁵ Pièce P-3.

⁸⁶ Pièce P-6.

⁸⁷ Pièce P-4.

⁸⁸ Pièce P-7.

ajouter 10 460 \$ (19 518 \$ - 9 058 \$) et le Demandeur Jeddou devra ajouter 20 938 \$ (32 662 \$ - 11 724 \$).

2.3.4 Une demande en justice intentée dans un délai raisonnable

[133] Les Demandeurs ont intenté leur action en janvier 2023.

[134] Or, la promesse de vente a été signée en avril 2018.

[135] De prime abord, le délai apparaît important.

[136] Néanmoins, le Tribunal considère qu'il n'est pas fatal.

[137] La Cour d'appel souligne qu'il ne faut pas confondre le délai « alloué à une partie pour remplir sa propre obligation » et le délai « dont cette même partie dispose pour forcer l'autre à remplir l'obligation que cette dernière refuse à tort d'exécuter »⁸⁹.

[138] La Cour rappelle que l'action en passation de titre se prescrit par trois ans⁹⁰.

[139] L'exigence de procéder avec diligence s'explique « par le fait que le cocontractant qui refuse de s'exécuter doit savoir rapidement s'il sera amené devant les tribunaux afin d'être forcé à acheter ou vendre un bien »⁹¹.

[140] Devant le refus clair et affirmé du vendeur, un acheteur doit procéder avec une diligence raisonnable. Lorsque son comportement démontre implicitement qu'il n'entend pas ou ne peut pas passer titre, « on peut en inférer une renonciation au droit résultant de cette promesse de vente »⁹².

[141] Or, aucune renonciation ne peut être inférée ici.

[142] Les Demandeurs ont toujours maintenu qu'ils voulaient finaliser la vente.

[143] À la fin de l'année 2020, les Demandeurs sont convaincus que toutes les conditions nécessaires à la transaction sont réunies et qu'ils seront en mesure de procéder à l'acquisition. Seule l'adoption d'une résolution du Centre communautaire demeure requise afin de finaliser la vente.

[144] Toutefois, des retards survenus dans la réalisation de la transaction sont attribuables à divers facteurs, dont les changements de notaires, la pandémie de la

⁸⁹ *Zanetti c. 2946-6117 Québec inc.*, préc., note 45, par. 45.

⁹⁰ *Id.*, par. 50.

⁹¹ *Toutant c. Montreuil (Succession de)*, 2014 QCCS 6164, par. 80 (désistement d'appel (C.A., 2015-04-23) 200-09-008905-157).

⁹² *Sabelli c. Chaussé*, [1988] R.D.I. 656 (C.A.), par. 16; *Zanetti c. 2946-6117 Québec inc.*, préc., note 90, par. 47; *Blais c. Couillard*, [2005] R.D.I. 638 (C.S.), par. 55.

COVID-19 et, plus particulièrement, des différends relatifs à la convention d'indivision accessoire à la vente.

[145] Ce n'est qu'en janvier 2022 que les Demandeurs comprennent que les parties sont dans une impasse, puisque monsieur Charkaoui refuse de procéder à moins que les Demandeurs acceptent sa proposition de Convention d'indivision.

[146] La demande est déposée un an plus tard.

[147] Ainsi, les Demandeurs n'ont jamais renoncé à leur droit. Ils se sont toujours comportés comme propriétaires. Ils ont relancé le Centre communautaire à plusieurs reprises pour procéder à la vente.

[148] Ce critère est aussi satisfait.

CONCLUSION

[149] Le Tribunal estime que les conditions pour la passation de titre sont satisfaites.

[150] Le Centre communautaire sera contraint de passer titre sous réserve de l'obligation des Demandeurs de déposer les sommes requises auprès du notaire instrumentant dans les trente jours du présent jugement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[151] **ACCUEILLE** la Demande des demandeurs en passation de titre;

[152] **ORDONNE** à la défenderesse, le Centre communautaire islamique de l'Est de Montréal (le « **Centre communautaire** »), de signer devant le notaire maître François Lebreux les actes de vente substantiellement conformes à ceux communiqués sous la pièce P-8 dans les quarante-cinq jours du présent jugement sous réserve de ce qui suit :

152.1. Le pourcentage indivis correspondant à la part des demandeurs Mohammed Amri et Sanaa Saoud sera de 4,72 % de l'Immeuble;

152.2. Le pourcentage indivis correspondant à la part du demandeur Abderrazzak Jeddou sera de 7,17 % de l'Immeuble;

152.3. L'obligation de signer est conditionnelle au dépôt, auprès dudit notaire, des sommes suivantes dans les trente jours du présent jugement :

Le dépôt par les demandeurs Mohammed Amri et Sanaa Saoud :

a) d'une somme de 10 000 \$ à titre de balance de prix de vente;

b) d'une somme de 19 518 \$ (incluant les montants détenus par maître Létourneau), représentant leur part des dépenses de l'Immeuble en

date du 30 avril 2026, plus tout autre ajustement subséquent;

Le dépôt par le demandeur Abderrazzak Jeddou :

- c) d'une somme de 35 000 \$ à titre de balance de prix de vente;
- d) d'une somme de 32 662 \$ (incluant les montants détenus par maître Létourneau) représentant leur part des dépenses de l'Immeuble en date du 30 avril 2026 plus tout autre ajustement subséquent;

[153] **DÉCLARE** que les demandeurs qui ne déposent pas les sommes mentionnées au paragraphe précédent dans le délai imparti seront réputés avoir renoncé aux droits qui leur sont conférés par les promesses de vente signées les 19 avril et 1^{er} mai 2018 ainsi que par le présent jugement;

[154] **DÉCLARE** qu'à défaut par la défenderesse de signer les actes de vente dans le délai imparti devant le notaire maître François Lebreux, et sous réserve que les demandeurs aient effectué les dépôts mentionnés au paragraphe ci-haut, le présent jugement tiendra lieu d'acte de vente et opérera le transfert de propriété aux demandeurs, de leurs quotes-parts indivises dans l'immeuble suivant :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT TRENTE-SIX (2 784 736) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

Ayant comme adresse le 4201-4209, rue Bélanger Est à Montréal (Québec) H1T 1A4;

Avec droit d'usage exclusif de l'appartement neuf (9) en faveur des demandeurs Mohammed AMRI et Sanaa SAOUD ;

Avec droit d'usage exclusif de l'appartement huit (8) et de l'appartement dix (10) en faveur du demandeur Abderrazzak JEDDOU;

[155] **ORDONNE** à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de publier la vente sur présentation d'une réquisition conforme et sur paiement des droits prescrits;

[156] **LE TOUT**, avec les frais de justice contre la défenderesse.

MARTIN F. SHEEHAN, J.C.S.

M^e Emilien Létourneau
ÉMILIE LÉTOURNEAU, AVOCAT
Avocat des demandeurs

M^e Mireille Lavie Nana Tchatchou
HORA AVOCATS INC.
Avocate de la défenderesse

Dates d'audience : 20, 21 et 22 avril 2026