

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTREAL

N° : 500-17-131665-245

DATE : 6 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PATRICK GIRARD, J.C.S.

AL MASUD MD ABDULLAH

et

ASMA AHMED

Demandeurs

c.

BARTOSZ POPWICZ

Défendeur

et

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

Mis en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] Les faits de la présente affaire sont singuliers.

[2] Le litige entre les parties porte sur la passation de titre d'un immeuble qui a fait l'objet d'une promesse d'achat et de vente en 2021 pour la somme de 200 000 \$¹, entre les Demandeurs et leur voisine, Mme M... J..., qui est la grand-mère du Défendeur, dont il est présumé l'héritier².

[3] La vendeuse, Mme J..., signe la promesse d'achat le 30 mars 2021, mais sera placée sous la protection du curateur public en raison de son inaptitude seulement quelques mois plus tard, soit le 9 juillet 2021³.

[4] Moins d'un an plus tard, le 8 juin 2022, Mme J... décède, laissant comme légataires à titre universel son fils (qui est alors déjà décédé) et son petit-fils, Konrad Popowicz⁴.

[5] Or, Konrad Popowicz, bien qu'il signe un document⁵ par lequel il indique aux Demandeurs vouloir respecter la promesse de sa grand-mère de leur vendre l'immeuble au prix de 200 000 \$, décède à son tour le 3 janvier 2023, avant que la succession ne soit liquidée ou qu'un acte de vente ne soit conclu avec les Demandeurs.

[6] C'est donc ultimement son frère, le Défendeur Bartosz Popwicz, qui devient présumé le seul héritier de tous les biens de la vendeuse originale. Or, l'immeuble ayant depuis 2021 acquis une plus-value considérable, ce dernier ne désire pas vendre l'immeuble aux Demandeurs audit prix de 200 000 \$, et les Demandeurs s'adressent donc au Tribunal pour forcer la passation de titre aux conditions prévues à la promesse de vente.

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal est cependant d'avis que la demande est mal fondée, d'une part parce que la promesse de vente est nulle en raison de l'inaptitude de la vendeuse au moment de sa signature, et d'autre part parce que la demande est prescrite.

LE CONTEXTE

[8] Les Demandeurs sont les voisins de la vendeuse Mme J... depuis 2014 et au fil du temps, sont devenus des amis, les Demandeurs lui rendant divers menus services de

¹ Pièce P-4. Comme il s'agit d'une promesse bilatérale de vente et d'achat, le Tribunal utilisera parfois la désignation de promesse de vente et parfois de promesse d'achat pour l'acte P-4, selon qu'il entend mettre l'emphasis sur la promesse de l'acheteur ou du vendeur.

² Il est important de noter que la qualité d'héritier du Défendeur Bartosz Popwicz n'a pas été démontrée à l'audience. En conséquence, le Tribunal ne se prononce pas sur quelque droit de propriété que le Défendeur pourrait ou non avoir sur l'immeuble ou sur la succession, mais uniquement sur l'opposabilité de la promesse de vente envers la succession elle-même.

³ Pièce D-5.

⁴ Bien qu'ils soient frères, M. Konrad Popowicz et M. Bartosz Popwicz utilisent une orthographe différente pour leur nom de famille.

⁵ Pièce P-18.

bon voisinage, notamment en raison de l'âge avancé de la vendeuse qui avait au moment des événements pertinents 92 ans⁶.

[9] La vendeuse habitait alors elle-même au [adresse 1] à Montréal, un duplex détenu en indivision⁷ avec la résidente de l'unité inférieure (le [adresse 2]) Mme Afrecita Libradila Tkaczuk, toutes deux ayant toutefois l'usage exclusif de leur unité respective en vertu de l'acte d'indivision.

[10] Au fil du temps, celle-ci approche à plusieurs reprises M. Masud afin de lui offrir d'acheter son unité, particulièrement après qu'elle ait emménagé avec son amie Mme Bogusiawa Zimny en 2018, dans une autre propriété qui lui appartient.

[11] M. Masud n'est pas particulièrement intéressé, puisque l'unité est en mauvais état et en indivision, mais devant l'insistance de la vendeuse, décide finalement d'en faire l'acquisition en 2021.

[12] Il approche alors la vendeuse et lui présente divers comparables trouvés sur internet⁸. Sur la base de ces comparables, de même que sur la vente d'une partie de l'unité indivise par la propriétaire de l'autre unité en 2017 pour une somme alléguée de 68 000 \$⁹, ils conviennent alors d'un prix de 200 000 \$.

[13] Selon les Demandeurs, et tel que le démontre les photos contemporaines¹⁰, l'appartement est en très mauvais état et nécessiterait environ 100 000 \$ à 150 000 \$ de réparations.

[14] Les Demandeurs et la vendeuse signent donc une promesse d'achat Pièce P-4 en mars 2021, et mandatent le notaire de Mme J..., Me Igor Pryszlak, afin de préparer l'acte de vente lui-même.

[15] Bien que M. Masud et Mme J... communiquent un peu en anglais entre eux, la langue principale de la vendeuse demeure le polonais et c'est donc par l'intermédiaire de son amie Mme Bogusiawa Zimny que les parties discutent des détails.

[16] Dès la signature de la promesse de vente, la vendeuse remet les clefs de l'unité aux Demandeurs et M. Masud débute immédiatement certains travaux avec l'aide d'un de ses amis¹¹.

⁶ Pièce D-4.

⁷ Pièces P-1 et P-2.

⁸ Pièces P-9 et P-13.

⁹ Pièce P-9.

¹⁰ Pièce P-10.

¹¹ Voir photographies Pièces P-17 et D-6.

[17] Les Demandeurs feront ensuite parvenir les documents idoines, dont la promesse d'achat, au notaire Pryszlak en avril 2021, afin de compléter la transaction et une rencontre aura lieu à son cabinet le même mois, en présence de Mme J....

[18] Toutefois, tel qu'il appert des communications entre les Demandeurs et Me Pryszlak¹², en raison de son volume de travail, et en particulier de la COVID-19, ce dernier ne sera pas en mesure de compléter les documents nécessaires à la transaction, dont l'acte de vente, dans le temps imparti.

[19] C'est pourquoi, le 30 mars 2021, afin de permettre à Me Pryszlak de compléter les papiers, les Demandeurs et la vendeuse signeront une prolongation leur donnant jusqu'au 30 septembre 2021¹³ pour passer titre.

[20] C'est à ce moment que les Demandeurs apprennent par l'intermédiaire de Mme Zimny qu'en vertu d'une décision de la Greffière Spéciale de la Cour supérieure du 9 juillet 2021, la vendeuse a été déclarée inapte « à prendre soin de sa personne et à administrer ses biens » et que l'ouverture d'un régime de protection de curatelle a été prononcée¹⁴.

[21] Désespéré devant cette situation, le Demandeur Masud tente de négocier avec le curateur public afin de faire reconnaître sa promesse d'achat.

[22] Il se rend également auprès de la vendeuse avec Mme Zimny afin de créer un enregistrement audio, où, selon lui, elle confirme en polonais, qu'elle désire toujours vendre son immeuble aux Demandeurs pour 200 000 \$. Aucune traduction officielle de cet enregistrement ne sera toutefois produite lors de l'audience¹⁵.

[23] Pendant que le curateur analyse la situation et avant qu'il ne prenne position, la vendeuse décède malheureusement le 8 juin 2022, plongeant de nouveau les Demandeurs dans le désarroi et l'incertitude.

[24] Après plusieurs échanges avec le Curateur et Mme Zimny, les Demandeurs découvrent que le légataire universel de la vendeuse serait son petit-fils, Konrad Popowicz. M. Masud entre donc en contact avec ce dernier, lequel lui aurait confirmé par écrit qu'il serait prêt à maintenir la promesse de vente de sa grand-mère et à vendre l'immeuble aux Demandeurs pour la somme convenue de 200 000 \$.

[25] Cette déclaration de M. Popowicz, de même qu'une déclaration de Mme Zimny confirmant le désir de la vendeuse et de son légataire de vendre l'immeuble au prix convenu aux Demandeurs, ne seront toutefois communiquées au Défendeur qu'en novembre dernier, et ne sont pas mentionnées dans la *Demande introductive d'instance*.

¹² Pièce P-12.

¹³ Pièce P-4, Amendment and notice of fulfilment of conditions.

¹⁴ Pièce P-5.

¹⁵ Pièce P-16.

[26] Les Demandeurs ne sont toutefois pas au bout de leurs peines, puisque le 3 janvier 2023, M. Konrad Popowicz, décède à son tour subitement. Comme ce dernier est célibataire et sans enfants, et n'a pas de testament, c'est le ministère des Finances du Québec qui provisoirement devient l'administrateur des biens de la succession de Mme J....

[27] Ne sachant plus à qui s'adresser, les Demandeurs poursuivent leurs démarches et apprennent de Mme Zimny que la vendeuse avait un autre petit-fils, le Défendeur Bartosz Popwicz, avec qui toutefois elle n'était plus en contact depuis que celui-ci aurait quitté le Canada à la suite d'accusations criminelles et qui habiterait maintenant en Angleterre.

[28] Finalement, la liquidation de la succession sera reprise par un spécialiste des liquidations de successions vacantes, M. Samuel Vigeant, qui parvient à contacter le Défendeur pour l'informer de la situation, lequel en fait son mandataire pour régler la succession et pour discuter avec les Demandeurs¹⁶.

[29] Vers avril 2024, les Demandeurs parviennent à entrer en contact avec M. Vigeant et tentent de négocier avec ce dernier pour faire en sorte que la succession s'engage à respecter la promesse de vente de Mme J....

[30] Après plusieurs échanges, il devient clair que M. Popwicz refuse de vendre l'immeuble aux Demandeurs selon les termes de la promesse de vente à un prix de 200 000 \$. Malgré quelques tentatives de négociation, les parties ne parviennent pas à s'entendre sur un nouveau prix.

[31] Devant ce refus du Défendeur, les Demandeurs déposent leur *Demande introductive d'instance*, laquelle est datée du 8 octobre 2024.

[32] Mme Zimny et le notaire Pryszlak décéderont également tous les deux par la suite, à une date qui n'est toutefois pas précisée par la preuve.

[33] Il est à noter que les Demandeurs ont fait la preuve lors de l'audition qu'ils avaient les fonds disponibles pour passer titre, et que ces fonds ont essentiellement été disponibles en tout temps depuis 2021¹⁷, ce qui n'est plus contesté par le Défendeur.

ANALYSE

[34] Les Demandeurs s'en remettent essentiellement à l'offre d'achat du 30 mars 2021,¹⁸ laquelle est en fait ici une promesse bilatérale de contracter et qui, selon les

¹⁶ Pièce D-9.

¹⁷ Pièce P-6.

¹⁸ Pièce P-4.

articles 1396 C.c.Q. et 1712 C.c.Q. leur donne le droit de forcer le vendeur à conclure le contrat de vente lui-même et à passer titre ou à obtenir un jugement qui en tienne lieu¹⁹.

[35] Une telle promesse de contracter, bien qu'il s'agisse d'un droit personnel et non d'un droit réel, est transmissible et opposable à la succession²⁰.

[36] Le Défendeur quant à lui, soulève essentiellement trois arguments à l'encontre de la Demande, à savoir le non-respect de certaines conditions prévues à l'offre d'achat et au recours en passation de titre, la nullité du contrat en raison de l'incapacité de la vendeuse au moment de la signature et enfin la prescription du recours des Demandeurs²¹.

[37] Nous allons donc examiner en détail chacun de ces moyens.

Les conditions prévues à l'offre d'achat et au recours en passation de titre

[38] Les conditions d'ouverture du recours en passation de titre sont bien établies et résumées de la manière suivante par la Cour d'appel dans *Théberge c. Durette* :

[48] On peut résumer comme suit les conditions principales de l'action en passation de titre, qui suppose évidemment une promesse valide et exécutoire :

- Mise en demeure (encore que l'absence de celle-ci ne soit pas nécessairement fatale);
- Présentation d'un acte de vente conforme à la promesse (encore que cette exigence soit interprétée et appliquée avec une certaine souplesse, et non pas de façon « stricte, rigoriste et byzantine », comme le rappelle la Cour dans *Bettan c. 146207 Canada inc.* et dans *Morris Bailey Entreprises c. Gouverneur inc.*; au même effet, voir : *Belley c. Cécyre*; *Penterman c. Ferme brune des Alpes inc.*, notamment au paragr. 87);
- Offre et consignation du prix de vente indiqué à la promesse (encore que cette exigence ait elle aussi été assouplie et puisse même être exécutée

¹⁹ Bien que les clefs aient été remises aux promettants acheteurs dès la signature, l'article 1710 C.c.Q. qui prévoit que la promesse de vente accompagnée de la possession équivaut à vente ne s'applique pas en l'espèce puisque les parties ont spécifiquement prévu que c'était pour permettre à l'acheteur de débiter des travaux, tout en maintenant l'obligation de passer titre avant le 20 septembre 2021 - Pièce P-4, clause 2.1 de l'Amendement ; *Carignan c. Bourassa*, 2011 QCCQ 3500 par. 46 ss.

²⁰ Art 1441 C.c.Q. ; *Poissonnet c. Poissonnet*, 2016 QCCS 3542, par. 61ss.

²¹ Le Défendeur soulève également que les Demandeurs n'ont pas respecté l'article 467 du *Code de procédure civile* puisqu'ils n'ont pas produit l'état des droits inscrits sur le registre foncier. Considérant les conclusions du jugement, il n'est toutefois pas nécessaire de trancher ce moyen et de déterminer si l'article 467 C.p.c. s'applique en matière de passation de titre et si oui, si les Demandeurs auraient pu remédier à ce défaut séance tenante.

postérieurement au jugement, si les circonstances s'y prêtent, comme ce fut par exemple le cas dans l'affaire Houlachi c. Bray;

- Action intentée dans un délai raisonnable²².

[39] Même si initialement, le Défendeur soulevait comme moyen de défense que les Demandeurs n'avaient pas établi qu'ils avaient obtenu le financement requis tant par la promesse de vente (art. 6.11) que comme condition d'ouverture à la passation de titre, tel que mentionné précédemment, suite à la présentation de la preuve et notamment de la pièce P-6, le Défendeur reconnaît maintenant que cette condition est satisfaite.

[40] De même, il n'est pas contesté que les Demandeurs ont présenté un acte de vente pièce P-7, préparé par Me Victoria Moldovan, qui est conforme à la promesse de vente.

[41] En fait, le seul véritable argument désormais soulevé quant aux conditions d'exercice du recours en passation de titre par le Défendeur est le fait que celui-ci doit être intenté dans un délai raisonnable de la conclusion de la promesse.

[42] Selon la jurisprudence, l'action en passation de titre doit être exercée avec célérité afin que le cocontractant ne demeure pas dans l'incertitude et sache s'il sera ou non forcé à acheter ou vendre l'immeuble en question, ce qui aura un impact déterminant sur ses affaires, mais aussi sur l'usage de l'immeuble :

[66] En matière de passation de titre, la condition du geste concret et posé à l'intérieur d'un certain délai repose sur la nécessité pour les uns et les autres de savoir à quoi s'en tenir. Sans égard au délai de la prescription applicable à une réclamation en dommages-intérêts pour défaut de remplir une obligation de passer titre, ce délai de manifestation concrète d'une demande d'exécution en nature de l'obligation doit être raisonnable; il se calcule depuis le jour où l'autre partie exprime et affirme son refus de passer titre jusqu'au jour où l'action en exécution en nature est instituée : « le cocontractant qui refuse de s'exécuter doi[t] savoir rapidement s'il sera amené devant les tribunaux afin d'être forcé à acheter ou vendre un bien »; celui ou celle qui veut forcer l'exécution en nature de l'obligation d'acheter ou de vendre doit donc agir avec diligence raisonnable²³.

[43] Sans qu'il y ait de règle absolue en cette matière, un délai de 20 mois a été, par exemple, jugé déraisonnable dans *Habitations Nouvel Espace Inc.* où la Cour précise en outre que « les négociations [...] n'excusent pas le délai »²⁴.

[44] En l'espèce, les Demandeurs justifient le délai d'un peu plus de trois ans pour intenter leur recours par le concours de circonstances très particulier survenu dans ce dossier, soit le jugement de curatelle de la vendeuse, puis son décès, suivi de celui de son légataire Konrad Popowicz, et enfin la difficulté à retrouver la trace d'un nouvel

²² *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42.

²³ *4207602 Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.*, 2018 QCCA 1035.

²⁴ *9444-2407 Québec inc. c. Habitations Nouvel Espace inc.*, 2026 QCCS 1484, par. 62.

héritier potentiel, soit le Défendeur Bartosz Popwicz, qui vivait à l'étranger (initialement en Angleterre et maintenant en Pologne).

[45] Le Demandeur Masud a expliqué devant le Tribunal comment ces événements l'ont contrarié dans ses tentatives de faire respecter la promesse de vente et la quantité d'efforts somme toute considérables qu'il a consacrés au dossier pendant toutes ces années afin de discuter avec le Curateur, puis afin de trouver et tenter de négocier avec les héritiers de la vendeuse.

[46] Plus déterminant dans notre cas toutefois est le fait que, selon la jurisprudence de la Cour d'appel précitée, le délai « se calcule depuis le jour où l'autre partie exprime et affirme son refus de passer titre »²⁵. En effet, si le passage du temps empêche parfois le recours à la passation de titre, c'est que le délai pour agir peut démontrer une renonciation tacite à l'exercice de son droit par le requérant²⁶ et c'est pourquoi le point de départ du calcul est le moment du refus du cocontractant de passer titre.

[47] Or ici, comme on le sait, ni la Vendeuse, ni le Curateur, ni Konrad Popowicz n'ont exprimé de refus à la demande de conclure l'acte de vente, bien au contraire, et ce n'est qu'en avril 2024 que le Défendeur M. Bartosz Popwicz a exprimé pour la première fois son refus aux Demandeurs²⁷ et que des négociations sont survenues entre les parties.

[48] Par conséquent, je ne peux me convaincre que les Demandeurs ont renoncé à leur droit et que le délai pour intenter la demande était déraisonnable au sens de la jurisprudence, eu égard aux circonstances particulières de cette affaire.

[49] Cela dit, comme nous le verrons plus loin, cela ne veut pas dire que le recours n'est pas pour autant prescrit, puisque la date du début de la prescription n'est pas la même que celle du calcul de la raisonnable du délai.

L'invalidité du contrat en raison de l'incapacité de la vendeuse

[50] Le Défendeur soulève comme motif principal d'opposition à la passation de titre que la promesse de vente est invalide, car la vendeuse Mme J... était selon lui, clairement inapte au moment de sa signature.

[51] En effet, il est clair que, selon l'article 1398 C.c.Q., un consentement valide ne peut être donné que par une personne apte.

[52] De plus, lorsqu'un régime de protection de curatelle est ouvert, comme c'est le cas en l'espèce, l'article 284 C.c.Q. prévoyait jusqu'à récemment que : « Les actes faits

²⁵ *Théberge*, précité, par. 66; *Trépanier c. Piéaut*, 2023 QCCQ 1935, par. 76 ; *Placements Luc Poirier inc. c. Quonta Holdings Limited*, 2022 QCCS 4855, par. 109.

²⁶ *Sabelli c. Chaussé*, 1988 CanLII 987 (QC CA), par. 16 ; *Dumont c. Quenneville*, 2024 QCCS 44, par. 41.

²⁷ Pièce P-22.

antérieurement à la curatelle peuvent être annulés ou les obligations qui en découlent réduites, sur la seule preuve que l'incapacité était notoire ou connue du cocontractant à l'époque où les actes ont été passés. ».

[53] Cela dit, cet article a été abrogé lors de la récente réforme du régime de protection des personnes adoptée par le législateur en 2020. La *Loi modifiant le Code civil, le Code de procédure civile, la Loi sur le curateur public* et diverses dispositions en matière de protection des personnes, LQ 2020, c. 11, prévoit toutefois comme mesure transitoire à son article 245 que : « Tout majeur sous curatelle à la date de l'entrée en vigueur de l'article 46 est réputé être sous tutelle. Le curateur de ce majeur est réputé en être le tuteur ».

[54] Par conséquent, c'est plutôt l'article 290 C.c.Q. concernant la tutelle qui s'applique à notre cas, lequel est par ailleurs au même effet que l'ancien article 284 C.c.Q. Notons que selon cet article, la nullité de l'acte (par opposition à la réduction des obligations) ne requiert pas la preuve d'une lésion ou d'un préjudice, mais uniquement celle du caractère notoire ou connu de l'incapacité²⁸.

[55] Il s'agit donc de déterminer si la vendeuse était véritablement inapte et si cette incapacité était notoire ou connue des Demandeurs au moment de la conclusion de la promesse de vente.

Incapacité de la vendeuse

[56] Le Demandeur s'appuie sur la preuve d'expert soumise à l'audience par le témoignage de la Dre Judith Latour, ainsi que sur les rapports médicaux et sociaux soumis à la greffière spéciale par le curateur public lors de l'audience sur la curatelle de la vendeuse²⁹, de même que sur le témoignage de Mme J... durant cette instance³⁰, afin de démontrer que l'incapacité de celle-ci est bien antérieure à la curatelle et précède la promesse de vente.

[57] Ainsi, dès 2016, Mme J... est rencontrée en gériatrie et son évaluation Folstein, ou MMSE (*Mini-Mental State Examination*) révèle alors un score de 23 sur 30 qui est préoccupant, mais ne justifie pas d'actions immédiates du curateur.

[58] Toutefois, lors d'une nouvelle évaluation en 2019 suite à une hospitalisation de la vendeuse, et après les décès de son mari et de son fils qui l'ont grandement affectée, la Dre Latour constate que la situation a évolué et un nouveau test Folstein révèle cette fois un score de 16 sur 30.

²⁸ Michel Beauchamp, *Tutelle, curatelle et mandat de protection*, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 257 ; R.J. c. Clément, 2011 QCCA 748 ; J.B. c. C.V. 2023 QCCS 1983, par. 58 ss.

²⁹ Pièce D-4.

³⁰ Pièce D-5.

[59] Dans son formulaire d'évaluation médicale pour l'ouverture de la curatelle, soumis le 7 novembre 2019, la Dre Latour écrit ce qui suit :

La patiente a été hospitalisée en décembre 2018 et revue à la clinique externe le 7 novembre 2019. Elle présente un trouble neurocognitif majeur à prédominance Alzheimer modéré, évoluant depuis 2016. Elle possède des immeubles qu'elle ne peut pas gérer. On doit voir à ses activités de la vie domestique et la guider dans les activités de la vie quotidienne. Elle vit maintenant avec son ex-belle-fille³¹.

[60] Elle ajoute ce qui suit au niveau de l'aptitude de Mme J... à gérer ses biens :

La patiente ne connaît pas son patrimoine, ignore le montant des loyers et n'est pas en mesure de comprendre les documents qu'elle lit. Son mari et son fils décédé ont toujours géré ses logements. Son petit-fils avait un trouble lié à l'utilisation de l'alcool et a subi un trauma crânien sévère. Il n'est plus en mesure de gérer le patrimoine³².

[61] Elle conclut finalement à l'incapacité totale de la vendeuse à assurer la protection de sa personne et à exercer ses droits civils. Ces conclusions seront réitérées dans un autre rapport daté du 27 novembre 2020³³.

[62] Le rapport de recommandation final du curateur public au Tribunal du 11 janvier 2021 est au même effet et mentionne également que lors d'une discussion avec Bogusiawa Zimny, celle-ci « reconnaît le besoin de protection de la majeure, elle veut devenir la représentante légale »³⁴.

[63] La Dre Latour témoigne donc à l'effet qu'à son avis, dès 2019, la vendeuse était complètement inapte à gérer sa personne et ses biens.

[64] Or, bien que les Demandeurs remettent en doute l'incapacité de la vendeuse, ils ne fournissent aucune preuve d'expert à cet effet, et s'appuient uniquement sur le témoignage de M. Masud (Mme Ahmed n'étant pas présente lors de l'audience) et sur celui de la sœur de Mme Zimny, Mme Eva Mosler, une amie de longue date elle aussi de la vendeuse.

[65] Ils remettent également en doute la qualité du test Folstein. À cet égard, même si la Dre Latour reconnaît qu'il existe des tests plus précis, elle confirme néanmoins que ces tests, combinés à son évaluation générale de la vendeuse, ne lui laissent aucun doute sur l'incapacité de celle-ci en 2019.

³¹ Pièce D-4, p. 21.

³² Pièce D-4, p. 22.

³³ Pièce D-1.

³⁴ Pièce D-4, p. 17 et 18.

[66] De l'avis du Tribunal, les éléments soulevés par les Demandeurs sont nettement insuffisants pour écarter le témoignage de l'experte³⁵, de même que le jugement de curatelle rendu le 9 juillet 2021, de telle sorte que le Tribunal doit conclure que la vendeuse était généralement inapte au moment de la signature de la promesse de vente et de sa prolongation.

Notoriété de l'inaptitude de la vendeuse

[67] Selon la jurisprudence, l'inaptitude sera notoire au sens des articles 290 C.c.Q. ou 2170 C.c.Q. (lequel est identique, mais s'applique en cas de mandat de protection) si elle est généralement connue d'un large nombre de personnes³⁶.

[68] Tel que l'exprime la Cour suprême du Canada dans *Rosconi et Lussier c. Dubois*, arrêt ancien, mais qui fait toujours autorité en la matière :

« Pour qu'un fait soit notoire au sens de la loi, il faut qu'il soit généralement connu, il faut qu'il soit su qu'il existe, non seulement par quelques intimes ou quelques hommes de science, mais aussi par les habitants du voisinage ou de la localité »³⁷

[69] Ici, aucune preuve de notoriété de la condition de Mme J... n'a été présentée à l'audience. Tout au plus, le Défendeur a tenté de démontrer que la condition était connue des amis intimes de la vendeuse, notamment de Mme Zimny et sa sœur, Mme Moser, ce qui ne suffit pas pour en établir la notoriété.

Connaissance de l'inaptitude de la vendeuse par les Demandeurs

[70] Le Défendeur soumet donc plutôt que les Demandeurs, qui étaient en contact étroit avec la vendeuse comme voisins depuis des années et qui l'ont côtoyée plus intensément dans le cadre de la négociation de la promesse de vente, ne pouvaient ignorer sa condition.

[71] Mais même si l'inaptitude est établie en l'espèce, cela ne veut pas dire que les Demandeurs en avaient nécessairement connaissance au moment de la signature du contrat. À cet égard, le Défendeur invoque plusieurs éléments qui selon lui, démontrent la connaissance des Demandeurs, soit la gravité de la condition de la vendeuse elle-même, l'état d'insalubrité dans lequel elle vivait, la reconnaissance de son inaptitude par son amie Mme Zimny et enfin le prix dérisoire auquel elle aurait accepté de vendre l'immeuble³⁸.

[72] De l'avis du Tribunal, bien qu'aucun des éléments soulevés par le Défendeur pris individuellement ne démontre de manière prépondérante que les Demandeurs avaient

³⁵ *Pagé c. Henley*, 2016 QCCA 964, par. 54.

³⁶ *R.S. c. D.S.*, 2023 QCCS 166, par. 75.

³⁷ *Rosconi et Lussier c. Dubois*, 1951 CanLII 39 (SCC), p. 572-573.

³⁸ Voir par exemple sur la pertinence de ce genre d'indices *N.W. c. Curateur public du Québec*, 2024 QCCQ 152, par. 46 ss et *A.O. c. V.P.*, 2015 QCCS 5729.

connaissance de l'état d'incapacité de la vendeuse, lorsque considérés dans leur ensemble, ces éléments rendent néanmoins vraisemblable (c'est-à-dire plus probable que l'inverse) que les Demandeurs connaissaient l'état d'incapacité de Mme J... au moment de la signature de la promesse de vente³⁹.

[73] Ainsi, le Défendeur soumet tout d'abord que le degré de la condition d'incapacité décrit par la Dre Latour, par exemple le fait que la Vendeuse ne connaissait pas son pays, mais uniquement sa ville, est si avancé qu'il rend improbable le fait que les Demandeurs ne se soient pas rendu compte de son état.

[74] Il s'agit effectivement d'un facteur convaincant et qui pourrait a priori à lui seul établir la connaissance des Demandeurs. Toutefois, comme l'indique la Dre Latour, la vendeuse peut se montrer cohérente, et même convaincante, particulièrement en ce qui concerne les éléments 'surappris' c'est-à-dire les éléments normaux de la vie courante qui lui sont familiers, comme le démontrent par exemple certaines de ses réponses à la greffière lors de l'audience sur la curatelle⁴⁰.

[75] Qui plus est, il y avait une barrière de langue entre les Demandeurs et la vendeuse, qui communiquait surtout en polonais par l'intermédiaire de Mme Zimny, ce qui a pu masquer en partie sa condition réelle pour les Demandeurs.

[76] Enfin, les Demandeurs invoquent le fait que le notaire Pryszlak, qui parle polonais et était familier avec la vendeuse, n'a soulevé aucune inquiétude quant à sa capacité lors de leur rencontre, ce qui selon eux démontre que la condition de Mme J..., à tout le moins, n'était pas apparente puisqu'il l'aurait autrement soulevé.

[77] Cela dit, le fait que le notaire Pryszlak n'ait pas pu témoigner en raison de son décès limite grandement la portée de cette affirmation puisque le Défendeur n'a pu en vérifier la véracité ni établir les constats véritables du notaire quant à la capacité de Mme J....

[78] Bref, le degré d'incapacité de la vendeuse demeure un facteur important qui tend à démontrer la connaissance des acheteurs de sa capacité, mais dont la valeur persuasive est quelque peu atténuée dans les circonstances de la présente affaire.

[79] Quant à l'insalubrité de l'immeuble, que l'on peut voir par exemple aux photographies Pièce P-10, M. Masud a expliqué que c'était selon lui le fait des locataires qui ont habité l'immeuble après la vendeuse et aucune autre preuve n'a été présentée sur la question.

[80] En ce qui concerne le prix de l'immeuble, le Défendeur soumet qu'il est nettement inférieur à sa véritable valeur marchande au moment de la signature de la promesse, ce

³⁹ *Succession de R. c. Lescom*, précité, par. 51 et 54.

⁴⁰ Pièce D-5.

qui démontre selon lui que les Demandeurs auraient profité de l'état de vulnérabilité de Mme J... pour s'approprier l'immeuble à vil prix.

[81] Toutefois, la preuve est limitée à cet égard, puisque les parties n'ont produit aucune expertise sur cette question⁴¹. Les seuls éléments déposés en preuve sont les documents consultés à l'époque par le Demandeur Masud pour établir le prix de concert avec la Vendeuse, c'est-à-dire certains comparables sur Centris, l'évaluation municipale et la liste d'immeubles vendus dans le quartier à l'époque. Or, un examen de ces documents démontre que le prix de 200 000 \$⁴², bien que faible en fonction du marché actuel⁴³, n'était pas déraisonnable à sa face même, et ce, d'autant si l'on tient compte de l'état de vétusté et d'insalubrité dans lequel se trouvait l'immeuble à ce moment⁴⁴.

[82] Plus déterminant pour le Tribunal est le fait que la vendeuse s'en soit remise entièrement aux acheteurs pour fixer le prix de vente et qu'elle n'a fait aucune démarche ni vérification de son côté, acceptant simplement le prix que les acheteurs ont voulu fixer pour la transaction, ce qui aurait certainement dû les alerter.

[83] Enfin, en ce qui a trait à la reconnaissance alléguée de l'état d'incapacité de la vendeuse par Mme Zimny, le rapport du curateur public D-4 indique qu'elle aurait effectivement reconnu le besoin de protection de la vendeuse, en ces termes :

Le 19 novembre 2020, j'ai discuté avec Zimny Bogusiawa, elle reconnaît le besoin de protection de la majeure, elle veut devenir sa représentante légale⁴⁵.

[84] Selon sa sœur Mme Mosler, les craintes de Bogusiawa quant à l'état de la vendeuse se situaient uniquement au niveau physique et non au niveau mental, puisque selon elle, Mme J... n'avait aucun problème cognitif.

[85] En raison là encore du décès de Mme Zimny, il est impossible d'établir directement ce qu'il en est, mais de l'avis du Tribunal il est plus probable que Mme Zimny ait bel et bien reconnu l'incapacité mentale de la vendeuse que son incapacité physique. C'est sur cet aspect que portait l'enquête du curateur et la condition de la vendeuse telle que décrite par la Dre Latour ne pouvait passer inaperçue pour une personne qui vivait avec elle et qui était sa principale proche aidante. Rien dans la condition physique de Mme J... n'aurait d'ailleurs pu justifier l'ouverture d'un quelconque régime de protection.

[86] Par ailleurs, la preuve ne démontre pas que Mme Zimny aurait fait part de ses craintes aux Demandeurs, qui nient toute discussion en ce sens avec elle, mais cette

⁴¹ La Pièce P-20, qui est une évaluation de l'immeuble, n'a pas été produite comme rapport d'expert, et suite à une objection de la partie adverse n'a pas été déposée, ni discutée par aucun témoin.

⁴² Pièces P-9 et P-13.

⁴³ Voir *Succession de Robitaille c. SM Beaupré inc.*, 2020 QCCS 5055, par. 71 où la Cour conclut qu'il « demeure de connaissance judiciaire que le marché de l'immobilier est en essor » pendant la pandémie de Covid 19.

⁴⁴ Pièce P-10.

⁴⁵ Pièce D-4, p.4.

reconnaissance par Mme Zimny du besoin de protection et cette demande de devenir elle-même la représentante légale de la vendeuse démontre néanmoins que sa condition était relativement apparente pour son entourage. De plus, les Demandeurs savaient que la vendeuse vivait avec Mme Zimny sur laquelle elle s'appuyait en toute matière et notamment pour la vente, et cet état de dépendance aurait là encore dû les alerter sur sa condition.

[87] Bref, sans qu'aucun des éléments évoqués par le Demandeur ne soit déterminant en lui-même, leur cumul convainc le Tribunal que les Demandeurs étaient suffisamment proches de la vendeuse, et notamment lors de la transaction, pour constater son état d'incapacité.

[88] En réplique à ces arguments, les Demandeurs tentent de démontrer la volonté claire de la vendeuse de leur vendre l'immeuble pour 200 000 \$ et son aptitude à le faire, en présentant une déclaration écrite de Mme Zimny⁴⁶ et un enregistrement audio de Mme J...⁴⁷.

[89] Le Défendeur s'oppose à la production de ces pièces, malgré la mort des personnes concernées, car selon lui elles ne présenteraient pas les garanties suffisantes de fiabilité au sens de l'article 2170 C.c.Q., notamment parce que M. Masud a admis avoir écrit le document P-11 et parce que l'enregistrement audio est en polonais et qu'aucune traduction officielle n'a été fournie.

[90] Cela dit, de l'avis du Tribunal, il n'est pas nécessaire de trancher ces objections puisqu'un examen de ces pièces démontre qu'elles n'ont aucune valeur probante quant à la question véritablement en litige, c'est-à-dire l'incapacité de la vendeuse et la connaissance que les Demandeurs pouvaient en avoir. Au mieux, ces pièces démontrent qu'elle avait véritablement l'intention de leur vendre l'immeuble au prix de 200 000 \$, ce que la promesse de vente établit déjà par ailleurs, mais ce qui ne règle en rien la question de sa capacité à valablement contracter.

[91] Même si de l'avis du Tribunal M. Masud était de bonne foi lorsqu'il a conclu la transaction, puisqu'il cherchait d'abord à accommoder Mme J... en achetant la propriété et non à l'exploiter, le Tribunal conclut que le degré d'incapacité soulevé par la preuve médicale, l'état de dépendance de la vendeuse vis-à-vis son amie Mme Zimny et le fait qu'elle s'en soit remise entièrement aux Demandeurs pour fixer le prix de l'immeuble démontrent, selon la prépondérance des probabilités, que les Demandeurs savaient (ou auraient dû savoir) que la Vendeuse était inapte au moment de conclure la transaction, ce qui suffit pour en obtenir l'annulation sous l'article 290 C.c.Q. en raison de sa curatelle subséquente.

⁴⁶ Pièce P-11.

⁴⁷ Pièce P-16.

Invalidité du contrat en vertu de l'article 1398 C.c.Q.

[92] À tout événement, même si un doute subsistait quant à cette question, de l'avis du Tribunal, le Défendeur a fait la preuve plus spécifique de l'inaptitude de la vendeuse à conclure la promesse de vente en mars 2021 au sens de l'article 1398 C.c.Q.

[93] En effet, outre les recours prévus aux articles 290 et 2170 C.c.Q. qui permettent l'annulation de contrats conclus préalablement à la mise en place d'un régime de protection en cas de notoriété ou de connaissance de l'inaptitude, le régime général des vices de consentement demeure applicable, et notamment l'obligation prévue à l'article 1398 C.c.Q. qui requiert qu'une partie soit apte à consentir au moment de la conclusion du contrat⁴⁸.

[94] Cette preuve est généralement plus difficile à faire, car il faut surmonter la présomption que les personnes sont généralement aptes à contracter, mais si ce fardeau est rencontré, contrairement au recours pris en vertu de l'article 290 C.c.Q, ce moyen ne requiert pas de démontrer la connaissance de cette inaptitude par le cocontractant :

[48] Vu la présomption que chacun est sain d'esprit, les demandeurs avaient donc le fardeau de démontrer que D... était inapte à donner son consentement lorsqu'il a signé l'acte de vente, le 9 septembre 2015.

[49] Pour ce faire, ils devaient établir que celui-ci « ne joui[ssai]t pas suffisamment de ses facultés intellectuelles pour comprendre et apprécier raisonnablement la portée du contrat attaqué ».

[50] Ainsi, le Tribunal doit vérifier si le cocontractant avait, au moment où il a conclu l'acte de vente, la capacité d'en comprendre et d'en apprécier raisonnablement la portée et les conséquences.

[51] À ce titre, l'auteure Édith Lambert écrit :

[...] Notons toutefois qu'un âge avancé, une tenue vestimentaire délabrée ou originale, une maladie, la prise de médicament, une mémoire défaillante ou le caractère déraisonnable du legs ou de la donation ne sont pas des éléments qui, pris isolément, permettent de conclure à l'incapacité. En fait, il s'agit d'éléments que le Tribunal doit analyser et placer dans le contexte général de l'affaire.

[52] Le caractère raisonnable de l'acte attaqué constitue également un facteur pouvant être considéré pour juger de l'aptitude du contractant :

[16] L'analyse de l'aptitude à s'obliger passe aussi par l'examen du contrat et des circonstances de sa conclusion. Plus particulièrement, « l'un des éléments qui peut être pris en considération pour juger des

⁴⁸ *Succession de R. c. Lescom*, 2024 QCCS 5147 ; Frédérique Sabourin L'arrêt Vallée de la Cour d'appel: la *Charte québécoise* à la rescousse du *Code civil* en matière d'exploitation des personnes âgées », 2006 CanLIIDocs 216, p. 313 ; *Therrien c. Grenier* 2013 QCCS 2740

capacités mentales d'une personne à signer un contrat est le caractère raisonnable ou rationnel de celui-ci.

[53] Si par ailleurs une preuve d'incapacité est faite à l'époque contemporaine de l'acte attaqué, il reviendra à celui qui prétend à la validité de l'acte de démontrer qu'il a été conclu dans un intervalle lucide. Il s'agit d'une question de fait⁴⁹.

[95] Or, considérant la preuve médicale dont nous avons déjà fait état, et l'absence de toute preuve contraire, il ne fait aucun doute que le Défendeur est parvenu malgré la présomption générale d'aptitude à démontrer l'inaptitude de la vendeuse avant et après la signature de la promesse de vente en mars 2021.

[96] Dans un tel cas, tel que mentionné ci-haut, il y a renversement du fardeau de la preuve et il appartient alors aux Demandeurs de tenter de démontrer que malgré cette inaptitude générale, la vendeuse se trouvait dans un état de lucidité au moment de la signature du contrat.

[97] Or, de l'avis du Tribunal, aucune preuve en ce sens n'a été présentée à l'audience outre l'impression générale du Demandeur Masud, lequel ne pouvait toutefois même pas communiquer directement avec Mme J.... À nouveau, les documents P-11 et P-16 ne sont d'aucun secours aux Demandeurs quant à cette question et en l'absence des témoignages de la Demanderesse Ahmed, de Mme Zimny ou du notaire Pryszlak, qui auraient pu possiblement surmonter ce fardeau, le Tribunal ne peut que conclure que la preuve présentée à procès établit de manière prépondérante que la vendeuse était inapte spécifiquement au moment de la conclusion de la promesse de vente, ce qui suffit pour en établir la nullité.

La Déclaration de Konrad Popowicz

[98] Tel que décrit précédemment, les Demandeurs ont déposé en preuve une déclaration écrite de M. Konrad Popowicz qui indique ce qui suit :

I, Konrad Popowicz knew that my grandmother wanted to sell the condo at [Address 1] to you for \$200,000 and she signed the promise to purchase on April 01, 2021 and gave you possession with keys to start cleaning and to repair/renovation.

I am willing to respect my grandmother's wish to sell this condo to you with the same terms and conditions. I will contact the Notary Mr. Igor Pryszlak to finalize my grandmother's will and to proceed with this sale⁵⁰.

[99] Le Défendeur s'objecte à la production de cette pièce malgré le décès de M. Popowicz en raison, là encore, du manque de fiabilité du document.

⁴⁹ *Succession de R. c. Lescom*, précité. Voir aussi : *Curateur public du Québec c. J.D.*, 2020 QCCQ 10497.

⁵⁰ Pièce P-18.

[100] En effet, comme l'indique le rapport D-4, M. Popowicz aurait lui-même subi un traumatisme crânien qui, selon la travailleuse sociale, ferait en sorte qu'il : « n'est pas en mesure de comprendre mes explications ni de se prononcer sur la démarche ».

[101] Il est donc à première vue surprenant qu'il ait pu écrire, comme en témoigne pourtant M. Masud, le document avec tous les détails qu'il contient.

[102] Quoi qu'il en soit, là encore, il n'est pas nécessaire de trancher la question de la recevabilité du document. En soi, il n'établit en rien l'aptitude de la vendeuse au moment de la signature du contrat et il n'a donc pas de valeur probante quant à la question que doit trancher le Tribunal.

[103] De plus, même si ce document aurait pu en principe servir d'assise à un argument selon lequel le légataire ou le liquidateur de la Vendeuse aurait lui aussi formulé une promesse de vente opposable au Défendeur, les Demandeurs n'ont pas tenté de soulever cet argument devant le Tribunal.

[104] D'ailleurs, la preuve de la qualité juridique de M. Popowicz au moment de la signature de cette déclaration, soit en tant que liquidateur, ou encore en tant que légataire, n'a pas été faite devant le Tribunal, si bien qu'il est impossible de savoir si M. Popowicz pouvait même faire une telle promesse qui aurait lié la succession au moment des événements, ou si au contraire le curateur avait encore la saisine des biens⁵¹, ou même s'il était lui-même inapte pour y consentir, considérant son traumatisme crânien.

[105] Par conséquent, de l'avis du Tribunal, ce document n'est d'aucun secours aux Demandeurs.

Conclusion sur la validité de la promesse de vente

[106] Les Demandeurs ont fait grand cas lors du procès du fait que le Défendeur n'était pas en bon terme avec sa grand-mère, qu'il n'a pas vu depuis des années, et qui n'était pas son légataire en vertu du testament.

[107] Il est possible, comme le soumettent les Demandeurs, que la vendeuse ait préféré que son immeuble soit vendu à ses voisins et amis au prix de 200 000 \$ plutôt que d'en faire bénéficier son petit-fils qu'elle n'avait pas vu depuis des années et qui d'ailleurs ne s'est pas déplacé pour ses funérailles, ni même pour celles de son frère.

[108] Mais le Tribunal n'est pas saisi de la succession de Mme J... et n'est pas appelé à trancher si la dévolution de la succession revient ou non à Bartosz Popowicz. La seule question dont le Tribunal est saisi en l'espèce est celle de savoir si la promesse de vente

⁵¹ Article 40 de la *Loi sur le Curateur public*, RLRQ c C-81.

est valable et permet aux Demandeurs d'obtenir la passation de titre de l'immeuble ou un jugement qui en tienne lieu.

[109] Or, pour les motifs dont nous avons fait état, le Tribunal conclut qu'en raison de l'inaptitude de la vendeuse au moment de la conclusion de la promesse, celle-ci doit être annulée tant en vertu de l'article 290 C.c.Q. qu'en vertu de l'article 1398 C.c.Q.

La prescription

[110] Le Défendeur invoque également le fait que la demande serait prescrite, puisque la *Demande introductive d'instance* est datée du 8 octobre 2024, alors que selon l'amendement à la promesse de vente, les parties avaient jusqu'au 30 septembre 2021 pour compléter la transaction.

[111] Notons que l'amendement a été signé le 1^{er} juillet 2021, soit quelques jours seulement avant la déclaration d'inaptitude de la vendeuse et après les évaluations médicales dont nous avons déjà traité, et que sa validité pourrait également être remise en doute.

[112] Quoi qu'il en soit, même en retenant la date du 30 septembre 2021, plus favorable à la position des Demandeurs, le recours est a priori prescrit, puisque déposé plus de 3 ans après l'échéance fixée pour la passation de l'acte de vente.

[113] En effet, il n'est pas contesté ici que le recours en passation de titre étant un recours de nature personnel, il se prescrit par trois ans selon l'article 2925 C.c.Q.⁵².

[114] Or, les Demandeurs soumettent tout d'abord que cet argument est tardif, puisqu'il n'aurait été soulevé pour la première fois qu'au moment du procès.

[115] Toutefois, un examen de la défense révèle que cet argument est mal fondé, puisque le paragraphe 8.2 soulève directement la prescription de la demande :

8.2 La demande introductive d'instance des demandeurs (datée du 8 octobre 2024) était prescrite, à tout le moins, a compté (sic) du 9 juillet 2024, tel qu'il appert des paragraphes 21 et 22 de la demande introductive d'instance;

[116] Les Demandeurs soulèvent ensuite que le point de départ de la prescription n'est pas la date prévue pour la signature de l'acte de vente, puisqu'il ne s'agirait pas d'un délai de rigueur. Ils ne soumettent toutefois aucune autorité au soutien de leur prétention ni ne précisent quelle serait alors la date du début de la prescription.

[117] Il est acquis que le point de départ de la prescription est, selon l'article 2880 C.c.Q., « Le jour où le droit d'action a pris naissance ». En matière de passation de titre, la

⁵² *Laporte c. Massé*, 2013 QCCS 322, par. 14 ; *Banque Toronto-Dominion c. Lapierre*, 2015 QCCS 1014, par. 172 ; *Trans-Immo 2009 inc. c. Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham*, 2023 QCCS 233 par. 35.

jurisprudence confirme que, lorsqu'une promesse de vente prévoit une date pour la signature de l'acte de vente, il s'agit généralement bel et bien de la date du début de la prescription, puisque dès ce moment, le recours peut s'exercer, alors que si la promesse ne contient aucune date précise, c'est plutôt à partir du moment de sa signature que court le délai de prescription :

[23] Cela étant, la jurisprudence a parfois été appelée à préciser la question de la computation des délais de prescription dans un contexte de passation de titre en exécution d'une promesse de vente.

[24] Lorsque l'offre prévoit un terme de rigueur, pas de problème. L'arrivée du terme marque le début de la computation du délai de prescription.

[25] Toutefois, si le débiteur de l'obligation de vendre informe clairement son cocontractant de son intention de ne pas respecter son engagement, ce dernier n'aura pas à attendre l'arrivée du terme pour exercer son droit d'action. L'obligation sera dès lors due et exigible, et ce moment marquera le début du délai de prescription⁵³.

[118] De même, dans *West c. Akwasi Agyeman*, 2011 QCCS 6580 à propos de l'action en passation de titre, la Cour écrit :

[40] Dans le cas d'une obligation à terme, le Tribunal est d'avis qu'à l'arrivée du terme, cette obligation est née et exigible. Les droits qui en découlent sont réels et actuels. Le seul écoulement du temps ou du terme constitue le débiteur en demeure. S'il ne réagit point, il faut en déduire qu'il refuse.

[41] Avec les plus grands égards pour l'opinion contraire, le Tribunal estime donc que le refus formel n'est pas essentiel lorsque l'obligation a un terme. L'arrivée du terme suffit. Il appartient alors au créancier de l'obligation d'exiger l'exécution de celle-ci⁵⁴.

[119] Dans notre cas, la promesse de vente prévoit clairement un terme initial au 15 juillet 2021, lequel a été prolongé au 30 septembre 2021 par un amendement. Contrairement à ce qu'affirment les Demandeurs, l'existence même de cet amendement démontre par ailleurs qu'il s'agissait d'un véritable terme à la promesse dont le non-respect permettait dès lors aux Demandeurs d'intenter leur recours contre la vendeuse.

[120] À tout événement, s'il n'y avait aucun délai réel prévu à la promesse, cela ne serait d'aucun secours aux Demandeurs, puisqu'alors le délai de prescription se calculerait généralement à compter de la signature de la promesse de vente⁵⁵.

⁵³ *Dugas c. Beauregard*, 2018 QCCQ 906, permission d'appel refusée à 2018 QCCA 971 ; Voir aussi *Gestion Nelson Grenier inc. c. Maisons Armand Plante inc.*, 2002 CanLII 8707 (QC CS)

⁵⁴ *West c. Akwasi Agyeman*, 2011 QCCS 6580, confirmé en appel à 2013 QCCA 2046.

⁵⁵ RAINVILLE, P. (2011). *DU SILENCE À L'OBSOLESCENCE : L'EXTINCTION TACITE DES PROMESSES DE CONTRAT AU QUÉBEC ET EN FRANCE*. *Revue du notariat*, 113(2), 335–39, p. 375 ; *Dugas c. Beauregard*, précité, par. 49.

[121] Bref, de l'avis du Tribunal, le délai de prescription commençait à courir à compter du 30 septembre 2021.

[122] Enfin, les Demandeurs soumettent qu'il y a eu suspension de la prescription selon l'article 2904 C.c.Q., puisqu'ils auraient été dans l'impossibilité en fait d'agir pour les mêmes raisons que celles invoquées en ce qui concerne la raisonnable du délai, à savoir l'ouverture d'un régime de protection pour la vendeuse et les multiples décès subséquents.

[123] Or, si ces événements peuvent justifier dans une certaine mesure le retard des Demandeurs à agir, il ne s'agit pas pour autant d'« impossibilité en fait d'agir » au sens de l'article 2904 C.c.Q. qui formule une exigence beaucoup plus élevée que la simple raisonnable et qui est d'interprétation restrictive⁵⁶.

[124] Ainsi, il appartient aux Demandeurs de faire la preuve qu'ils étaient véritablement dans l'incapacité d'agir, et que, sans nécessairement être une force majeure⁵⁷, un véritable obstacle les empêchait de déposer leur demande⁵⁸.

[125] L'ignorance des démarches à suivre ou de simples inconvénients ne sont pas suffisants pour suspendre la prescription⁵⁹. De même, le désir de régler le dossier à l'amiable et d'obtenir la signature volontaire de l'acte de vente n'est évidemment pas un motif de suspension de la prescription⁶⁰.

[126] En l'espèce, malgré l'incapacité ou le décès de la vendeuse (et le décès subséquent de son légataire universel), rien n'empêchait les Demandeurs à tout moment entre le 30 septembre 2021 et l'échéance du délai de prescription, de déposer un recours à l'encontre de Mme J... ou de sa succession, comme ils l'ont d'ailleurs fait en 2024.

[127] En effet, la curatelle n'empêchait aucunement de déposer un recours directement contre la vendeuse⁶¹ et en cas du décès d'un débiteur, même si l'identité du successeur (le liquidateur ou le légataire) est inconnue, les articles 97 al.1 et 127 al.2 C.p.c. permettent de pallier cette situation :

97. La demande qui porte sur les droits et obligations des héritiers, des légataires particuliers et des successibles d'une personne décédée est dirigée contre le liquidateur de la succession. Toutefois, lorsque le liquidateur est inconnu ou qu'il ne peut être identifié en temps utile, les héritiers, légataires et successibles peuvent être désignés collectivement comme partie, sans mention de leur nom ni de leur résidence. [...]

⁵⁶ 9103-4421 Québec inc. c. Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal, 2016 QCCA 15, par. 28.

⁵⁷ Montréal (Communauté urbaine de) c. Crédit commercial de France, J.E. 2001-1180

⁵⁸ Remer c. Remer, (C.A., 2013-10-22), 2013 QCCA 1803,

⁵⁹ J.C. c. Hamel, (C.S., 2007-08-02), 2007 QCCS 6964 ; Gagné c. Fortin, (C.A., 2009-04-06), 2009 QCCA 659.

⁶⁰ Laferrière c. Lapointe, (C.S., 2009-02-20), 2009 QCCS 1124.

⁶¹ Article 89 et 92 C.c.p.

127. [...] La notification aux héritiers et légataires particuliers désignés collectivement comme partie se fait au dernier domicile du défunt; si ce domicile est situé à l'extérieur du Québec, s'il est fermé ou si aucun membre de la famille du défunt ne s'y trouve, la notification peut être faite à l'un des héritiers ou légataires particuliers.

[128] Il ne peut donc là encore s'agir d'impossibilité d'agir.

[129] Les Demandeurs étaient en tout temps au courant de leur droit et ont tenté de les faire valoir auprès du Curateur public, de Konrad Popowicz, puis de Bartosz Popwicz, et la preuve démontre que ce qui a retardé le dépôt de l'action n'est pas l'incapacité d'agir des Demandeurs, mais bien leur désir de parvenir à une entente à l'amiable et d'éviter les frais d'un procès. Selon le propre témoignage de M. Masud, c'est le refus définitif communiqué par le mandataire du Défendeur qui l'a finalement décidé à déposer son recours.

[130] Or, même si un tel espoir est compréhensible, il n'est pas source de suspension de la prescription.

[131] Notons enfin que les Demandeurs n'ont soulevé aucun motif d'*interruption* de la prescription à l'audience, et n'ont pas tenté d'invoquer que la lettre de M. Konrad Popowicz⁶² pouvait constituer une reconnaissance de leurs droits au sens de l'article 2898 C.c.Q. qui aurait interrompu la prescription. L'eussent-ils fait que cet argument aurait là encore dû être rejeté pour les mêmes raisons que celles invoquées ci-haut, à savoir que la preuve de la qualité juridique de M. Popowicz (à titre de liquidateur ou de légataire) au moment de la signature de la lettre n'a pas été faite.

[132] Par conséquent, même si ce n'est que de quelques jours, force est de constater que le recours des Demandeurs est prescrit et doit pour cette seule raison être rejeté.

[133] Même si l'application de la prescription peut toujours sembler inéquitable aux yeux de la partie déboutée, l'existence de cette règle, de même que de l'obligation d'agir dans un délai raisonnable en ce qui concerne plus spécifiquement le recours en passation de titre, n'est pas sans juste raison.

[134] Malheureusement, en l'espèce, la qualité de la preuve administrée à procès a été grandement affectée en raison du décès de presque tous les acteurs directement impliqués au dossier, hormis les Demandeurs eux-mêmes. Ainsi, non seulement la vendeuse est-elle décédée, mais également son premier légataire, Konrad Popowicz, son amie Mme Zimny qui était présente lors de la transaction et qui effectuait la traduction entre les Demandeurs et la vendeuse, et enfin le notaire instrumentant Me Prysłak.

⁶² Pièce P-18.

[135] Cette faiblesse de la preuve illustre la sagesse de l'existence des règles de prescription qui visent, entre autres, à assurer la célérité des procédures afin d'éviter de telles situations.

[136] Enfin, même s'il peut sembler contre-intuitif que le Tribunal en vienne à la conclusion que le délai est raisonnable au sens de l'action en passation de titre, mais que le recours est néanmoins prescrit, cela s'explique, comme nous l'avons indiqué, d'une part par le fait que le point de départ du calcul n'est pas le même, et d'autre part, par l'exigence plus sévère de l'impossibilité d'agir pour suspendre la prescription.

[137] Dans la vaste majorité des cas la période du délai raisonnable se terminera bien avant la période de prescription, mais lorsqu'aucun refus formel ou implicite n'est exprimé par le cocontractant, il est possible, comme on le voit ici, que le point de départ du calcul du délai raisonnable survienne bien après le début de la prescription.

[138] Même s'il peut être tentant d'harmoniser le point de départ du calcul de ces délais, comme l'obligation d'agir dans un délai raisonnable tire sa source de la renonciation présumée à l'exercice du droit à la passation de titre, le calcul de ce délai ne peut être déclenché par le simple passage du terme, puisque ce seul élément, sans autres indices ou facteurs spécifiques, ne démontre pas *in se* qu'il y a intention de renoncer de la part du requérant, surtout quand, comme en l'espèce, le cocontractant indique plutôt sa volonté de passer titre même après l'expiration du délai. Bref, si le passage du terme déclenche le droit d'action et donc le point de départ de la prescription, le calcul du délai raisonnable ne débutera généralement que lorsque le demandeur sait que son cocontractant ne s'exécutera pas, par exemple après un refus formel où à tout le moins implicite.

LES DOMMAGES

[139] Subsidiairement, les Demandeurs cherchent à obtenir des dommages pour la somme de 58 191,40 \$ à savoir 28 191,40 \$ pour la perte de profit sur les sommes mises de côté depuis 2021 pour effectuer l'achat de l'immeuble ainsi que la somme de 30 000 \$ en dommages moraux et punitifs pour les troubles et inconvénients causés par le refus du Défendeur de passer titre.

[140] Or tel que déterminé précédemment, ce recours en dommages est lui aussi prescrit, tout comme l'est le recours en passation de titre⁶³.

[141] À tout événement, considérant qu'ultimement le Tribunal conclut à la nullité de la promesse de vente, il n'y a aucune faute du Défendeur qui pourrait permettre de le condamner à des dommages.

⁶³ *Gestion immobilière NCO inc. c. Mazout G. Bélanger inc.*, 2023 QCCS 2052 ; 6676596 Canada inc. c. Artimonde Trading Inc./Artimonde Commerce inc., 2011 QCCS 353.

[142] Enfin, la preuve de ces dommages n'a pas été faite, les Demandeurs n'ayant fourni aucune évaluation de la perte de rendement alléguée ni de la valeur des travaux que M. Masud a réalisés dans l'immeuble, hormis les photographies⁶⁴.

[143] Par conséquent cette demande subsidiaire doit elle aussi être rejetée.

L'ABUS

[144] Le Défendeur soulève quant à lui le caractère abusif du recours et demande la somme de 5000 \$ à titre de dommage compensatoire et punitif en vertu de l'article 54 C.p.c. et en raison de la privation de son droit de propriété (art. 6 de la *Charte québécoise*) causé par la publication d'un avis de préinscription au registre foncier.

[145] Or, tel qu'expliqué précédemment, le Tribunal est d'avis que, même si leur demande doit être rejetée, les Demandeurs n'étaient pas de mauvaise foi et leur recours n'était dans les circonstances ni abusif, ni manifestement voué à l'échec.

[146] Cette demande sera donc elle aussi rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[147] **REJETTE** la Demande introductive d'instance des Demandeurs Al Masud Md Abdullah et Asma Ahmed.

[148] **REJETTE** la *Demande en dommage compensatoire et punitif du Défendeur* ;

[149] **RADIE** du registre foncier l'*Avis de préinscription* publié le 15 octobre 2024, sous le numéro 29 014 754 inscrit sur le lot portant le numéro 160 523 dans la circonscription foncière de Montréal;

[150] **LE TOUT** avec les frais en faveur du Défendeur.

Patrick Girard J.C.S.

⁶⁴ Pièce P-17.

Me Igor Dogaru
Procureur des Demandeurs

Me Philip Hershman
Procureur de la Défenderesse

Dates d'audience : 6 et 7 mai 2026