

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-015929-242

DATE : 8 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHARLES BIENVENU, J.C.S.

13962296 CANADA INC.

Demanderesse

c.

140181 CANADA INC.

Défenderesse

Me NOAH NEUDORF, NOTAIRE

et

LE REGISTRAIRE DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SHERBROOKE

JUGEMENT

TABLE DES MATIERES

APERÇU.....	2
CONTEXTE	3
ANALYSE.....	6
1. Existe-t-il une promesse bilatérale valide et exécutoire?	9
2. La conduite des parties a-t-elle prolongé l'offre d'achat?	13
3. Les conditions de la passation de titre sont-elles satisfaites?	15

4. La demande de Woodland est-elle abusive?17

APERÇU

[1] 13962296 Canada inc. (**Woodland**)¹ demande la passation de titre d'un immeuble à revenus situé à Sherbrooke² qui appartient à 140181 Canada inc. (**Mohamed Badr**)³. Mohamed Badr répond avec une demande en irrecevabilité⁴ et en déclaration d'abus⁵.

[2] Woodland soutient qu'une offre d'achat, acceptée en avril 2023, demeure valide malgré l'expiration des délais relatifs au financement. La clause 6.1.1 l'obligeait pourtant à remettre au vendeur un engagement hypothécaire conforme aux conditions prévues dans les 45 jours de l'acceptation de l'offre. Cette condition n'a jamais été satisfaite.

[3] Woodland explique son défaut par le délai de traitement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (**SCHL**) et par le refus de Mohamed Badr d'actualiser la promesse bilatérale comme l'aurait exigé son prêteur hypothécaire (**Canada ICI**).

[4] Mohamed Badr répond que les démarches internes de Woodland ne le concernent pas et que son montage avec la SCHL et Canada ICI n'était pas dans l'offre d'achat. Il considère que le défaut de Woodland rend son offre nulle et sans avenue.

[5] Woodland souhaitait assurer son prêt auprès de la SCHL afin d'obtenir de meilleures conditions de financement. Elle considère que Mohamed Badr a implicitement accepté de prolonger les délais de l'offre et qu'il adhérerait ainsi à ses démarches auprès de la SCHL et de Canada ICI⁶.

[6] Canada ICI explique pourtant qu'un prêt pouvait être approuvé dans le délai de 45 jours mais à des conditions moins avantageuses sans l'assurance de la SCHL. Woodland n'a toutefois pas demandé cette approbation. En septembre 2023, la SCHL émet un certificat d'assurance⁷ et Canada ICI demande une nouvelle date de clôture, puisque celle prévue à la promesse d'achat était expirée depuis plusieurs mois⁸.

[7] Mohamed Badr ne donne pas suite aux demandes de Woodland pour finaliser la transaction⁹. Il soutient que les parties ne s'entendaient plus sur le prix et que, pour lui, l'offre d'avril 2023 était nulle depuis le 26 mai 2023. Les échanges ultérieurs visaient donc une nouvelle entente laquelle ne s'est jamais concrétisée.

¹ La société 13962296 Canada inc. est une société de portefeuille.

² 2020 Rue des Boisée, Sherbrooke.

³ La société 140181 Canada inc. est la société de gestion immobilière de Mohamed Badr.

⁴ Plumitif N° 11.

⁵ Plumitif N° 35.

⁶ Procès-verbal d'audience du 11 mars 2026 (10:08) : La demanderesse expose sa théorie de la cause.

⁷ Pièce P-12.

⁸ Procès-verbal d'audience du 12 mars 2026 (10:09).

⁹ Pièce P-8 (10 septembre 2023).

[8] Woodland souhaite acquérir l'immeuble et présente deux nouvelles offres soit, en septembre,¹⁰ puis en novembre 2023¹¹. Mohamed Badr se désintéresse toutefois des pourparlers et annonce, en décembre 2023, qu'il ne souhaite plus vendre. Il déplore alors les pressions exercées par les dirigeants de Woodland¹².

[9] Woodland demande la passation de titre malgré son propre défaut de produire un engagement hypothécaire conforme et malgré les deux nouvelles offres présentées après celle d'avril 2023. Mohamed Badr refuse catégoriquement de vendre l'immeuble à Woodland.

[10] Dans ces circonstances, les questions en litige sont les suivantes :

- Existe-t-il une promesse bilatérale valide et exécutoire?
Réponse : NON.
- La conduite des parties a-t-elle prolongé l'offre d'achat?
Réponse : NON.
- Les conditions de la passation de titre sont-elles satisfaites?
Réponse : NON.
- La demande de Woodland est-elle abusive?
Réponse : NON.

[11] Le Tribunal conclut que la promesse bilatérale a cessé de produire ses effets à l'expiration des délais prévus à l'offre d'achat. L'action en passation de titre n'est toutefois pas abusive puisque les témoignages et la preuve révèlent un portrait incomplet de la fréquence et du contenu des échanges entre les parties.

CONTEXTE

[12] Woodland est propriétaire de plusieurs immeubles à revenus à Montréal et poursuit sa croissance en ciblant des acquisitions en région. C'est dans ce contexte qu'elle transmet à Mohamed Badr une lettre standardisée ici reproduite¹³ :

6 mars 2023

Sujet: <<A1>> ,

Cher <<C1>> ,

Je vous écris pour exprimer mon intérêt à acheter votre propriété située à <<A1>> .
Mon nom est Liam, et en tant qu'investisseur immobilier, nous possédons plusieurs

¹⁰ Pièce D-1 (signée par Woodland le 14 septembre 2023).

¹¹ Pièce D-6 : Tableau récapitulatif des offres effectuées par Woodland.

¹² Pièce D-3.

¹³ Pièce D-18.

immeubles en ville. Je suis activement à la recherche de nouvelles opportunités pour élargir mon portefeuille, et votre propriété a retenu mon attention.

Je tiens à préciser que je ne suis pas un courtier, mais un investisseur sérieux. Nous avons les moyens et l'expérience pour acquérir des propriétés comme la vôtre. Je suis actuellement à la recherche de deux investissements supplémentaires avant le 15 mai.

Je serais plus qu'heureux de discuter des détails avec vous et de présenter une offre juste et compétitive.

Je vous remercie de votre temps et de votre considération, et j'attends de vos nouvelles. Vous pouvez me contacter au 514-679-5889 ou à l'adresse liam@woodlandcapital.ca.

Sincèrement,

Liam Harvey
514-679-5889
liam@woodlandcapital.ca

[13] Cette communication attire l'attention de Mohamed Badr, actif dans le domaine immobilier depuis 40 ans, alors en réflexion sur sa retraite. Même si l'immeuble n'est pas à vendre, il engage une conversation avec Woodland.

[14] Une première offre transmise le 28 mars 2023 — signée le 30 mars — prévoit un délai de 20 jours concernant le financement¹⁴. Elle est refusée mais la seconde offre du 4 avril 2023 est rapidement acceptée avec un délai de 45 jours. Une troisième offre sera présentée en septembre 2023 laquelle prévoit que le délai sera « *prolong[é] jusqu'à ce que le financement de la SCHL de l'Acheteur soit approuvé* »¹⁵ mais précisera finalement l'expiration du délai au 1^{er} décembre 2023¹⁶. Enfin, une quatrième offre au prix révisé est transmise par message texte en novembre 2023¹⁷.

[15] La chronologie détaillée des événements survenus entre mars et décembre 2023 permet de situer les prétentions des parties :

- Le 6 mars 2023, Woodland envoie une lettre de prospection à Mohamed Badr¹⁸ ;
- Le 28 mars 2023, Woodland transmet une première offre — non signée mais portant les initiales « MC » à chaque page — assortie de plusieurs conditions, notamment¹⁹ :

¹⁴ Pièce D-13.

¹⁵ Pièce P-8.

¹⁶ Pièce D-1. Les trois premières offres sont préparées à partir d'un modèle offert en ligne par duProprio.

¹⁷ Pièce D-3.

¹⁸ Pièce D-18.

¹⁹ Pièce D-13.

- Prix : 1 926 589 \$, soit une mise de fonds de 385 318 \$ et un emprunt hypothécaire de 1 541 271 \$;
- Condition de financement : dans les 20 jours suivant l'acceptation de l'offre, Woodland devait remettre une copie de l'engagement du créancier hypothécaire à consentir un prêt d'au moins 1 541 271 \$, au taux annuel de 5,5 %, amorti sur 50 ans, avec un terme minimal de 5 ans ;
- Le 4 avril 2023, Woodland transmet une deuxième offre assortie de plusieurs conditions, notamment²⁰ :
 - Prix : 1 926 589 \$, soit une mise de fonds de 399 000 \$ et un emprunt hypothécaire de 1 596 000 \$;
 - Condition de financement : dans les 45 jours suivant l'acceptation de l'offre d'achat, Woodland devait remettre une copie de l'engagement du créancier hypothécaire à consentir un prêt d'au moins 1 596 000 \$, au taux annuel de 5,5 %, amorti sur 50 ans, avec un terme minimal de 5 ans ;
- Le 6 avril 2023, Mohamed Badr signe et déclare accepter cette offre d'achat.
- Le 21 mai 2023, le délai de 45 jours accordé à Woodland pour satisfaire à ses obligations de financement prend fin et commence alors un délai additionnel de cinq jours permettant à Mohamed Badr de pallier le défaut de Woodland ;
- Le 26 mai 2023, le délai additionnel de cinq jours prend fin et le défaut du vendeur d'exercer ses options — 6.1.1. c) i) ou ii) — entraîne la nullité de l'offre ;
- Le 10 septembre 2023, Woodland transmet un « amendement » à Mohamed Badr, qui propose : « *Le Vendeur et l'Acheteur conviennent que la condition de financement (6.1.b) est prolongée jusqu'à ce que le financement de la SCHL de l'Acheteur soit approuvé* »²¹.
- Le 14 septembre 2023, Woodland transmet une troisième offre d'achat avec des conditions superposables à l'offre d'avril 2023, sauf pour le délai concernant l'attestation d'un créancier hypothécaire²² :
 - Prix : 1 995 000 \$, soit une mise de fonds de 399 000 \$ et un prêt hypothécaire de 1 596 000 \$.
 - Condition de financement : avant le 1^{er} décembre 2023, Woodland devait remettre au vendeur une copie de l'engagement du créancier hypothécaire à consentir un prêt d'au moins 1 596 000 \$, au taux annuel de 5,5 %, amorti sur 50 ans, avec un terme minimal de 5 ans ;

²⁰ Pièce P-4.

²¹ Pièce P-8.

²² Pièce D-1.

- Le 15 septembre 2023, la SCHL émet un certificat d'assurance dont les conditions financières répondent aux attentes de Woodland et prévoit notamment que 60 % des logements doivent être à loyer modique²³ ;
- Le 20 novembre 2023, Woodland transmet une quatrième offre d'achat, cette fois dans un message texte, au prix de 2 040 967 \$²⁴ :
« *Salut, j'ai parlé à mon associé et il m'a dit de vous donner le \$2,040,967 que vous demander. Est-ce qu'on peut rencontrer mercredi et finaliser* »
- Le 18 décembre 2023, Mohamed Badr met fin aux discussions par message texte²⁵ :
« *Bonjour Max, Après réflexion j'ai décidé de ne plus vendre ma propriété de Sherbrooke. Merci pour votre intérêt. Bien à vous* »
- Le 18 janvier 2024, Woodland signifie une mise en demeure à Mohamed Badr²⁶ ;
- Le 14 mai 2024, Woodland introduit un recours en passation de titre et publie un avis de préinscription sur l'immeuble.

[16] Mohamed Badr reconnaît avoir poursuivi des discussions avec Woodland après l'expiration des délais. Il soutient toutefois que le prix offert ne respectait pas le ratio revenu-prix recherché, ce qui a mené à l'abandon des pourparlers.

ANALYSE

[17] La passation de titre suppose l'existence d'une promesse bilatérale valide et exécutoire²⁷. Woodland doit donc démontrer, par prépondérance²⁸, que la promesse d'avril 2023 était encore valide au moment d'intenter son recours avant de passer aux quatre conditions d'usage²⁹.

[18] Woodland s'en remet ainsi à une interprétation audacieuse du comportement de Mohamed Badr pour soutenir que les parties auraient — ensemble — prolongé implicitement le délai prévu à la promesse d'achat d'avril 2023. Elle présente ainsi sa théorie de la cause en début d'audience³⁰ :

²³ Pièce P-12. Ce document sera transmis à Mohamed Badr, selon l'avis de communication des pièces, le 7 mars 2025.

²⁴ Pièce D-3.

²⁵ *Id.*

²⁶ Pièce P-10.

²⁷ Article 1712 C.c.Q.

²⁸ Articles 2803 et 2804 du C.c.Q.

²⁹ *Riel c. Riel*, 2024 QCCS 342, par. 111-126.

³⁰ Procès-verbal d'audience du 11 mars 2026 (10 :08).

THÉORIE DE LA CAUSE DE LA PARTIE DEMANDERESSE.

La partie demanderesse expose sa théorie de la cause comme suit :

Les parties ont signé une offre d'achat le 4 et 6 avril 2023 (P-4) dont le délai prévu à la clause de financement (6.1.1) prenait fin le 26 mai 2023 en considérant la période ultime de cinq (5) jours, écrite comme suit :

« À défaut par le vendeur d'envoyer un avis à l'acheteur, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue à l'expiration de ce délai de cinq (5) jours ».

La demanderesse est d'avis que les parties se sont entendues verbalement pour prolonger le délai prévu au paragraphe 6.1.1 de l'offre d'achat (P-4).

La demanderesse reconnaît que le prêteur hypothécaire Canada ICI ne l'a pas formellement informé par écrit qu'elle lui prêterait la somme de 1 596 000 \$ comme prévu à l'offre d'achat (P-4).

Elle entend démontrer par témoignage que le délai prévu à l'offre d'achat (P-4) a été consensuellement prolongé et que les conditions de financement ont été obtenues malgré l'absence d'écrit à ce sujet.

Le tout afin de démontrer que l'offre d'achat (P-4) est une entente bilatérale, valide et exécutoire entre parties au-delà du 26 mai 2023.

La demanderesse concède que l'offre d'achat du 14 septembre 2023 (D-1) n'est pas pertinente puisqu'elle n'a pas été signée par le vendeur.

[19] Woodland ne démontre pas ses prétentions et sa demande en passation de titre doit être rejetée pour plusieurs raisons :

[20] Premièrement, l'offre du 4 avril 2023 est claire. Woodland devait remettre à Mohamed Badr, dans les 45 jours de son acceptation, l'engagement d'un créancier hypothécaire. À défaut, Mohamed Badr disposait d'un délai de cinq jours pour désigner un créancier ou mettre fin à l'offre. Passé ce délai, l'offre devenait nulle et non avenue.

[21] Deuxièmement, Woodland ne produit pas l'engagement hypothécaire exigé dans leur offre ni même durant l'instance. Ce défaut démontre qu'elle cherche à faire renaître une offre devenue « *nulle et non avenue* » le 26 mai 2023³¹. Ses démarches internes auprès de la SCHL et Canada ICI ne pouvaient devenir l'affaire de Mohamed Badr.

[22] Troisièmement, Woodland transmet de nouvelles offres après celle d'avril 2023 lesquelles sont refusées par Mohamed Badr. Cette conduite indique qu'elle ne considérerait plus l'offre d'avril 2023 comme le fondement de ses droits. En effet, ce n'est qu'après l'annonce de Mohamed Badr de ne plus vendre qu'elle soutient que celle d'avril 2023 demeurerait valide à 1 995 000 \$, malgré sa proposition de novembre 2023 d'acheter l'immeuble au prix de 2 040 967 \$.

³¹ Pièce P-4, p. 4 de 8.

[23] Quatrièmement, la prolongation espérée par Woodland demeure très imprécise, malgré le rôle central du délai dans ses offres. En conséquence, Mohamed Badr ne pouvait raisonnablement se fier à leurs représentations. Par exemple, le 10 septembre, Woodland propose que le délai soit « *prolong[é] jusqu'à ce que le financement de la SCHL de l'Acheteur soit approuvé* »³² alors que l'offre du 14 septembre 2023 fixe plutôt l'échéance au 1^{er} décembre 2023³³.

[24] Cinquièmement, Woodland ne démontre pas que le délai prévu à l'offre d'achat d'avril 2023 a été consensuellement modifié³⁴. Sa position relève plutôt d'une lecture intéressée des événements et cherche à faire revivre une offre « *nulle et non avenue* ». En somme, elle plaide une thèse en marge de la preuve, ce qui soulève la question de l'abus de procédure.

[25] Sixièmement, Woodland n'a fait aucun effort pour produire une attestation de Canada ICI, alors que celle-ci était disposée à le faire. Cette inaction confirme son défaut de respecter une obligation prévue à son offre d'achat. D'ailleurs, Woodland ne dépose pas sa mise de fond de 399 000 \$ chez un notaire pour démontrer le sérieux de ses démarches³⁵. Le Tribunal note à l'audience³⁶ :

AVEU JUDICIAIRE

Le Tribunal consigne le présent aveu judiciaire :

Le témoin Daniel Cerulli concède que le prêt hypothécaire n'a pas été formellement autorisé par Canada ICI puisque certaines démarches administratives devaient être effectuées et que la date de la transaction devait être connue par le prêteur hypothécaire;

Il concède également que Woodland Capital ne lui a pas demandé une lettre de confirmation que le prêt hypothécaire était approuvé par Canada ICI;

Enfin, il explique que le prêteur hypothécaire Canada ICI aurait pu approuver le prêt dans les quarante-cinq (45) jours prévus à l'offre d'achat, sans assurance avec la SCHL, selon d'autres conditions de financement. Il ajoute que Woodland Capital ne lui a pas demandé d'accorder un tel prêt.

[26] Septièmement, le comportement de Woodland durant les pourparlers s'avère problématique. Son représentant de l'époque, Liam Rourke, a admis avoir trompé Mohamed Badr au cours des discussions, ce qui affecte la crédibilité de Woodland. Le Tribunal note durant l'audience³⁷ :

³² Pièce P-8.

³³ Pièce D-1.

³⁴ Art. 2803 C.c.Q.

³⁵ Woodland s'appuie sur l'arrêt *Houlachi c. Bray*, REJB 1997-03174 (CA) pour indiquer qu'elle n'avait pas à faire cette mise de fonds.

³⁶ Procès-verbal d'audience du 12 mars 2026 (10 :09).

³⁷ Procès-verbal d'audience du 11 mars 2026 (17 :04).

AVEU JUDICIAIRE

Le Tribunal consigne le présent aveu judiciaire :

Le témoin Liam Rourke reconnaît devant le Tribunal avoir fait de fausses représentations à Mohamed Badr en lui envoyant, le 31 décembre 2023, un message texte dans lequel il se disait intéressé à acheter lui-même l'immeuble. Il admet toutefois qu'il n'avait pas cette intention mais cherchait plutôt à obtenir de l'information qu'il aurait ensuite transmise au demandeur, même s'il n'était plus à son emploi depuis octobre 2023;

[27] Il convient maintenant de répondre aux questions en litige.

1. Existe-t-il une promesse bilatérale valide et exécutoire?

[28] Les parties reconnaissent que la promesse était valide du 6 avril au 26 mai 2023. Le litige porte donc sur ses effets après cette période. Mohamed Badr soutient que la promesse était éteinte à compter du 26 mai 2023. Woodland affirme au contraire qu'elle demeurerait en vigueur, sans délai, malgré ses propositions de septembre 2023³⁸.

[29] Woodland soutient ainsi que la promesse liait les parties dès son acceptation par Mohamed Badr jusqu'à la conclusion de ses démarches auprès de la SCHL et de Canada ICI. Elle s'appuie sur la mention suivante : « *Si le Vendeur l'accepte dans le délai prévu, cette offre d'achat constituera un contrat liant juridiquement l'Acheteur et le Vendeur* »³⁹. Elle doit toutefois être lue avec l'ensemble de l'offre mais surtout avec la clause 6.1.1.

[30] Woodland invoque aussi la nullité relative pour soutenir que Mohamed Badr devait demander l'annulation de son délai de cinq jour afin d'éviter de passer titre⁴⁰. Par ailleurs, le délai de 45 jours étaient stipulés au bénéfice de Woodland. Ainsi, elle seule pouvait en demander l'annulation mais plaide que ce même délai n'a pas pris fin le 26 mai 2023. En sommes, il s'agit d'un argument circulaire qui ne mène à aucune conclusion utile⁴¹.

[31] **L'article 6.1.1.** Cette clause est au centre du débat puisque « [Woodland] est d'avis que les parties se sont entendues verbalement pour prolonger le délai prévu au paragraphe 6.1.1 de l'offre d'achat »⁴². Une longue discussion s'ensuit sur la nature de cette clause qui se libelle comme suit dans l'offre d'achat d'avril 2023 :

³⁸ Pièces P-8 (jusqu'à l'approbation par la SCHL) et D-1 (1^{er} décembre 2023).

³⁹ Plan d'arguments de Woodland du 14 mai 2026, p. 3.

⁴⁰ Woodland s'appuie sur son interprétation de l'arrêt *Houlachi c. Bray*, REJB 1997-03174 (CA).

⁴¹ Article 1420 C.c.Q : La nullité relative d'un contrat ne peut être invoquée que par la personne en faveur de qui elle est établie ou par son cocontractant, s'il est de bonne foi et en subit un préjudice sérieux; le tribunal ne peut la soulever d'office. Le contrat frappé de nullité relative est susceptible de confirmation; Les obligations, 7^e édition, Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, N° 393 : « *La nullité relative peut être invoquée seulement par la personne que la loi entend protéger (...)* ».

⁴² Procès-verbal d'audience du 11 mars 2026 (10 :08) : Théorie de la cause de Woodland.

DANS LA PRÉSENTE SECTION, SEULES LES CONDITIONS COCHÉES FONT PARTIE INTÉGRANTE DE LA PRÉSENTE OFFRE D'ACHAT. LA LISTE CI-DESSOUS N'EST PAS LIMITATIVE : VOUS POUVEZ Y AJOUTER DES CONDITIONS.

6.1 CONDITIONS DE FINANCEMENT (OBLIGATOIRE – Cochez l'article 6.1.1 ou 6.1.2, selon votre situation)



6.1.1 Financement de l'Acheteur par un créancier hypothécaire

a) Modalités : La présente offre d'achat est conditionnelle à ce que l'Acheteur obtienne un emprunt hypothécaire d'au moins 1 596 000 \$ (inscrire le prix offert à la clause 3.1 moins la mise de fonds) garanti par une hypothèque de premier rang. Le taux d'intérêt de l'emprunt ne devra pas dépasser 5.5 % l'an et le prêt sera amorti sur une période maximale de 50 ans pour un terme d'une durée minimale de 5 ans.

b) Engagement du créancier hypothécaire : L'Acheteur devra, dans les ~~vingt (20)~~ [quarante-cinq (45)] jours consécutifs suivant l'acceptation de la présente offre d'achat, remettre au Vendeur une copie de l'engagement du créancier hypothécaire à lui consentir un tel emprunt sans condition, ou sous condition de vente de sa propriété dans le cas de l'application de la clause 6.2.4. La réception par le Vendeur de cet engagement dans le délai prévu aura pour effet de satisfaire à la présente condition.

c) Défaut : À défaut par l'Acheteur de fournir une copie de cet engagement au Vendeur dans ce délai de ~~vingt (20)~~ [quarante-cinq (45)] ou en cas de refus du créancier hypothécaire, le Vendeur pourra, dans les cinq (5) jours consécutifs suivant l'expiration de ce délai, aviser par écrit l'Acheteur :

i) qu'il rend la présente offre d'achat nulle et non avenue, sans autre recours de part et d'autre;

OU

ii) que l'Acheteur doit immédiatement faire une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire auprès d'un créancier hypothécaire choisi par le Vendeur, respectant les modalités prévues au paragraphe 6.1.1 a). À défaut par l'Acheteur de réussir à fournir une copie de cet engagement au Vendeur dans le délai prévu à l'avis du Vendeur ou sur présentation, par l'Acheteur, d'une preuve du refus du créancier hypothécaire, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue.

À défaut par le Vendeur d'envoyer un avis à l'Acheteur, la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue à l'expiration de ce délai de cinq (5) jours.

(Soulignements par le Tribunal)

[32] Cette clause se retrouve, avec certaines variantes, aux formulaires proposés par l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

D'ailleurs, Woodland présente ses trois premières offres en utilisant le modèle en ligne de duProprio intitulé: *Offre d'achat — immeuble à revenus*⁴³.

[33] Woodland minimise son défaut de respecter la clause 6.1.1. Elle s'appuie *in ultimo* sur son interprétation de la clause 7.6 pour prétendre que la transaction restait valable jusqu'au moment où elle se déclarerait satisfaite de son financement. Cette clause et libellée comme suit :

7.6 EXCLUSIONS : Seront exclus de la vente :

L'obligation de l'Acheteur de finaliser la transaction d'achat et de vente visée par les présentes est assujettie aux conditions suivantes :

(a) (...);

(b) l'Acheteur aura pu obtenir un financement satisfaisant d'une banque ou d'une institution financière comparable à des conditions commercialement raisonnables pour l'Acheteur, à la seule et absolue discrétion de ce dernier, au plus tard à la Date de Financement.

(Soulignement par le Tribunal)

[34] Même sous l'angle de cette clause, l'offre ne contient aucune mention d'un prêt assuré par la SCHL, ni que le délai de 45 jours est assujetti à une prolongation suivant les termes de la SCHL ou de Canada ICI. Elle mène plutôt à conclure que le financement jugé « *satisfaisant* » par Woodland devait, de toute façon, être obtenu dans ce délai⁴⁴.

[35] Woodland soutient même avoir enfin satisfait à la condition de financement en transmettant à Mohamed Badr une facture de la SCHL et des courriels échangés avec Canada ICI⁴⁵. Or, il ne s'agit pas d'une preuve d'assurance de la SCHL⁴⁶ et les courriels avec ICI Canada se limitent à des échanges de courtoisie⁴⁷.

[36] Le 15 septembre 2023, la SCHL émet un certificat d'assurance transmis à Mohamed Badr seulement durant l'instance⁴⁸. Ce certificat ne constitue toutefois pas un engagement hypothécaire de Canada ICI ni d'un autre prêteur. Le défaut de Woodland demeure donc entier et l'engagement requis par la clause 6.1.1 ne sera jamais rencontré.

⁴³ Le formulaire utilisé par Woodland précise que duProprio décline toute responsabilité concernant l'exactitude, la suffisance et la pertinence de ses modèles.

⁴⁴ Woodland plaide l'arrêt *Mansour c. Fatihi*, 2020 QCCA 965. Dans cette affaire, il était prévu à l'offre d'achat que le financement serait obtenu auprès de la Banque de Développement du Canada (BDC); v. *Fatihi c. 9079-9094 Québec inc.*, 2018 QCCS 3115, par. 7-8, 11. Dans ce cas, la condition de financement était stipulée au bénéfice du promettant acheteur dont la décontamination du terrain était aux frais du vendeur : une discussion loin de celle en l'espèce.

⁴⁵ Pièces P-7, P-12 et P-16.

⁴⁶ Pièce P-16 (23 août 2023) : La facture mentionne « *Description Application fees/Droit de demande* ».

⁴⁷ Pièces P-6, P-7 et P-14.

⁴⁸ Pièce P-12. Cette pièce est déposée le 7 mars 2025 dans un avis *Notice of disclosure of additional exhibits* (Plumitif N° 10).

[37] **Le délai de 45 jours au bénéfice de Woodland.** L'emprunt hypothécaire et la remise de l'engagement du créancier dans le délai de 45 jours étaient des conditions stipulées au bénéfice de Woodland. Leur réalisation rendait la promesse bilatérale exécutoire. À défaut de financement, Woodland pouvait ainsi se libérer de sa promesse.

[38] Toutefois, pour obtenir la passation de titre, Woodland soutient que le délai de 45 jours n'était pas de rigueur⁴⁹. Elle ajoute que cette condition de financement n'était pas résolutoire et stipulée à son seul bénéfice⁵⁰. Selon elle, il lui suffisait de se déclarer satisfaite de son financement, conformément à la clause 7.6, pour confirmer la validité de l'offre d'achat, même après l'expiration des délais de la clause 6.1.1.⁵¹

[39] L'argument est pertinent puisque les délais d'une promesse d'achat ne sont pas toujours de rigueur⁵². Ils le deviennent toutefois lorsque le texte prévoit clairement que l'offre sera « nulle et non avenue » à leur expiration, ou lorsque cette intention ressort de la clause⁵³. Le comportement des parties peut aussi éclairer cette intention.

[40] En l'espèce, Woodland ne produit aucune preuve de financement avant que Mohamed Badr mette fin aux négociations, ni même pendant l'instance. Ainsi, l'expiration des délais prévus à la clause 6.1.1 entraîne la caducité de l'offre. Mohamed Badr n'était donc plus tenu de vendre l'immeuble après le 26 mai 2023⁵⁴.

[41] La conséquence du défaut de Woodland est sans équivoque. Les parties ont expressément prévu qu'à l'expiration des délais, l'offre devenait nulle et non avenue, ce qui traduit un délai de rigueur. Les négociations subséquentes n'ont d'ailleurs mené à aucune entente et n'ont pas fait revivre la promesse d'achat d'avril 2023.

[42] **Le délai de cinq jours au bénéfice de Mohamed Badr.** L'offre d'achat prévoit une mesure de protection ultime au bénéfice de Mohamed Badr, pour une durée subséquente de cinq jours avant que Woodland soit entièrement libérée de sa promesse.

⁴⁹ Woodland s'appuie, entre autres, sur l'arrêt de la Cour d'appel *Mansour c. Fathi*, 2020 QCCA 965 qui mentionne que la clause 6.3 dans cette affaire « ne semblent pas dénoter un quelconque délai de rigueur à l'égard de la réception d'une preuve de financement » (v. par. 41). Le Tribunal note la dissemblance du texte de cette clause et de la clause 6.1.1. De même, cette affaire révèle que le promettant acheteur produit la preuve de son financement, ce qui n'est pas ici le cas : *Fatimi c. 9079-9094 Québec inc.*, 2018 QCCS 3115, par. 14.

⁵⁰ *Cytrynbaum c. Delouya*, 2019 QCCS 3786 (CanLII), par. 49 : « De surcroît, que (...) la clause de financement soient qualifiées de conditions suspensives ou de conditions résolutoires, cela ne change rien en l'espèce puisque la solution est la même dans les deux cas. En effet, si les conditions ne sont pas remplies, les parties ne sont pas obligées l'une à l'égard de l'autre, soit parce que le contrat de promesse n'a jamais été formé, soit parce qu'il a été résolu. Dans les deux cas, il y a rétroactivité (art. 1497, 1507, 1506 C.c.Q.) ».

⁵¹ Plan d'arguments de Woodland du 14 mai 2026, p. 4.

⁵² *Azimet Promoteur immobilier inc. c. Gauthier*, 2022 QCCA 1299 (CanLII), par. 12-13 ; *Penterman c. Ferme brune des Alpes inc.*, 2006 QCCA 1318 (CanLII), par. 13, 52-64.

⁵³ *Barrette c. Talbot*, 1988 CanLII 580 (QC CA).

⁵⁴ *Brabant c. Diminni*, 2023 QCCS 1667, par. 54-67 ; *Cytrynbaum c. Delouya*, 2019 QCCS 3786, par. 49.

Il ne s'en est pas prévalu et la promesse d'achat est ainsi devenue nulle à l'expiration des délais, sans autre formalité.

2. La conduite des parties a-t-elle prolongé l'offre d'achat?

[43] Woodland soutient que la conduite de Mohamed Badr confirme son acceptation d'une prolongation du délai de financement ou sa renonciation à mettre fin à l'offre dans le délai additionnel de cinq jours prévu à la clause 6.1.1. Selon elle, à défaut d'avoir agi dans ce délai, il demeurerait lié à l'offre sans véritable échéance⁵⁵.

[44] Woodland soutient que les discussions se sont poursuivies dans le cadre strict de son offre d'avril 2023. Mohamed Badr reconnaît les échanges mais affirme qu'ils visaient une nouvelle entente puisque celle d'avril 2023 étant nulle. Ces discussions se sont poursuivies sporadiquement jusqu'en décembre 2023. Il témoigne au préalable⁵⁶ :

Q. Vous monsieur Badr, vous avez jamais eu l'impression... ça vous est jamais passé par la tête que l'acheteur pouvait penser que la promesse était encore valide?

R- Ça, je ne sais pas, mais moi dans ma tête il fallait faire une autre offre et c'est ça que les financiers ils ont demandé et c'est le plus logique. Quand l'offre expirait, il faut faire une autre offre. (...)

[45] C'est dans cette perspective que Mohamed Badr participe à une rencontre avec Woodland le 14 septembre 2023 afin de voir si une transaction demeurerait possible. Les parties ne s'entendent toutefois pas sur le prix. Le 20 novembre 2023, Woodland transmet une quatrième offre, cette fois par message texte, au prix de 2 040 967 \$⁵⁷.

[46] Woodland invoque des courriels du 29 mai 2023, soit trois jours après l'expiration du délai de cinq jours prévu à la clause 6.1.1. pour établir que les parties négociaient dans les limites de cette offre. À cet égard, il est avancé que Mohamed Badr a eu une conversation téléphonique avec Liam Rourke⁵⁸, discuté de la couleur des murs et échangé au sujet du nouveau système d'alarme⁵⁹. Elle interprète aussi son témoignage au préalable comme une admission de son intention de donner suite à l'offre d'achat.

[47] Mohamed Badr témoigne que ces échanges s'inscrivaient dans une discussion mais aucunement dans le contexte d'une reconnaissance ou d'une prolongation de l'offre d'achat d'avril 2023. Il témoigne au préalable⁶⁰ :

⁵⁵ Plan d'arguments de Woodland du 14 mai 2026, p. 5.

⁵⁶ Interrogatoire de Mohamed Badr du 18 décembre 2024, p. 45.

⁵⁷ Pièce D-3.

⁵⁸ Pièce P-24 : Un entretien de 6 min et 57 sec.

⁵⁹ Pièce P-6, p. 2-3.

⁶⁰ Interrogatoire de Mohamed Badr du 18 décembre 2024, p. 39-41.

O.K. Donc, à ce moment-là, quand vous avez envoyé ce courriel-là, vous espériez encore passer chez le notaire comme prévu?

R- Bien, disons c'était comme prévu, oui. Disons j'ai pas... J'étais prêt à vendre comme promis.

Q- O.K. Mais là, si je comprends bien de ce que vous m'avez dit plus tôt, la promesse était nulle depuis le 21 mai. Donc, moi j'essayais de comprendre pourquoi est-ce que vous demandiez un échantillon de peinture le 29 mai si la promesse était déjà nulle depuis huit jours?

R- Bien, c'était nul depuis huit jours. C'était pour voir une autre offre d'achat et puis c'est tout. C'était pour discussion. J'ai dit on va discuter, mais j'avais pas l'intention de pas vendre, mais j'étais pour le prix, c'est parce que je fais tout ça, là, c'était pas pour quelques jours c'était correct, mais je pensais il faut faire... La première offre c'était fini. Il fallait faire une autre offre. Alors, ça donne...

Q- En date du 29 mai, vous aviez pas encore reçu de nouvelle offre, c'est ça?

R- Non, j'ai pas reçu d'autres offres.

[48] Il témoigne aussi concernant ses échanges avec Woodland⁶¹ :

J'attendais une offre qui marche avec le financement, avec le revenu, avec les dépenses. La première offre, la deuxième offre du 4 avril, pour moi c'était nul et expiré. Pour avoir un financement, il fallait faire une autre offre. J'attendais qu'ils fassent ça et que c'est venu le 14 septembre.

[49] Woodland reproche aussi à Mohamed Badr son manque de collaboration qui aurait empêché la réalisation de la condition de financement⁶². À cet égard, le 27 juillet 2023, Woodland transmet un courriel à Mohamed Badr du 26 juillet de Canada ICI qui atteste que le « *dossier a été soumis à la SCHL il y a plusieurs semaines et nous nous attendons donc au délai habituel et anticipé de 14 semaines associés à un financement assuré par la SCHL (...) nous sommes entièrement confiant que cela se déroulera sans difficulté* »⁶³.

[50] Le 10 septembre 2023, Woodland propose une modification à leur offre d'achat pour inclure que « *Le Vendeur et l'Acheteur conviennent que la condition de financement (6.1.b) est prolongée jusqu'à ce que le financement de la SCHL de l'Acheteur soit approuvé* »⁶⁴. Mohamed Badr ne donne pas suite à cette proposition et réitère son désaccord avec le prix puisque les conditions économiques avaient changé depuis l'offre d'avril 2023. Woodland considère que ce refus constitue un manquement à son devoir de collaboration.

[51] Le Tribunal ne partage pas ces prétentions puisque l'offre d'avril 2023 n'imposait à Mohamed Badr aucun devoir de soutenir les démarches internes de Woodland auprès

⁶¹ Interrogatoire de Mohamed Badr du 18 décembre 2024, p. 44.

⁶² Article 1503 C.c.Q.

⁶³ Pièce P-6.

⁶⁴ Pièce P-8.

de la SCHL ou de Canada ICI. Toutefois, Woodland devait produire, dans les 45 jours, une copie de l'engagement du créancier hypothécaire pour passer titre. L'offre précise d'ailleurs que « [l]a réception par le Vendeur de cet engagement dans le délai prévu aura pour effet de satisfaire à la présente condition »⁶⁵.

[52] Mohamed Badr n'avait pas à supporter le choix de Woodland de recourir à la SCHL. Cela est d'autant plus vrai que le courtier de Canada ICI, Daniel Ceruli, témoigne qu'il était disposé à prêter la somme requise dans le délai de 45 jours mais à des conditions moins avantageuses. Les stratégies internes de Woodland ne pouvaient devenir celles de Mohamed Badr. Il lui suffisait de produire la preuve de financement dans le délai prévu pour passer titre.

[53] Woodland ne démontre pas l'existence d'une entente implicite entre les parties de prolonger les délais de l'offre d'avril 2023⁶⁶. Aucun document, lettre, courriel ou message texte n'établit que Mohamed Badr a accepté une telle prolongation. Woodland s'en remet uniquement à son évaluation du comportement des parties. Or, Woodland ne démontre que la poursuite de discussions après l'offre d'avril 2023, sans indice que Mohamed Badr acceptait de maintenir dans le temps leur deuxième offre.

3. Les conditions de la passation de titre sont-elles satisfaites?

[54] L'analyse des conditions de la passation de titre est inutile puisque la promesse d'achat d'avril 2023 était nulle à l'expiration des délais. Un examen sommaire de ces conditions demeure néanmoins pertinent parce qu'il confirme le rejet de la demande en passation de titre.

[55] **La mise en demeure.** Le 18 janvier 2024, Woodland transmet une mise en demeure à Mohamed Badr le sommant de respecter ses prétendues obligations contractuelles et de se présenter chez le notaire pour signer l'acte de vente⁶⁷.

[56] Cette mise en demeure ne contient toutefois ni preuve de financement ni projet d'acte de vente. Elle n'établit pas davantage que Woodland détenait les fonds nécessaires pour passer titre. Elle repose plutôt sur des allégations sans preuve. Par exemple, elle mentionne que Mohamed Badr aurait accepté un délai supplémentaire pour régler la question du financement. Or, la preuve ne démontre aucune entente de prolongation dans les quelques échanges suivant l'expiration des délais.

[57] Woodland affirme aussi avoir obtenu, en septembre 2023, les autorisations nécessaires au financement. La preuve révèle plutôt l'émission d'un certificat d'assurance de la SCHL le 15 septembre 2023, ce qui ne constitue pas un engagement de

⁶⁵ Pièce P-4.

⁶⁶ *Les obligations*, Volume 2 (art. 1497 à 1707 C.c.Q.), 6^e édition, art. 1501 C.c.Q., Vincent Karim, Wilson et Lafleur, 2024, par. 119.

⁶⁷ Pièce P-10.

financement d'un créancier hypothécaire. Ce document n'a d'ailleurs été produit que durant l'instance⁶⁸.

[58] Il est ajouté que Woodland a obtenu ses approbations de financement dans un délai raisonnable et que ceux prévus à l'offre n'étaient pas de rigueur. Cette affirmation est erronée et Woodland n'a jamais produit la preuve du financement exigée dans son offre d'avril 2023 ni même à l'audience.

[59] Enfin, le retrait de la date à laquelle les parties auraient convenu d'une prolongation, dans la demande modifiée de Woodland, suggère la fragilité de cette thèse⁶⁹. Les registres d'appels révèlent aussi des échanges limités entre les parties, ce qui affaiblit davantage l'idée que Mohamed Badr aurait consenti à prolonger le délai prévu à la clause 6.1.1.⁷⁰

[60] **L'acte de vente conforme.** Woodland devait aussi présenter un acte de vente conforme à la promesse. Cette condition pose difficulté, puisque le projet d'acte n'a pas été présenté au moment utile et ne pouvait refléter une entente encore exécutoire. En effet, certains éléments essentiels demeuraient en discussion après le 26 mai 2023, dont le prix qui a été modifié dans l'offre de Woodland de novembre 2023⁷¹.

[61] **L'offre et la consignation du prix.** Woodland devait offrir et consigner le prix prévu à son offre d'achat. Or, aucune consignation du prix n'a été faite et aucune preuve suffisante de la disponibilité des fonds n'a été produite avant la fin des discussions en décembre 2023⁷². Même avec une certaine souplesse dans l'appréciation de cette condition, l'acheteur doit démontrer son accès réel aux fonds requis par la transaction⁷³.

[62] **Le délai raisonnable.** Le recours en passation de titre pose aussi difficulté sous l'angle du délai. Après l'expiration des délais de la clause 6.1.1. le 26 mai 2023, les parties ont poursuivi des discussions sporadiques jusqu'en décembre 2023. Woodland a transmis de nouvelles offres et ce n'est qu'après le retrait de Mohamed Badr des discussions qu'elle a soutenu que la promesse d'avril 2023 demeurerait exécutoire.

[63] Le délai s'inscrit dans une séquence incompatible avec un recours diligent en passation de titre puisque Woodland n'a pas produit l'engagement hypothécaire ni n'a

⁶⁸ Pièce P-12. Cette pièce est déposée le 7 mars 2025 dans un avis *Notice of disclosure of additional exhibits* (Plumitif N° 10).

⁶⁹ Plumitif N° 33 (9 mars 2026) : *Amended originating application in passing title*, par. 9.

⁷⁰ Pièce P-20. Entre le 27 avril et le 13 septembre 2023, le relevé soulève 6 appels d'une minute, attribuables à des messages laissés à Mohamed Badr. Pourtant, Maximilian Cukier prétend avoir été en constante communication avec Mohamed Badr ce que ne soutiennent pas ses relevés de téléphone.

⁷¹ Pièce P-13.

⁷² Pièce P-17. Le relevé de la Banque Royal du Canada du 27 janvier au 27 février 2026 démontre que la société de gestion de Woodland a un solde de 2,1M\$. Il n'y a rien à conclure de cette démonstration, puisque le litige porte sur la production d'une preuve de financement avant l'expiration des délais en mai 2023, et non sur la situation financière actuelle de Woodland.

⁷³ *Houlachi c. Bray*, REJB 1997-03174 (CA).

obtenu une prolongation écrite de Mohamed Badr. Woodland s'est plutôt prêté à une discussion avec Mohamed Badr qui a mené à de nouvelles offres en septembre et novembre 2023.

4. La demande de Woodland est-elle abusive?

[64] Mohamed Badr soutient que le recours de Woodland est abusif parce qu'il repose sur une promesse d'achat devenue nulle à l'expiration des délais en mai 2023. Selon lui, Woodland savait que la condition de financement n'avait pas été réalisée et qu'aucune entente sur le prix n'était intervenue par la suite.

[65] Il ajoute que Woodland a néanmoins intenté une action en passation de titre sans satisfaire une seule condition propre à ce recours. Selon lui, la procédure ne visait pas à faire reconnaître ses droits mais à exercer une pression pour le contraindre à vendre son immeuble. En somme, il y voit une procédure d'intimidation abusive.

[66] Mohamed Badr invoque aussi la publication d'un avis de préinscription au registre foncier. À son avis, cette mesure a entravé sa libre disposition de l'immeuble alors que Woodland ne détenait aucun droit réel ni créance apparente justifiant cette inscription.

[67] Cette discussion a débuté lorsque Mohamed Badr a témoigné à l'audience ne pas réellement connaître les représentants de Woodland. Il témoigne alors n'avoir eu que deux appels téléphoniques avec Liam Rourke⁷⁴ :

Q - Dans le fond, la question est: combien de discussions vous avez eues avec monsieur Liam concernant...

R- J'en ai eu juste deux (2) conversations. C'est tout.

Q- Deux (2) conversations quand?

R- Je pense j'ai donné la liste.

(...)

Q- Donc, si je comprends bien, vous n'avez fait... vous n'avez pas parlé au téléphone plus souvent que deux (2) fois avec monsieur Liam.

R- Oui. Oui.

[68] Il produit ensuite un relevé de son téléphone cellulaire faisant état de cinq communications avec Liam Rourke entre le 29 mai et le 14 décembre 2023⁷⁵. Il dépose aussi un relevé démontrant quelques communications avec Maximilian Cukier⁷⁶.

⁷⁴ Interrogatoire de Mohamed Badr du 12 mars 2026, p. 52, 53 et 68.

⁷⁵ Pièce P-16.

⁷⁶ Pièce P-17.

[69] Cette preuve mène au dépôt autorisé d'une demande en abus de procédure⁷⁷ et à l'autorisation donnée à Woodland de présenter une contre-preuve⁷⁸ lors d'une audition tenue ultérieurement⁷⁹. Woodland en ajoute concernant la crédibilité de Mohamed Badr puisque son témoignage du 12 mars 2026 laisserait plutôt entendre que les communications étaient régulières. Il témoigne à l'audience⁸⁰ :

... je ne la connais pas, mais... OK, donc on voit que c'est le même numéro, là, que vous avez sur votre D-16.

R- Oui. Oui.

Q- Donc, vous, vous avez appelé ce numéro-là?

R- Oui.

Q- OK. Comment ça est-ce qu'on le voit pas sur votre document ici?

R- Ça, c'est qu'est-ce que je viens... j'ai eu sur mon téléphone. Quand j'ai commencé pour les négociations, et cetera, là, le reste, c'était 16 facile, là, je n'ai pas. Ça, c'est les choses qui sont dans mon téléphone parce que quand...quand il commençait à dire: « L'offre de... troisième offre ou quatrième offre », j'ai commencé à garder mes notes. Avant...

Q- OK. Donc, vous avez effacé...

R- J'ai pas effacé. C'était... Régulièrement, là, je nettoiais mon téléphone de tout ça...

[70] Il ajoute à son témoignage à l'audience⁸¹ :

OK, vous enregistriez les appels?

R- Non, ça c'est... c'est pas de...

Q- Qu'est-ce que vous avez enregistré? Je veux comprendre.

R- Ça, c'est juste les communications, combien de temps et quand, la date et la durée des appels. Il y en a plusieurs que c'est pas des zéro. Zéro, il appelle, je suis pas là, j'ai pas répondu.

Q- OK, puis avant... Là, on voit le...

R- Avant ça, j'en ai pas.

Q- Mais comment ça on les a pas? Vous dites que vous les avez supprimés?

R- Non, j'ai pas... Mon téléphone nettoie...nettoie toutes les choses, nettoie les choses que ça a pas d'importance.

⁷⁷ Plunitif N° 35 (20 mars 2026): Demande de la défenderesse en déclaration d'abus.

⁷⁸ Procès-verbal d'audience du 12 mars 2026 (15 :52).

⁷⁹ Le 14 mai 2026.

⁸⁰ Interrogatoire de Mohamed Badr du 12 mars 2026, p. 104.

⁸¹ *Id.*, p. 106.

[71] Woodland répond que Liam Rourke et Maximilian Cukier ont témoigné de leurs communications téléphoniques avec Mohamed Badr⁸². Elle invoque également des courriels faisant référence à ces appels, puis produit leurs relevés téléphoniques⁸³.

[72] Le tableau des appels sortants de Liam Rourke, pour la période du 13 avril au 5 septembre 2023, indique 29 appels vers le numéro de Mohamed Badr. Treize de ces appels dépassent une minute. Leur durée varie entre 5 et 17 minutes⁸⁴.

[73] Le tableau des appels sortants de Maximilian Cukier, pour la période du 27 avril au 21 décembre 2023, indique 23 appels vers le numéro de Mohamed Badr. Cinq de ces appels dépassent une minute. Leur durée varie entre 4 et 20 minutes⁸⁵.

[74] Cette preuve révèle des contacts limités entre les parties. Elle dépasse toutefois les deux appels allégués par Mohamed Badr avec Liam Rourke. Mohamed Badr a aussi produit des relevés d'appels tirés de son téléphone, après avoir admis l'avoir « nettoyé » et avoir « supprimé » certaines communications. Ces imprécisions mènent au rejet de la demande de Mohamed Badr pour abus de procédure.

[75] Le Tribunal a longuement hésité avant de conclure à l'abus de procédure mais choisit de ne pas franchir cette ligne. Il souhaite néanmoins que Woodland et ses représentants tirent de ce dossier des enseignements utiles à l'exercice responsable de leurs activités. Il est maintenant temps de mettre fin à cette affaire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **REJETTE** la demande modifiée de la demanderesse 13962296 Canada inc. en passation de titre ;

[77] **DÉCLARE** que la demanderesse 13962296 Canada inc. ne détient aucun droit réel à l'égard de l'immeuble ci-après décrit appartenant à 140181 Canada Ltée;

[78] **ORDONNE** à la demanderesse 13962296 Canada inc. de procéder à ses frais, dans les 45 jours du présent jugement, à la radiation de l'avis de préinscription publié le 27 mai 2024 sous le numéro 28 715 026 au livre foncier de la circonscription foncière de Sherbrooke contre l'immeuble suivant :

« Un immeuble portant l'adresse civique 2020, rue des Boisés, Sherbrooke, Québec, J1H 3Y9, connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS CENT TRENTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (2 130 878), Cadastre du Québec, bureau de la publicité des droits pour la circonscription foncière de Sherbrooke »

⁸² Pièces P-5, P-6, P-7, P-8 et P-9.

⁸³ Pièce P-23 concernant l'admission des pièces P-19 et P-21 pour leur dépôt, origine et contenu.

⁸⁴ Pièces P-19.1 et P-20.

⁸⁵ Pièces P-21 et P-22.

[79] **REJETTE** la demande du défendeur 140181 Canada inc. en déclaration d'abus ;

[80] **SANS** frais de justice.

L'honorable CHARLES BIENVENU, J.C.S.

M^e Rachelle Urtnowski-Morin
CHOUKE HOLLANDER
Procureurs de la partie demanderesse

M^e Damarys A. Pineda Machado
DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS
Procureurs de la partie défenderesse

Dates d'audience : 11,12 mars et 14 mai 2026