COUR DU QUÉBEC

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-289695-259

DATE : Le 22 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.

MARKAKIS & CIE INC.
Partie demanderesse

c.

MAHAMADI SAVADOGO
-et-
SM PROTECTION INC.
Partie défenderesse

JUGEMENT

---

[1] Le Tribunal est saisi d'une opposition de Mahamadi Savadogo à une saisie-exécution immobilière (l'**Opposition**) et d'une demande de Markakis & Cie inc. (**Markakis**) en déclaration d'abus et sanction de manquements importants dans le déroulement de l'instance.

[2] Ces demandes seront traitées successivement.

A. L'Opposition de M. Savadogo est-elle fondée?

JL 5699

[3] Le jugement par défaut prononcé le 4 novembre 2025 (le **Jugement**) comporte les conclusions suivantes :

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

> ***[6] CONDAMNE*** *les défendeurs Mahamadi Savadogo et SM Protection inc., solidairement à payer à la demanderesse Markakis & Cie inc. la somme de 25 221,80 $ avec les intérêts au taux conventionnel du taux préférentiel de TD Canada Trust en vigueur, plus 2 %, et ce, à compter de chaque échéance;*
>
> ***[7] LE TOUT*** *avec les frais de justice.*

[4] Le premier alinéa de l'article 735 du *Code de procédure civile* (**C.p.c.**) énonce les motifs possibles d'opposition à la saisie et à la vente par le débiteur :

> *1° les biens saisis sont insaisissables;*
>
> *2° la dette est éteinte;*
>
> *3° le prix de vente proposé n'est pas commercialement raisonnable;*
>
> *4° la procédure est entachée d'une irrégularité d'où résulte un préjudice sérieux, sauf le pouvoir du tribunal d'autoriser l'huissier ou le créancier saisissant à y remédier;*
>
> *5° un droit de revendication peut être exercé sur le bien saisi ou partie de celui-ci.*

[5] Le 11 mars 2026, M. Savadogo dépose son Opposition, dont les motifs sont les suivants :

a) L'immeuble saisi est sa résidence principale;

b) La valeur nette de l'immeuble est largement supérieure au montant du Jugement;

c) La mesure d'exécution n'est pas proportionnelle à la somme due, elle est donc déraisonnable;

d) Il est de bonne foi et tente de régler le dossier à l'amiable;

e) La saisie en mains tierces de son compte bancaire et la saisie immobilière sont des mesures d'exécution disproportionnées et contraires aux principes directeurs de la procédure;

f) Il souhaite que les frais d'exécution réclamés soient examinés par le Tribunal afin d'en assurer la conformité avec les règles applicables.

[6] À leur face même, les motifs invoqués dans l'Opposition ne sont pas valables en droit. Les biens de M. Savadogo sont affectés à l'exécution de ses obligations et constituent le gage commun de ses créanciers[1]. Sa résidence principale peut être saisie, puisque la créance était supérieure à 20 000 $ lors de la saisie[2].

---

1 Art. 2644 du *Code civil du Québec* (**C.c.Q.**).

2 Art. 2648 C.c.Q. et art. 700 C.p.c.; *Gestion Alsace ltée* c. *Compagnie pétrolière impériale ltée*, J.E. 98-645 (C.A.), p. 16; *Blackburn* c. *Elmhurst Investment and Loan Corp.*, [1971] C.S. 240.

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

[7] Il reste donc à savoir si la dette de M. Savadogo est maintenant éteinte, compte tenu des paiements récents.

[8] Le 26 mars 2026, M. Savadogo paie une somme égale au capital du jugement, soit 25 221,80 $[3]. Markakis consent à ce que le paiement soit imputé sur le capital et que les intérêts cessent à cette date[4].

[9] Une somme de 1 659,73 $ est saisie par Markakis auprès de la Caisse Desjardins et est remise à l'huissier[5]. Une somme de 277,70 $ est également saisie, mais n'est pas payée en raison des frais requis pour ce faire[6].

[10] Le 25 septembre 2026, M. Savadogo paie une somme additionnelle de 11 652,69 $[7], soit celle indiquée au plus récent avis d'exécution en date du 17 juin 2026[8].

[11] Afin de déterminer si la dette est éteinte, la somme due suivant le Jugement doit être connue. Or, le Jugement est difficilement exécutoire.

[12] La conclusion principale du Jugement est très malheureuse, puisqu'elle n'est pas autonome et qu'elle est ambigüe. Le quantum dû ne peut même pas être calculé à la seule lecture du Jugement.

[13] Le Tribunal ne siège pas en appel ou en révision du Jugement; il doit l'appliquer.

[14] Pour calculer la somme due, il faut se référer à la lettre de mandat[9], aux huit factures d'honoraires[10] et à l'historique des taux préférentiels de TD Canada Trust[11], déposés au soutien de la demande en justice.

[15] La lettre de mandat indique *« Votre facture est payable sur réception. Toutefois, celle-ci peut être payée à l'intérieur d'un délai de quinze jours sans intérêt »*. L'intérêt débute donc au 16e jour suivant la date de la facture.

---

3 Pièce I-4, Traite bancaire datée du 26 mars 2026.
4 Art. 1570 C.c.Q.; La pièce I-4 est décrite *« Traite bancaire pour paiement du capital »* par Markakis et elle arrête ses calculs d'intérêt au 26 mars 2026.
5 Pièce I-7, Courriel de Me Bennett à Me Bolté daté du 28 avril 2026.
6 Pièce I-20, Échange de courriels entre Markakis et la firme d'huissiers Charron Boissé Lévesque du 17 juin 2026 au 2 juillet 2026.
7 Pièce R-9, *en liasse*, Lettre de Me Bolté à Me Bennett datée du 25 septembre 2026 et traite bancaire de 11 652,69 $.
8 Pièce I-14, Avis d'exécution modifié du 17 juin 2026.
9 Pièce P-3, Lettre mandat datée du 1er août 2019.
10 Pièce P-4*, en liasse*, État de compte et factures d'honoraires.
11 Pièce P-7, Historique des taux préférentiels de TD Canada Trust.

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

[16] Cependant, les factures portant les numéros 2116 et 2173 mentionnent spécifiquement des dates d'échéance plus éloignées, soit les 30 janvier 2023 et 29 avril 2023 respectivement. L'intérêt débute donc le lendemain.

[17] Le Jugement mentionne en outre que le taux d'intérêt applicable est le *« taux préférentiel de TD Canada Trust en vigueur, plus 2 % »*. Le taux d'intérêt n'a donc pas été cristallisé par le Jugement, et continue de fluctuer.

[18] Ainsi, le 26 mars 2026, la somme de 32 830,16 $[12] est due en capital et intérêts.

[19] À la suite du paiement des sommes de 25 221,80 $ et de 1 659,73 $, le solde dû est de 5 948,63 $, plus les frais de justice et les frais d'exécution.

[20] Vu le paiement de la somme de 11 652,69 $[13] le jour ouvrable précédant la continuation de l'audition, le Tribunal doit maintenant analyser les frais mis en preuve.

[21] Le 25 septembre 2026, Markakis s'enquiert auprès de l'huissier du solde dû, et se fait répondre 13 406,46 $[14]. Cette somme tient cependant compte d'un calcul erroné des intérêts dus suivant le Jugement.

[22] L'avis d'exécution modifié indique à tort que la somme due en capital et intérêts est de 32 071,89 $[15] au 26 mars 2026, soit 758,27 $ de moins que la somme indiquée au paragraphe 18, ci-dessus. En ajoutant cette erreur de calcul à la réponse de l'huissier du 25 septembre 2026, le solde est donc de 14 164,73 $.

[23] Considérant le paiement de 11 652,69 $ le 25 septembre 2026, le solde encore dû est de 2 512,04 $.

[24] Vu que la dette n'est pas éteinte, l'Opposition est rejetée.

B. La demande en déclaration d'abus de Markakis est-elle bien fondée?

[25] Markakis présente une demande en déclaration d'abus en lien avec l'Opposition dans laquelle elle réclame la somme de 17 755,50 $[16] en honoraires extrajudiciaires[17] et

---

12 Le calcul des intérêts a été effectué par les parties suivant les instructions du Tribunal. Capital de 25 221,80 $ + intérêts de 7 608,36 $.

13 Pièce R-9, *préc.*, note 7.

14 Pièce I-19, Courriel de Charron Boissé Lévesque à Me Bennett daté du 25 septembre 2026. Ledit courriel est déposé sans objection.

15 Pièce I-14, *préc.*, note 8. 1 519,50 $ + 552,15 $ + 4 958,84 $ + 1 778,56 $ + 1 145,05 $ + 290,17 $ + 1 681,51 $ + 363,89 $ + 1 381,66 $ + 283,50 $ + 1 772,96 $ + 337,42 $ + 1 264,75 $ + 336,72 $ + 11 497,53 $ + 2 907,68 $.

16 Pièce I-17, Facture de Markakis à elle-même datée du 31 août 2026. La pièce I-18 est une facture de 3 006,25 $ de Markakis à elle-même datée du 25 septembre 2026, mais la demande en déclaration d'abus n'a pas été modifiée afin de la réclamer.

17 Art. 51 et suiv. C.p.c.

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

5 000,00 $ à titre de sanction pour manquements importants dans le déroulement de l'instance[18].

[26] En somme, Markakis allègue que l'Opposition est non fondée et dilatoire, puisqu'elle repose sur des motifs qui n'y donnent pas ouverture et que, jusqu'au dernier jour ouvrable avant la seconde journée d'audition, M. Savadogo reconnaissait lui devoir des sommes suivant le Jugement.

[27] Quant aux manquements importants dans le déroulement de l'instance, Markakis soutient que M. Savadogo a indûment retardé l'avancement du dossier et n'a pas collaboré, afin d'éviter le paiement des sommes dues et la vente sous contrôle de justice de sa résidence.

[28] Au Québec, la règle est que le paiement des frais de justice de la partie adverse est la sanction que subit un justiciable qui échoue dans son recours ou dans sa contestation[19]. Le rejet d'une demande ne signifie pas qu'elle est abusive.

[29] Les droits civils doivent être exercés de bonne foi et aucun droit ne peut être utilisé pour nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable. La bonne foi se présume toujours par ailleurs[20].

[30] Une personne qui agit sans cause raisonnable et probable abuse de son droit judiciaire et commet une faute civile. Une demande en justice manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire est abusive, même si la partie n'en avait pas l'intention[21].

[31] En l'espèce, le Tribunal ne peut conclure que l'Opposition est abusive, puisque les calculs de Markakis et ceux indiqués aux avis d'exécution[22] sont erronés.

[32] D'abord, le début du calcul de l'intérêt effectué par Markakis est erroné, puisqu'il débute trop tôt.

[33] Ensuite, Markakis cristallise le taux d'intérêt applicable à chaque facture au taux en vigueur le premier jour de calcul des intérêts, alors que le Jugement ne prévoit pas une telle méthode.

[34] Mais il y a plus.

---

18 Art. 342 C.p.c.
19 Art. 339 C.p.c.
20 Art. 6, 7 et 2805 C.c.Q.
21 Art. 51 C.p.c.
22 Onglet 12 du compendium de Markakis, Avis d'exécution modifié daté du 5 février 2026 et Pièce I-14, *préc.*, note 8.

2026 QCCQ 5069 (CanLII)

[35] La source du débat sur le quantum accordé par le Jugement est la conclusion de la demande en justice de Markakis, qui a été reprise intégralement par la greffière spéciale dans le Jugement.

[36] Si Markakis n'avait pas réalisé que la conclusion du Jugement était ambigüe, elle ne pouvait pas l'ignorer à compter du 16 mars 2026, lorsque le juge Huppé indique ce qui suit à son procès-verbal :

> ***CONSIDÉRANT*** *que ce jugement contient en lui-même une grave ambiguïté puisqu'il ne mentionne pas le taux d'intérêt conventionnel devant être utilisé pour calculer les sommes dues et qu'il ne mentionne pas non plus chacune des échéances dont il est fait mention dans le jugement;*
>
> ***CONSIDÉRANT*** *que dans l'avis d'exécution du 24 novembre 2025, l'huissier de justice Martin Boissé interprète ce jugement et décompose les sommes dues en huit échéances, chacune ayant son taux d'intérêt particulier;*
>
> ***CONSIDÉRANT*** *que cette interprétation du jugement ne ressort pas des termes du jugement rendu le 4 novembre 2025 et qu'il est nécessaire que le tribunal puisse s'assurer qu'elle est conforme à la preuve qui avait été faite pour l'obtention de ce jugement avant de se prononcer sur l'opposition à la saisie;*[23]

[37] Ainsi, dès le mois de mars 2026, Markakis pouvait présenter une demande afin que le Tribunal rende des ordonnances propres à faciliter l'exécution volontaire ou forcée du Jugement[24], ce qu'elle n'a pas fait.

[38] Par ailleurs, les calculs soumis par l'avocat de M. Savadogo sont également erronés. Ce dernier remet toujours en cause le montant en capital indiqué au Jugement, en admettant du même souffle qu'il est passé en force de chose jugée.

[39] Quant à l'allégation de manquements dans le déroulement de l'instance, les délais ne sont pas uniquement attribuables à M. Savadogo.

[40] Le 2 avril 2026, l'Opposition est remise de consentement au 1er mai 2026[25] puis, à cette date, elle est remise *sine die « vu les pourparlers de règlement »*[26].

[41] Il est vrai que M. Savadogo ne s'est pas empressé de plaider l'Opposition et que son avocat tarde à répondre aux communications de l'avocate adverse, mais la situation

---

23 Cote 34, Procès-verbal du juge Luc Huppé daté du 16 mars 2026.

24 Art. 657 C.p.c.

25 Pièce I-5, *en liasse*, Lettre de Me Bolté à Me Bennet du 31 mars 2026 et échanges de courriels entre Me Bolté et Me Bennet du 31 mars au 1er avril 2026. Voir courriel de Me Bolté du 1er avril 2026 à la page 3.

26 Cote 42, Procès-verbal de Me Geneviève Desalliers, greffière spéciale, daté du 1er mai 2026.

n’est pas telle qu’elle puisse être qualifiée de manquements importants dans le déroulement de l’instance.

[42] La demande en déclaration d’abus est donc rejetée.

[43] Vu le sort des demandes, chaque partie paiera ses frais de justice.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[44] **REJETTE** l’opposition à la saisie immobilière et à la vente sous contrôle de justice de Mahamadi Savadogo;

[45] **REJETTE** la demande de Markakis & Cie inc. en déclaration d’abus;

[46] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais de justice.

_____

STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.

Me Sarah Bennett
MARKAKIS & CIE INC.
Avocats de la partie demanderesse

Me Camille Bolté
BRUNET & ASSOCIÉS
Avocats de la partie défenderesse

Dates d’audience : 25 août et 28 septembre 2026.

2026 QCCQ 5069 (CanLII)