COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-706962-231

DATE : Le 26 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

BI GUANYU
LINGXIAO YANG
Demandeurs
c.

LES HABITATIONS JASMONT DESCHÊNES INC.
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] N'ayant pu obtenir le financement nécessaire pour l'achat d'une unité de condo, les demandeurs demandent le remboursement du dépôt de 20 000 $, réduit à 15 000 $, qu'ils ont versé à la défenderesse Les Habitations Jasmont Deschênes inc. (« Jasmont ») pour son acquisition.

[2] Jasmont refuse de leur rembourser l'intégralité du montant car elle soutient avoir eu des dépenses de 13 000 $ pour le bénéfice des demandeurs que ces derniers

doivent supporter. Elle reproche également aux demandeurs leur non-respect des délais de la clause 3.1 du contrat préliminaire.

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

QUESTIONS EN LITIGE

1. **Jasmont doit-elle rembourser le dépôt qu'ont fourni les demandeurs lors de la signature du contrat préliminaire en vue de l'achat du condo?**

[3] Jasmont doit remettre aux demandeurs le dépôt initial. Voici pourquoi.

ANALYSE

[4] Le Tribunal a analysé et considéré tous les documents et le témoignage de chaque partie même si le présent jugement n'en fait pas mention ou référence spécifique, en totalité ou dans tous leurs détails.

[5] Tel que le Tribunal l'a expliqué en début d'audience et tel que le prévoit le *Code civil du Québec* en matière de preuve, la partie qui fait valoir son droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention et cette preuve doit non seulement rendre possible les faits, elle doit les rendre probables, c'est-à-dire qu'elle doit en convaincre le Tribunal[1].

[6] C'est donc sur les épaules des demandeurs que repose le fardeau de démontrer les faits contenus dans leur demande et cette preuve doit être prépondérante. Claire et convaincante.

[7] Lorsque la preuve offerte ne réussit pas à convaincre le Tribunal ou encore, que les versions de l'un et de l'autre sont si opposées qu'il est difficile de savoir où se situe la vérité, l'issue de l'audience se décide en fonction de la charge de la preuve et celui sur qui reposait l'obligation de convaincre verra son recours échouer.

[8] Le 19 février 2023, les demandeurs signent un contrat préliminaire pour l'achat d'un condo en construction, conditionnel à l'obtention d'un financement y afférent. Ils remettent également une lettre de préqualification financière émise par une courtière hypothécaire désignée par Jasmont. Ce contrat est accepté par Jasmont le même jour.

[9] Dans les jours qui suivent, les demandeurs entreprennent le processus de sélection des finitions auprès des fournisseurs (planchers, armoires, luminaires, etc.) et travaillent en collaboration avec la courtière de Jasmont pour tenter de finaliser le prêt dans le délai de 21 jours prévu.

[10] Le 9 mars 2023, soit 18 jours après la signature du contrat préliminaire, la courtière informe les demandeurs que l'institution financière refuse leur demande de

---

[1] Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)

prêt; elle évoque la possibilité d'une mise de fonds de 25% ou d'essayer auprès d'une autre institution financière avec 20%.

[11] Le 10 mars 2023, les demandeurs avisent formellement Jasmont par courriel qu'ils annulent leur offre d'achat faute d'avoir pu obtenir le financement prévu. Ils souhaitent également obtenir le remboursement du 20 000 $ versé comme acompte.

[12] Le 13 mars 2023, la directrice des ventes de Jasmont informe les demandeurs qu'à titre de « compensation globale et finale », Jasmont retiendra 13 000 $, mais qu'elle leur remettra un chèque de 7 000 $.

[13] Les demandeurs jugent cette retenue excessive et demandent immédiatement les pièces justificatives détaillant les dépenses réelles encourues en lien avec l'annulation.

[14] Le 14 mars 2023, la directrice de Jasmont indique que le coût total des dépenses liées à l'annulation pourrait dépasser 20 000 $.

[15] Le lendemain, les demandeurs mettent Jasmont en demeure de leur rembourser 20 000 $. La directrice de Jasmont réplique qu'à défaut par les demandeurs d'accepter l'offre qui leur a été faite, Jasmont conservera la totalité du dépôt.

[16] Dans l'intervalle, les demandeurs ont contacté les divers fournisseurs auprès desquels ils avaient choisi des matériaux et ils les ont informés, par courriel notamment, que dans tous les cas, la commande avait été annulée par la défenderesse, sans frais, sauf en ce qui concerne les armoires de cuisine.

[17] Selon les demandeurs, ces armoires ont été installées et très probablement ainsi vendues au nouvel acquéreur de l'unité de condo. Ils soulignent également que l'unité qu'ils voulaient acheter a été vendue au même prix qui leur avait été fait dans le contrat préliminaire.

[18] Le représentant de la défenderesse explique que la pré-autorisation bancaire est exigée systématiquement lors d'une vente pour s'assurer de la solvabilité des acheteurs.

[19] Selon lui, les demandeurs, après le refus de leur institution financière, n'ont pas collaboré pour déposer une seconde demande de prêt comme prévu à la clause 3.1 malgré les demandes de la courtière à cet effet.

[20] Il soutient que la retenue de 13 000 $ correspond aux frais engagés, au temps investi et aux extras mis en production et mentionne que les demandeurs ont refusé son offre de leur remettre 7 000 $. Il reconnaît ne pas avoir fourni aux demandeurs les pièces justificatives détaillées des dépenses « par manque de temps ».

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

[21] Il insiste sur le manquement des demandeurs aux obligations contractuelles (délai de dédit dépassé et absence de seconde demande formelle de prêt) estimant que ces manquements autorisent la conservation du dépôt.

QUESTION EN LITIGE

1. **Jasmont doit-elle rembourser le dépôt qu'ont fourni les demandeurs lors de la signature du contrat préliminaire en vue de l'achat du condo?**

[22] L'article 1711 du *Code civil du Québec* prévoit ce qui suit :

> ***1711.*** *Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix, à moins que le contrat n'en* dispose autrement.

[23] Cette disposition s'applique qu'il y ait un document précontractuel de signer entre les parties ou non. Une personne qui s'engage à acheter et qui ne donne pas suite à cet engagement peut demander le remboursement de l'acompte (dépôt) qu'elle a versé lors de la signature du contrat, à moins que le contrat ne prévoie autrement[2], **ce qui n'est pas le cas en l'espèce.** Un dépôt est donc présumé remboursable lorsque la vente n'a pas lieu puisqu'il est donné en paiement partiel du prix de vente convenu[3].

[24] Celui qui s'engage à vendre ne peut donc conserver l'acompte à titre de dédommagement pour l'échec de la vente à moins qu'il ne soit spécifiquement prévu au contrat que le montant de l'acompte ou du dépôt n'est pas remboursable[4].

[25] Le contrat préliminaire ne prévoit pas que le montant donné en acompte ne sera pas remboursé en cas d'échec de la transaction projetée.

[26] Celui qui avait promis d'acheter peut obtenir le remboursement de son acompte, peu importe les raisons pour laquelle la vente échoue[5]. Toutefois, si les motifs pour ne pas donner suite à son engagement ne sont pas fondés, le montant à lui rembourser pourrait être réduit pour tenir compte des dommages-intérêts auxquels le vendeur pourrait avoir droit.

[27] *Ce que le contrat indique, c'est ceci :*

---

2 *9205-3594 Québec inc.* c. *Gestion Yquem inc*., 2019 QCCA 196, par. 15 ;

3 *Rivard Généreux* c. *Entreprises Jean-Pierre Pilon inc.*, 2023 QCCQ 2040, par. 46.

4 *Ambroise c. Poirier*, 2021 QCCS 2802 (appel rejeté par 2022 QCCA 228); *Domaine du Daim inc. c. Immeubles commerciaux Murray inc.*, 2023 QCCQ 9516.

5. *Fontaine* c. *Vaillancourt*, 2021 QCCQ 2064, par. 14 ; *Daigneault* c. *Ouellette,* 2007 QCCS 5866, par. 113 et 114 ;

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

> ***« 3.1 Emprunt :*** *S'il est impossible au Promettant-acheteur d'obtenir l'emprunt hypothécaire nécessaire à l'achat des présentes dans les vingt et un jours suivant l'acceptation du présent contrat, à moins d'entente contraire entre les parties, le Promettant-acheteur s'engage à en aviser immédiatement le Vendeur par écrit. Le Promettant-acheteur s'engage à fournir, sur demande, les informations et documents requis pour l'obtention de l'emprunt hypothécaire. Le Vendeur pourra, dans un délai de dix jours suivant la réception de cet avis, exiger par écrit que le Promettant-acheteur fasse immédiatement et à ses frais une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire, conforme aux termes et conditions exposés précédemment, par l'entremise du Vendeur. Le Promettant-acheteur s'engage à fournir toute information de crédit, tout renseignement pertinent et tout document nécessaire sur demande de la société prêteuse.*
>
> *Advenant un refus de cette nouvelle demande, le Promettant-acheteur s'engage à aviser immédiatement par écrit le Vendeur de son impossibilité d'obtenir le financement requis.* ***Dans un tel cas,*** *le Vendeur devra rembourser au Promettant-acheteur toute somme d'argent qui lui aura été versée en vertu de l'article 2.1 des présentes, déduction faite des dépenses encourues par le Vendeur relatives à l'exécution du présent contrat.*
>
> *Le Promettant-acheteur s'engage à faire affaire exclusivement avec les Institutions financières Identifiées par le Vendeur (Banque Nationale, Desjardins, CIBC, Laurentienne) et ses courtiers. Le Promettant-acheteur s'engage à fournir toutes les informations relatives à l'obtention de son financement hypothécaire sur demande du Vendeur. Le défaut du Promettant-acheteur de fournir ces informations constitue un défaut au présent contrat. »*

[28] Pour que Jasmont puisse prétendre pouvoir conserver quand même en tout ou en partie l'acompte versé pour des dépenses occasionnées dans le cadre de ces négociations et de la transaction échouée, elle doit d'abord prouver que les raisons pour ne pas donner suite à la promesse d'achat ne sont pas légitimes.

[29] Quant au contrat, il prévoit spécifiquement la déduction des dépenses encourues mais seulement en cas de refus de la deuxième demande de financement hypothécaire.

[30] Ce n'est pas le cas de figure ici puisque à l'avis écrit des demandeurs à l'effet que la demande de financement avait échoué, Jasmont n'a formulé aucune demande écrite aux demandeurs pour exiger qu'ils fassent une nouvelle demande d'emprunt.

2026 QCCQ 5168 (CanLII)

[31] Dans tous les cas où Jasmont souhaite retenir des sommes pour des dépenses encourues, ces dépenses doivent faire l'objet d'une demande en justice[2] ou d'une demande reconventionnelle[3] de sa part pour que le Tribunal les apprécie et puisse opérer compensation[6] avec le dépôt, le cas échéant. Tel n'est pas le cas ici.

[32] Le Tribunal donc est placé devant une seule demande : celle des demandeurs en remboursement de leur dépôt auquel la loi lui donne droit.

[33] Par ailleurs, en matière de copropriété divise, l'article 1791.1 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

> *« **1791.1.** Malgré toute convention contraire, tout acompte versé à un constructeur ou à un promoteur en vue de l'achat d'une fraction de copropriété divise doit être protégé entièrement par un ou plusieurs des moyens suivants: un plan de garantie, une assurance, un cautionnement ou un dépôt dans un compte en fidéicommis d'un membre d'un ordre professionnel selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement.*
>
> *L'acompte peut également être protégé par un autre moyen prévu par règlement du gouvernement, selon les conditions et modalités qu'il détermine.*
>
> *L'acompte est remis à celui qui l'a versé si la fraction de copropriété n'est pas délivrée à la date convenue selon les conditions et modalités déterminées par règlement du gouvernement. »*

[34] Lors de l'audience, il n'a aucunement été fait mention de l'existence d'une assurance ou du cautionnement exigé par la loi, bien qu'il s'agisse d'une disposition impérative et d'ordre public[7].

[35] Toutefois, Jasmont a déposé en preuve plusieurs courriels concernant ce dossier.

[36] Dans un de ceux-ci, adressé par la directrice de Jasmont à sa coutrière hypothécaire, le 7 mars 2023, deux jours avant l'échec de la demande de financement, on peut lire ce qui suit :

> *« Bonjour Véronique,*
>
> *as-tu reçu tout ce dont tu as besoin de la part des clients (documents etc) pour nous transmettre la lettre finale de financement dans ce*

---

6 *Toritsyn c. Bétaplex inc.*,2017 QCCS 2523.

7 *9370-0326 Québec inc. c. Caumartin*, 2025 QCCQ 379, par. 18-20.

dossier ? Merci de me l'envoyer car ***<u>la comptabilité retournera le chèque de dépôt aux clients</u>*** *considérant que le délai de 21 jours est échu.*

Merci de me revenir rapidement

Brigitte » (reproduit tel quel)
(notre emphase)

[37] Or, en date du 7 mars, le délai de 21 jours de la signature du contrat préliminaire le 19 février 2023 n'est pas échu.

[38] Cependant, la directrice de Jasmont croyant le délai échu, elle admet d'emblée que le processus en pareil cas est le remboursement intégral. Elle ne fait alors aucunement mention de dépenses à imputer ou autre retenue sur l'acompte versé par les demandeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[39] **CONDAMNE** Les Habitations Jasmont Deschênes inc. à payer aux demandeurs Guanyu Bi et Lingxiao Yang la somme de 15 000 $ avec intérêts aux taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi à compter du 26 mars 2023, date d'expiration du délai accordée à la mise en demeure du 15 mars 2023.

[40] **CONDAMNE** Les Habitations Jasmont Deschênes inc. à payer aux demandeurs Guanyu Bi et Lingxiao Yang les frais de justice au montant de 223 $.

_____
HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 8 juillet 2026

2026 QCCQ 5168 (CanLII)