

COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-22-282050-247

DATE : Le 24 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE YVES HAMEL, J.C.Q.

ALEXANDRA POUGET,
Partie demanderesse
c.
GROUPE DUCLOS INC.,
Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une demande en radiation d'une inscription sur le registre foncier.

[2] Plus particulièrement, Alexandra Pouget (**Pouget**)¹ demande la radiation d'un avis d'inscription d'une hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble publié en date du 21 décembre 2023 sur son immeuble situé au [...] à Montréal (Immeuble).

¹ L'utilisation des prénoms ou des noms de famille dans le jugement vise à alléger le texte et non à faire preuve de familiarité ou de prétention.

[3] Le ou vers le 26 août 2024, dans le cadre d'une conférence de gestion, les parties ont été convoquées à une conférence de règlement à l'amiable (CRA) pour le 10 mars 2025.

[4] Le ou vers le 4 octobre 2024, les procureurs de Groupe Duclos Inc. (**GDI**) ont signifié un avis de leur intention de cesser d'occuper aux procureurs de **Pouget** et à **GDI** le ou vers le 7 octobre 2024.

[5] Le ou vers le 6 novembre 2024, une mise en demeure de désigner un nouvel avocat ou d'indiquer son intention d'agir seul a été signifiée à **GDI**.

[6] Le ou vers le 22 novembre 2024, **Pouget** dépose au dossier de la Cour une demande d'inscription pour jugement par défaut.

[7] Le 10 mars 2025, **Pouget**, accompagnée de ses procureurs, et *M. André Lacroix*, non accompagné d'un avocat, se sont présentés pour la tenue de la CRA.

[8] À cette occasion, la Cour mentionne au procès-verbal de la CRA² :

« [...]

Monsieur Lacroix a été informé de la nécessité pour Groupe Duclos Inc. de se constituer un avocat et que cette absence d'avocat depuis le mois de novembre 2024 permettait à la demanderesse d'obtenir un jugement par défaut.

Tenant compte de l'état actuel du dossier, il y a lieu de référer celui-ci au Greffier spécial afin qu'il soit statué sur la demande d'inscription pour jugement par défaut.

[...] »

[9] La présente affaire est référée au Tribunal le 6 juin 2025 pour analyse et disposition, compte tenu de la demande en radiation de l'avis d'inscription d'une hypothèque légale qu'elle comporte.

[10] Le Tribunal est compétent³ pour entendre la présente demande en radiation, puisque le montant de l'avis d'inscription d'une hypothèque légale⁴ pour lequel on demande la radiation concerne des travaux allégués pour une valeur de 21 115,63 \$.

² Voir extrait du procès-verbal de Monsieur le juge Louis Riverin daté du 10 mars 2025 déposé au dossier de la Cour.

³ Voir *Excavations Panthère inc. c. Maisons Zibeline inc.*, 2011 QCCA 195, par. 44; *Couvre-planchers SLM inc. c. Développement Cartier Avenue inc.*, 2011 QCCA 57, par. 12 à 18; *Gignac c. Marcotte*, 2010 QCCA 821, par. 43; Louis Payette, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 6^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2022, paragraphe 1968; *Syndicat/L'Association des copropriétaires du Sieur de Lafontaine c. Papadopoulos*, 2000 CanLII 29966 (QC C.A.)

⁴ Pièce P-3.

[11] Depuis la signification de la mise en demeure de se constituer un nouveau procureur jusqu'à ce jour, **GDI** a fait défaut et/ou a négligé de mandater un procureur.

[12] Cela étant, **Pouget** produit au dossier de la Cour par l'intermédiaire de ses procureurs une déclaration sous serment accompagnée des pièces P-1 à P-5 pour obtenir un jugement par défaut.

[13] En l'absence d'une preuve contraire, force est de constater que **GDI** inscrit un avis d'hypothèque légale sur l'Immeuble de **Pouget** sans droit, dans la mesure où **Pouget** soutient n'avoir jamais confié de travail de construction à **GDI** pour son Immeuble.

[14] Plus spécifiquement, **Pouget** allègue qu'elle n'a pas autorisé ou approuvé aucun contrat de construction en faveur de **GDI**, du moins selon la preuve non contredite.

[15] De surcroit, force est de souligner que depuis l'inscription le ou vers le 21 décembre 2023 de l'avis d'hypothèque légale, il s'est écoulé plus de six mois sans que **GDI** ne publie une action contre **Pouget** ou qu'elle inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire⁵.

[16] Ceci étant, il y a lieu d'accueillir la demande en radiation de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale inscrite sur l'Immeuble de **Pouget** en faveur de **GDI**.

[17] En ce qui concerne la demande en dommages-intérêts de **Pouget**, le Tribunal accueille en partie celle-ci pour la somme de 3 239,05 \$.

[18] La somme de 3 239,05 \$ représente trois factures que **Pouget** a dû payer à ses procureurs dans le cadre du présent dossier pour obtenir la radiation de l'avis d'hypothèque légale inscrit par **GDI** sans droit, c'est-à-dire la facture 20153 au montant de 1 486,71 \$, la facture 20380 au montant de 663,99 \$ et la facture 20594 au montant de 1 088,35 \$.

[19] Au niveau de la demande pour l'obtention de dommages punitifs, celle-ci est rejetée, dans la mesure où **Pouget** n'a pas établi selon le critère de la prépondérance de la preuve, d'une part, à qui la demande du 11 janvier 2024 par courrier électronique à 14h41 est adressée et d'autre part, dans quel contexte cette demande est faite, compte tenu de l'existence d'un litige ayant cours dans un autre dossier à la Cour supérieure portant le numéro 500-17-127646-233.

[20] En effet, il appert des allégués à la demande en radiation de la demande en radiation de l'inscription de l'avis d'hypothèque légale inscrit par **GDI** que **Pouget** a un autre litige judiciaire avec *Mme Sylvia De Cerquiera*.

⁵ Article 3061 C.c.Q.

[21] Conséquemment, la preuve est insuffisante dans le présent dossier pour permettre au Tribunal de conclure à l'octroi de dommages-intérêts punitifs en faveur de **Pouget** suite à l'inscription par **GDI** de son avis d'hypothèque légale.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **ACCUEILLE** la demande en radiation de l'inscription d'une hypothèque légale;

[23] **ORDONNE** la radiation de l'inscription d'une hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble publié en date du 21 décembre 2023, au Registre foncier, Circonscription foncière de Montréal sous le numéro 28464650, contre l'immeuble suivant :

« [...]

DÉSIGNATION

La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Jocelyn Lozeau, notaire, le 26 février 1991 et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 27 février 1991, sous le numéro 4 363 580, comprenant.

La partie privative constituée par le lot numéro [...] ([...]) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Montréal.

Cette partie privative porte le numéro [...], Montréal (Québec) [...];

[...] »

[24] **CONDAMNE** la défenderesse **Groupe Duclos Inc.** à verser à la demanderesse **Alexandra Pouget** la somme de 3 239,05\$ avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis l'assignation.

[25] **LE TOUT** avec les frais de justice.

YVES HAMEL, J.C.Q.