

## COUR DU QUÉBEC

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

N° : 500-22-269733-211

DATE : 25 août 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE DAVID PECHO, J.C.Q.**

---

**9289-4955 QUÉBEC INC.**

Demanderesse

c.

**9324-5538 QUÉBEC INC.**

Défenderesse

et

**Me MARTIN SANSFAÇON**, notaire

Mis en cause

et

**9324-5538 QUÉBEC INC.**

Demanderesse reconventionnelle

c.

9289-4955 QUÉBEC INC.

et

MICHEL VIAU

Défendeurs reconventionnels

---

## JUGEMENT

---

### APERÇU

[1] Système Intérieur Excel + inc. (**Excel + inc.**) effectue des travaux de construction dans le cadre d'un projet de développement résidentiel de condominium (**333 du Canal**) à la demande de l'entrepreneur général Constructions Core Canada inc. (**Core**).

[2] La défenderesse 9324-5538 Québec inc. (**9324**) est propriétaire des lots sur lesquels les travaux sont effectués par Core et Excel + inc.

[3] En raison d'un défaut de paiement par Core, Excel + inc. inscrit un avis d'hypothèque légale de construction portant sur tous les immeubles où des travaux ont été réalisés dans le cadre de ce projet, pour un montant de 49 931,45 \$.

[4] Core fait cession de ses biens en date du 9 janvier 2020.

[5] Excel + inc. et 9324 concluent une convention de substitution par laquelle l'hypothèque légale est substituée par une Lettre de garantie bancaire détenue par le mis-en-cause Me Martin Sansfaçon.

[6] Excel + inc. cède sa créance en faveur de la demanderesse 9289-4955 Québec inc. (**9289**).

[7] 9289 demande que l'hypothèque soit déclarée valide et que l'original de la Lettre de garantie bancaire émise par la Caisse Desjardins lui soit remis et que le Tribunal ordonne à l'étude légale Fortier avocats inc. de lui remettre un montant de 7 000 \$ détenu en fidéicommiss.

[8] 9324 conteste la validité de l'hypothèque légale et en demande reconventionnelle réclame de 9289 et son administrateur et actionnaire unique, Michel Viau « M. Viau » le remboursement des honoraires judiciaires de ses avocats et ceux de Me Sansfaçon, les frais de crédit et déboursés en lien avec la Lettre de garantie bancaire et des dommages intérêts punitifs de 5 000 \$.

### QUESTIONS EN LITIGE

- 1) L'hypothèque légale de la construction en faveur de Excel + inc. est-elle valide?
- 2) Les conditions pour la remise de la Lettre de garantie bancaire détenue par Me Martin Sansfaçon et les sommes détenues par l'Étude Fortier avocats inc. se sont-elles réalisées?

- 3) Est-ce que la demande introductive de 9289 est abusive et manifestement mal fondée en fait et en droit?
- 4) Si oui, M. Viau à titre d'administrateur et actionnaire unique encourt-il une responsabilité personnelle et solidaire avec 9289? Et pour quel montant?

## **ANALYSE**

### **1) L'hypothèque légale de la construction publiée en faveur de Excel + inc. est-elle valide?**

[9] En date du 17 juin 2019, il restait une somme due par Core à Excel + inc. au montant de 49 931,54 \$, malgré le fait que les travaux prévus dans le contrat de sous-traitance<sup>1</sup> sont exécutés par cette dernière.

[10] Ce même jour Excel + inc. inscrit un avis d'hypothèque légale de la construction<sup>2</sup>. L'avis est ensuite signifié par huissier à 5538.

[11] La défenderesse soulève six éléments de contestation dont :

- i) Absence de lien de droit
- ii) Date de fin des travaux
- iii) Nécessité de publier dix avis d'hypothèque légale distincts sur chaque immeuble.
- iv) Prescription
- v) Travaux supplémentaires (non approuvés)
- vi) Mauvaise exécution des travaux

[12] Aucun de ces moyens de défense n'est retenu par le Tribunal pour les motifs qui suivent :

#### **i) Absence de lien de droit**

[13] Le contrat<sup>3</sup> de sous-traitance pour les travaux en litige est signé par l'entrepreneur général Core en date du 27 septembre 2018. Le contrat, rédigé par Core, indique comme co-contractant la société Système intérieur Excel inc. (sans le signe « + » après le mot Excel).

---

<sup>1</sup> Pièce P-3.

<sup>2</sup> Pièce P-6.

<sup>3</sup> Pièce P-3.

[14] Selon la défenderesse, il y a absence de lien de droit, car le contrat<sup>4</sup> est conclu avec une société différente.

[15] Le Tribunal détermine qu'il s'agit simplement d'une erreur administrative et que l'argument d'absence de lien de droit n'est pas valide, et ce pour les motifs suivants.

[16] A priori, le Tribunal note qu'il existait en fait une société différente sans le signe + avec un numéro d'enregistrement au registre des entreprises du Québec (**NEQ**) différent.

[17] En effet, le NEQ indiqué dans la description du co-contractant est celui de Excel + inc.<sup>5</sup>

[18] Le numéro de la licence RBQ indiqué sur le contrat est celui de la société Excel + inc.<sup>6</sup>

[19] Le contrat<sup>7</sup> est rédigé par la société Core et non la société Excel + inc.

[20] Toutes les factures<sup>8</sup> ont été émises par Excel + inc., tous les paiements de ces factures ont été faits à Excel + inc. et tous les travaux ont été exécutés par Excel + inc.

[21] La dénonciation<sup>9</sup> est transmise par Excel + inc.

[22] La réclamation<sup>10</sup> transmise au Syndic de faillite émane de Excel + inc.

[23] Dans son témoignage, M. Florent Hannauer affirme ne pas être à l'emploi de Excel inc. et qu'il n'avait pas connaissance de cette autre société au moment de la signature du contrat.

[24] Dans son témoignage, M. Robert Tavano affirme que depuis 2006, il n'y avait aucune activité commerciale, aucun employé et aucune licence RBQ dans la société Excel inc. laquelle était radiée d'office au moment de la signature du contrat.

[25] Le Tribunal conclut que l'absence du signe « + » dans la dénomination sociale au contrat est une erreur administrative ou d'écriture. Le contrat<sup>11</sup> a été conclu avec la société Excel + inc.

[26] Il n'a jamais été de l'intention des parties que le contrat soit exécuté par Excel inc.

---

<sup>4</sup> Pièce P-3.

<sup>5</sup> Pièce P-11.

<sup>6</sup> Pièce P-5.

<sup>7</sup> Pièce P-3.

<sup>8</sup> Pièce P-5.

<sup>9</sup> Pièce P-4.

<sup>10</sup> Pièce P-8.2.

<sup>11</sup> Pièce P-3.

**ii) Date de fin des travaux**

[27] La construction prévue au contrat<sup>12</sup> est effectuée selon des plans et devis préparés par un architecte.

[28] Selon la décision 9139-0674 *Québec inc. c. Entreprises Fernando Estevao inc.*<sup>13</sup> :

[54] Il incombe à celui qui invoque la fin des travaux de démontrer qu'ils sont effectivement terminés.

[55] Lorsqu'une construction est faite suivant des plans et devis, les travaux sont considérés comme terminés seulement lorsqu'il y a exécution intégrale du contrat. Lorsqu'il n'y a pas de plans et devis, l'immeuble doit être prêt aux fins destinées.

[56] L'auteur, Me Louis Payette écrit:

« S'il n'y avait pas de plans et devis ou si le contrat manquait de précision dans la description des travaux à faire, le second critère prévu à l'article 2110 C.C.Q. devient déterminant : l'ouvrage doit être prêt aux fins destinées.

[...]

[57] Quant à Me Deslauriers, il écrit :

« Si les travaux sont exécutés sans plans et devis, la fin des travaux pourra survenir quand l'immeuble sera prêt à être utilisé selon sa destination alors que s'il y a des plans et devis, les travaux seront considérés comme terminés quand ces plans et devis auront été exécutés. »

[29] L'auteur Me Vincent Karim écrit<sup>14</sup> :

**1799.** La fin des travaux est le point de départ de tous les délais dont il est question à **l'article 2727 C.c.Q.** Il est primordial de bien déterminer la date précise où les travaux ont pris fin avant d'affirmer la régularité ou non de l'accomplissement d'une formalité conservatoire de l'hypothèque légale de construction

**1800.** La notion de fin des travaux demeure ambiguë malgré la définition offerte par le **Code civil du Québec** à son **article 2110**. Cet article, comme nous l'avons vu, affirme que la fin des travaux survient lorsque l'immeuble ayant fait l'objet des travaux de construction ou de rénovation est en état de servir à l'usage auquel il est destiné. Les tribunaux, confrontés à de nombreux cas particuliers, ont tenté de donner une définition de la fin des travaux. Certains critères élaborés par la

---

<sup>12</sup> Pièce P-3.

<sup>13</sup> 2009 QCCS 460, par. 54 à 58.

<sup>14</sup> « Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers: construction et rénovation) contrat de prestation de services et l'hypothèque légale », 2<sup>e</sup> édition, Montréal, Wilson & Lafleur, 2011, p. 1018-1019)

jurisprudence au fil des ans permettent de déterminer plus aisément le moment où les travaux prennent fin.

**1801.** La fin des travaux survient lorsque le contrat d'entreprise est intégralement exécuté. Ceci comprend tout ce qui est une suite logique des travaux expressément mentionnés au contrat d'entreprise. Il n'est pas nécessaire que tous les travaux aient été précisément prévus au contrat par le propriétaire pour que ceux-ci retardent la fin des travaux. Par contre, les travaux inexécutés qui étaient prévus au contrat reportent la fin des travaux qui ne survient alors que lorsque tous ces travaux sont terminés.

[30] Le certificat d'achèvement,<sup>15</sup> rédigé par l'architecte, daté du 17 septembre 2019, prévoit une liste de travaux qui doivent être exécutés suivant l'émission dudit certificat.

[31] En date du 17 septembre 2019, il restait encore des travaux prévus aux plans et devis à compléter.

[32] En date du 27 janvier 2020, il restait encore des travaux prévus aux plans et devis à compléter selon le document<sup>16</sup> de l'architecte Mark Calce suivant sa visite des lieux. Il n'y avait pas à ce jour une date de fin des travaux, puisque le contrat d'entreprise du projet **(333 du Canal)** n'était pas intégralement exécuté par l'entrepreneur général Core.

[33] L'avis d'hypothèque légale de construction<sup>17</sup> et la convention de substitution de l'hypothèque<sup>18</sup> sont intervenus avant l'expiration des délais prévus par la Loi.

**iii) Nécessité de publier dix avis d'hypothèque légale distincts sur chaque immeuble.**

[34] L'avis l'hypothèque légale de la construction énumère et est inscrit contre chacun des dix lots sur lesquels Excel + inc. a effectué des travaux et fourni du matériel.

[35] La défenderesse argumente que Excel + inc. doit inscrire un avis d'hypothèque légale distinct pour chacun des lots.

[36] Selon la décision *Maisons Oblin inc. c. 144980 Canada inc.*<sup>19</sup> l'Honorable Simon Brossad, J.C.Q.

21 En deuxième lieu, le fait qu'un seul avis de privilège ait été enregistré sur des immeubles distincts par Dompat ne porte pas à conséquence dans le présent dossier.

---

<sup>15</sup> Pièce DR-11.

<sup>16</sup> Pièce P-7.

<sup>17</sup> Pièce P-6.

<sup>18</sup> Pièce P-9.

<sup>19</sup> REJB 200-20523, par. 21 à 24.

22 En effet, le Tribunal souscrit à l'opinion de l'honorable Claude Benoît dans l'affaire *Pottel* où il semble que l'unicité du privilège se soit posée pour une première fois dans le contexte de la copropriété divise. Il a été alors décidé qu'un privilège né mais non enregistré au moment de la déclaration de copropriété divise est existant.

Le fait que le constructeur ait contracté avec le promoteur pour la construction d'un condominium ne mène pas nécessairement à la conclusion que, le sachant, le constructeur était tenu d'enregistrer un avis de privilège distinct pour un montant départagé sur les seuls lots compris dans la fraction de chaque copropriétaire.

[...]

À mon avis, l'avis de privilège pouvait désigner l'immeuble par l'énumération de tous les lots cadastraux constituant l'immeuble détenu en copropriété et pouvait être enregistré sur chacun de ces lots.

[...]

Ce n'est pas une cause de radiation de l'enregistrement d'un privilège que de prétendre que la créance mentionnée dans l'avis ne comporte privilège que pour partie de celle-ci à l'égard de l'immeuble. C'est l'immeuble qui est l'assiette du privilège pour la créance totale et c'est par l'effet de la loi que ce privilège conservé par l'enregistrement d'un avis unique pour le montant total et désignant tous les lots constituant le condominium se divise de plein droit de la manière prévue à l'article 441j. (Maintenant l'article 2110 C.C.Q.)

[...]

C'est l'indivisibilité du privilège qui justifie dans les autres cas d'exiger l'enregistrement d'un avis de privilège distinct pour chaque immeuble au sens de l'article 2013 C.C.Q. C'est la raison pour laquelle les Tribunaux considèrent irrégulier un avis unique pour un montant global enregistré sur des lots différents à moins qu'il ne s'agisse d'une exploitation unique. Puisque la loi prévoit la divisibilité du privilège affectant un immeuble détenu en copropriété, il est tout à fait légal d'enregistrer sur tous les lots constituant le condominium un avis unique pour le montant global. Le privilège se divise par l'effet de la loi et il y a lieu de considérer que chaque fraction n'est affectée que proportionnellement. Le créancier ne peut prétendre que chaque fraction est affectée pour le montant total et ainsi il ne pourrait réussir à obtenir paiement de sa créance d'un propriétaire d'une fraction au détriment d'un autre. L'enregistrement d'une hypothèque ou d'un seul privilège sur l'immeuble pour un montant global après établissement d'un condominium n'a l'effet d'affecter chaque fraction que proportionnellement.

[...]

23. Le Tribunal conclut dans le présent dossier être en présence d'une seule unité d'exploitation puisque les sous-entrepreneurs, dont Dompat, ont contracté directement avec le propriétaire de tous les lots, la requérante Oblin, qu'il s'agissait

d'un seul projet de construction de seize maisons de ville et que des travaux ont été exécutés bien avant que cinq déclarations de copropriété ne soient inscrites sur les lots nouvellement subdivisés. (**nos soulignements**)

24. L'hypothèque légale protégeant les créances des sous-entrepreneurs existait avant cette inscription et ces derniers ne peuvent voir leurs droits s'éteindre par l'enregistrement d'une ou de plusieurs déclarations de copropriété sur lesquelles ils n'ont aucun contrôle. (**citations omises**)

[37] Selon la décision *Construction Bangel inc. c. Construction de St-Gall inc.*<sup>20</sup> L'Honorable Claudine Roy, J.C.S.:

[16] Bangel prétend que l'avis d'hypothèque porte sur 32 immeubles différents et dont les propriétaires sont différents. Selon l'index aux immeubles, la déclaration de copropriété et plusieurs actes de vente ont été publiés sur les immeubles avant que l'avis d'hypothèque ne le soit. Bangel prétend qu'il était nécessaire de ventiler le montant de la créance sur chaque immeuble. Bangel prétend qu'elle peut, pour ce seul motif, demander la radiation de l'inscription.

[...]

[18] St-Gall prétend qu'aux fins de l'hypothèque légale, il n'y a qu'un immeuble et qu'elle n'avait pas à ventiler les montants pour chaque copropriété.

[19] La jurisprudence a développé certains critères pour trancher cette question, en référant au concept d'unité d'exploitation :

Se pose alors la question suivante: aux fins de l'hypothèque légale, y a-t-il un ou plusieurs immeubles, une ou plusieurs hypothèques? S'il y a pluralité d'immeubles, chacun fait l'objet d'une hypothèque distincte et pour chacune il faut respecter les règles de conservation ou de réalisation; il faudra aussi ventiler la créance de même que la plus-value entre ces immeubles. Pour l'analyse de cette question, les tribunaux se placent dans la période contemporaine à l'exécution du contrat. Ils prennent en considération les éléments suivants : contrat unique ou contrats multiples; prix unique pour l'ouvrage ou prix individualisé suivant chaque unité ou élément; exécution simultanée des travaux ou échancier pour chaque unité ou élément; livraison et utilisation des matériaux d'une façon distincte ou commune; propriétaire unique pour les différents lots ou propriétaires distincts; autonomie des différentes constructions ou nécessité d'établissement de servitude en cas de vente à des propriétaires distincts.

[20] Prenant en considération les critères développés par la jurisprudence, le Tribunal conclut qu'en l'espèce St-Gall n'avait pas à ventiler le montant pour chaque copropriété puisqu'il n'y avait, au moment de l'exécution des travaux, qu'une seule unité d'exploitation. En effet : (**nos soulignements**)

---

<sup>20</sup> 2004 CanLII 18560 QCCS, par 16 à 20.

- Il s'agit de la construction de la charpente d'un seul bâtiment comprenant 32 copropriétés divisées.
- Les travaux ont été exécutés entre mars et juin 2003, avant la publication de la déclaration de copropriété le 11 juillet 2003.
- Il y a un seul contrat de construction pour la charpente du bâtiment, les travaux ont été facturés pour l'ensemble du bâtiment. Les matériaux ont été livrés et utilisés de façon commune pour l'ensemble du bâtiment.
- Il est impossible de déterminer quels matériaux ont été utilisés ou services rendus pour chaque partie divisée ou indivise puisqu'il s'agissait de construire la charpente du bâtiment.
- Bangel est toujours propriétaire de 24 des copropriétés divisées. Les huit autres (les lots 2 984 837, 2 984 838, 2 984 840, 2 984 845, 2 984 847, 2 984 848, 2 984 850 et 2 984 853) ont été vendus par Bangel à différents propriétaires, mais la vente n'est publiée que le jour même de la publication de l'avis d'hypothèque de St-Gall, soit le 15 juillet 2003. **(Citations omises)**

[38] Dans les cas sous étude, la société Excel + inc. a ventilé sa créance dans l'Avis d'hypothèque légale<sup>21</sup>, lequel prévoit que « la Créance se répartit en part égale entre les dix parties privatives, lesquelles ont toutes la même valeur à la déclaration de copropriété publiée le 25 mars 2019 sous le numéro 2 482 852 ».

[39] La déclaration de copropriété a été publiée le 25 mars 2019, soit 2 jours après la dernière facture émise par Excel + inc.<sup>22</sup>

[40] Selon la déclaration de copropriété,<sup>23</sup> chacune des 10 parties privatives a la même valeur relative de 10 %.

[41] Au moment de la signature du contrat<sup>24</sup> et lors de la réalisation de tous les travaux exécutés par Excel + inc., 9324 était l'unique propriétaire de tous les immeubles visés par l'hypothèque légale<sup>25</sup>.

[42] Le contrat<sup>26</sup> prévoit un seul montant forfaitaire pour l'ensemble du projet, lequel n'est pas ventilé par unité.

[43] Selon le témoignage de M. Florent Hannauer, les travaux étaient exécutés simultanément sur différentes unités.

---

<sup>21</sup> Pièce P-6.

<sup>22</sup> Pièce P-5.

<sup>23</sup> Pièce P-6B, p. 14.

<sup>24</sup> Pièce P-3.

<sup>25</sup> Pièce P-6.

<sup>26</sup> Pièce P-3.

[44] Lors des travaux seule la charpente extérieure des immeubles était en place ce qui permettait aux employés de Excel + inc. de se déplacer d'une unité à l'autre librement. Il n'y avait pas de murs internes séparant les unités. Le concept d'unité d'exploitation développé par la jurisprudence trouve application dans les faits de la présente affaire.

[45] Tenant compte de l'ensemble de ces facteurs et du principe de proportionnalité, le Tribunal conclut que l'inscription d'un seul avis d'hypothèque légale sur chacun des immeubles en question est valide.

[46] Le Tribunal note aussi que Excel + inc. en toute bonne foi a par la suite signé une substitution de garantie permettant la vente des immeubles, sans l'inscription de son hypothèque, évitant ainsi tout préjudice potentiel à 9324.

#### **iv) Prescription**

[47] La première facture émise par la société Excel + inc. dans le cadre de ce projet est datée du 23 octobre 2018. Selon le contrat<sup>27</sup> cette facture est payable par Core 35 jours suivant la fin de la période de facturation. La demande introductive d'instance a été déposée au dossier de la Cour le 26 octobre 2021<sup>28</sup>.

[48] Le Tribunal conclut que le recours de 9289 n'est pas prescrit.

#### **v) Travaux supplémentaires (non approuvés)**

[49] Tous les travaux supplémentaires qui ont été réalisés par 9289 ont fait l'objet d'une demande écrite de la part Core.

[50] Tel qu'il appert des factures<sup>29</sup> pièce, la société Excel + inc. a reçu un Ordre provenant de Core autorisant chacune des modifications apportées au contrat<sup>30</sup> et pour la réalisation de tous travaux supplémentaires.

[51] À l'exception des retenues contractuelles, les factures reflétant les travaux supplémentaires ont été payées. Aucune preuve n'est soumise pour prouver le contraire.

#### **vi) Mauvaise exécution des travaux**

[52] 9324 n'a produit aucun rapport d'expertise et n'a soumis aucune preuve à l'effet qu'il y aurait eu mauvaise exécution des travaux par la société Excel + inc.

[53] 9324 n'a produit aucune mise en demeure ou avis/rapport détaillant les déficiences ou les travaux qui devaient être corrigés par Excel + inc.

---

<sup>27</sup> Pièce P-3.

<sup>28</sup> Pièce P-5.

<sup>29</sup> Pièce P-5.

<sup>30</sup> Pièce P-3.

[54] Le Tribunal conclut que l'hypothèque légale de la construction<sup>31</sup> inscrite par Excel + inc. est valide.

**2) Les conditions pour la remise de la Lettre de garantie bancaire détenue par Me Martin Sansfaçon et les sommes détenues par l'Étude Fortier avocats inc. se sont réalisées?**

**Cession de créance**

[55] L'article 1637 du *Code civil du Québec* prévoit : *Le créancier peut céder à un tiers, tout ou partie d'une créance ou d'un droit d'action qu'il a contre son débiteur. Cette cession ne peut, cependant, porter atteinte aux droits du débiteur, ni rendre son obligation plus onéreuse.*

[56] L'article 1641 du *Code civil du Québec* prévoit : *La cession est opposable au débiteur et aux tiers, dès que le débiteur y a acquiescé ou qu'il a reçu une copie ou un extrait pertinent de l'acte de cession ou, encore, une autre preuve de la cession qui soit opposable au cédant.*

[57] La Cession de créance est reçue par la Défenderesse au moment de la signification de la demande introductive d'instance, ce que permet l'article 1644 *Code civil du Québec*.

[58] 9324 argumente que cette cession n'était pas permise selon la section « Cession » du contrat<sup>32</sup> qui prévoit : *Le Sous-traitant ne pourra céder en tout ou en partie, le présent contrat sans l'autorisation écrite de l'Entrepreneur (Core). (nos soulignements)*

[59] Dans les faits, le document « contrat de cession de créance »<sup>33</sup> prévoit, exactement, comme son titre l'indique, uniquement la cession de la créance.

[60] Une distinction est à faire entre une cession de contrat tel que prévue au contrat<sup>34</sup> de sous-traitance et une cession de créance tel que prévue au contrat de « cession de créance »<sup>35</sup>.

[61] En ce qui concerne une cession de contrat, le cessionnaire 1) acquiert en même temps les droits des créances (la dette) et 2) assume toutes les obligations prévues au contrat. L'interdiction prévue au contrat est essentiellement pour éviter que le sous-traitant cède l'accomplissement des travaux à un autre. Ce n'est pas cela qui a été fait par Excel + inc.

---

<sup>31</sup> Pièce P-6.

<sup>32</sup> Pièce P-3.

<sup>33</sup> Pièce P-10.

<sup>34</sup> Pièce P-3.

<sup>35</sup> Pièce P-10.

[62] Le Tribunal conclut que la cession de créance prévue au document « contrat de cession de créances » ne nécessitait pas une autorisation écrite de l'Entrepreneur Core.

[63] Tous les critères requis sont satisfaits et la cession de créance est opposable à 9324.

[64] Les conditions pour la remise de la Lettre de garantie bancaire détenue par Me Martin Sansfaçon et les sommes détenues en fidéicommiss par l'étude « Fortier avocats inc. » ont été rencontrées.

**3) Est-ce la demande introductive de 9289 est abusive et manifestement mal fondée en fait et en droit?**

[65] En raison de la réponse positive aux deux premières questions, le Tribunal n'a pas à répondre à cette question.

**4) Si oui, M. Viau à titre d'administrateur et actionnaire unique encourt-il une responsabilité personnelle et solidaire avec 9289? Et pour quel montant?**

[66] En raison de la réponse positive aux deux premières questions, le Tribunal n'a pas à répondre à cette question.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[67] **ACCUEILLE** la demande;

[68] **DÉCLARE** bonne et valable l'avis d'hypothèque légale de la construction, pour la somme de 49 931.545, publiée le 17 juin 2019, sous le numéro 24 686 307, contre les immeubles suivants :

*« Des immeubles ayant front sur le chemin du Canal et de la rue McLaughlin, en la ville de Montréal, étant connu et désigné comme étant les lots numéro:*

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT (6 268 667) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 1)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (6 268 668) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 2)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF (6 268 669) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 3)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX (6 268 670) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 4)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (6 268 671) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 5)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE (6 268 672) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 6)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (6 268 673) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 7)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE (6 268 674) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 8)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE (6 268 675) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 9)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE (6 268 676) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 10)

(Les immeubles 1 à 10 étant ci-avant et ci-après appelées "les parties communes")

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 268 677) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 11)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 268 678) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 12)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 268 679) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 13)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS (6 268 680) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 14)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN (6 268 681) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 15)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (6 268 682) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 16)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 268 683) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 17)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (6 268 684) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 18)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (6 268 685) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 19)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (6 268 686) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 20)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT SEPT (6 268 687) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 21)

*Avec bâtisses dessus érigées portant les numéros civiques 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345 et 347 du chemin du Canal et le numéro civique 30 de la rue McLaughlin, en la ville de Montréal". »*

- [69] **ORDONNE** au Mis-en-cause Me Martin Sanfaçon, notaire, de remettre à la demanderesse 9289-4955 Québec inc., la Lettre de garantie bancaire émise par la Caisse Desjardins au nom de la société Système Intérieur Excel + inc., qu'il détient conformément à la Convention de substitution datée du 13 juillet 2020;
- [70] **ORDONNE** à Fortier avocats inc. de libérer la somme de 7 000 \$ detenue en Fidéicommiss en faveur de la demanderesse 9289-4955 Québec inc.;
- [71] **LE TOUT** avec frais de justice, incluant les frais de publication et de signification de l'avis d'hypothèque légale publiée le 17 juin 2019.

---

**DAVID PECHO, J.C.Q.**

Avocat de la partie demanderesse  
**Me Étienne Sabourin Fortier**  
FORTIER AVOCATS INC.

Avocat de la partie défenderesse  
**Me Charles Dupuis**

Date d'audience : 26 février 2025