

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-723970-242

DATE : 28 novembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

ASSIATOU BAH

Partie demanderesse

c.

DÉVELOPPEMENTS LES COURS BELLERIVE INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Développements Les Cours Bellerive inc. (« **la Défenderesse** ») est le promoteur immobilier qui, le 27 décembre 2022, convient de vendre à Assiatou Bah (« **la Demanderesse** ») et sa sœur Aminatou Bah une unité en cours de construction (« **l'Unité** ») du projet en copropriété divise Les Cours Bellerive (« **l'Offre d'achat** »)¹.

[2] L'Offre d'achat prévoit une signature de l'acte de vente entre le 15 juin et 15 décembre 2023. Le prix d'achat est 343 478,68 \$, incluant 4 % de droits d'assurance hypothécaire auprès de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (« **SCHL** »). Le prix est payable comme suit : 16 550 \$ en acompte à la signature de

JT1615

¹ Pièce P-5.

l'Offre d'achat (« l'**Acompte** ») et 326 928,68 \$ par l'assumption pour et à l'acquit du vendeur du montant d'une première hypothèque due à « *BMO ou autres* »².

[3] Le 7 février 2023, Desjardins informe la Demanderesse et sa sœur que la Caisse Desjardins de Mercier-Est-Anjou (la « **Caisse** ») lui octroie un financement hypothécaire de 339 356,92 \$, incluant la prime de l'assurance prêt hypothécaire. Le contrat de prêt et l'acte hypothécaire doivent être signés au plus tard le 31 juillet 2023³. La Défenderesse ayant été avisée de la décision de Desjardins par celle-ci, prélève alors l'Acompte.

[4] Aucun acte de vente n'est signé par les parties.

[5] La Défenderesse refuse de remettre l'Acompte à la Demanderesse qui intente la présente action en réduisant à 15 000 \$ le montant de sa réclamation afin de la rendre admissible à la Division des petites créances.

QUESTION EN LITIGE

- 1) La Demanderesse pouvait-elle se dédire de l'Offre d'achat?
- 2) Qui de la Demanderesse ou de la Défenderesse doit supporter les conséquences de la non-signature de l'acte de vente?

ANALYSE

[6] La Demanderesse veut être remboursée sur la base de la faculté de dédit prévue à l'article 26 de l'Offre d'achat qui se lit :

26. Le promettant-acheteur peut, dans les dix (10) jours suivant la date où il a apposé sa signature au présent contrat préliminaire, s'en dédire et en être libéré, à charge par le promettant-acheteur de payer au vendeur une indemnité équivalent à 0,5 % du prix total de vente incluant le terrain et les infrastructures, tel qu'établi aux présentes à la ligne « **SOUS-TOTAL AVANT TAXES** ». Au cas d'exercice de la faculté de dédit, le vendeur pourra alors opérer compensation sur toute somme qui lui aurait été remise par le promettant-acheteur jusqu'à concurrence de l'indemnité de 0,5 % précitée.

² Comme c'est souvent le cas pour de tels projets de construction, la Défenderesse a une liste de plusieurs prêteurs potentiels qu'elle remet aux promettants-acheteurs. Bien que ces derniers ne soient pas techniquement obligés de déposer une demande de prêt auprès de l'un d'entre eux, il y a un avantage à le faire en ce que le projet est connu et approuvé par le prêteur éventuel, ce qui facilite l'examen de la demande. L'envers de la médaille est que le promoteur immobilier et le prêteur développe une relation d'affaires plus globale que particulière à chaque demande.

³ Pièce P-8.1. Le Tribunal note que le courriel à l'intention de la Demanderesse et sa sœur leur souhaitant la bienvenue en tant que membre de cette Caisse leur est transmis le 8 février 2023, Pièce P-12, et leur annonce qu'un représentant les contactera au cours des prochains jours pour finaliser les dernières étapes avant l'envoi des instructions au notaire.

[7] Subsidiairement, elle invoque le refus de Desjardins de lui prêter les sommes promises⁴ le 7 février 2023 et requises pour lui permettre d'assumer le prêt hypothécaire prévu à l'Offre d'achat.

[8] La Défenderesse impute le refus d'acheter de la Demanderesse non pas au refus de Desjardins, mais à l'incapacité pour la Demanderesse de payer les 14 000 \$ devant être ajouté à l'Acompte pour permettre le déboursé du prêt hypothécaire. Elle invoque donc son droit de retenir l'Acompte en vertu de l'article 30 de l'Offre d'achat qui se lit :

30. Le défaut par le promettant-acheteur de respecter l'une ou l'autre des conditions et obligations lui incombant en vertu du présent contrat préliminaire permettra au vendeur de le résilier, après l'écoulement d'un délai de sept (7) jours pour remédier au défaut à compter de l'envoi d'un avis écrit à cet effet, auquel cas le vendeur conservera tous les acomptes déjà reçus du promettant-acheteur, sans préjudice à tout autre recours.

1) La Demanderesse pouvait-elle se dédire de l'Offre d'achat?

[9] L'article 1785 du Code civil du Québec (« CcQ ») est d'ordre public de protection. Il se lit :

1785. Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble.

Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse. Lorsqu'une note d'information doit être remise, le contrat préliminaire doit également contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, si le vendeur fait défaut de lui remettre cette note lors de la signature de ce contrat, se dédire de la promesse tant qu'il n'a pas reçu cette note ou dans les 10 jours de sa réception.

[10] La faculté de dédit prévu à l'article 26 de l'Offre d'achat reflète donc le contenu obligationnel de l'article 1785 CcQ.

[11] Cependant, le Tribunal est d'avis que les modifications à l'Offre d'achat du 17 octobre 2023 (les « **Modifications postérieures** »)⁵ ne sont pas de nature à créer un nouveau contrat préliminaire au sens de l'article 1785 CcQ entre la Demanderesse et la Défenderesse. Elles ne font donc pas débuter un nouveau délai de 10 jours pour exercer la faculté de dédit octroyée par l'Offre d'achat. Voici pourquoi.

[12] L'Offre d'achat acceptée est un contrat qui oblige ceux qui l'ont conclu non

⁴ Pièce P-8.1.

⁵ Pièce P-5.1.

seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi⁶.

[13] La Demanderesse reconnaît que jusqu'à ce qu'elle reçoive un courriel de Desjardins, le 4 octobre 2023, elle conserve la volonté de procéder à l'achat de l'Unité, bien que l'acte de prêt hypothécaire n'ait pas encore été signé.

[14] Desjardins informe alors la Demanderesse et sa sœur que la SCHL ne veut plus assurer le prêt puisqu'elle ne veut pas considérer dans les calculs de ratios les revenus de la sœur gagnés à l'étranger, mais non déclarés au Canada. En l'absence d'assurance hypothécaire, il ne peut y avoir de prêt. Aussi, pour remédier à cette situation et permettre le déboursé des fonds, Desjardins offre les trois options suivantes⁷ :

- a) Utiliser l'incitatif du gouvernement (IAPP) qui nécessite d'ajouter 14 000 \$ à l'Acompte. Cette option implique par ailleurs de retirer le nom de la sœur de la Demanderesse du projet;
- b) Ajouter un autre coemprunteur solide financièrement, en termes de revenu et crédit, et retirer le nom de la sœur de la Demanderesse;
- c) Mettre une mise de fonds supplémentaire de 15 %, pour un total de 20 % de mise de fonds et ainsi éviter l'assureur hypothécaire⁸.

[15] La Demanderesse et sa sœur retiennent la première option⁹.

[16] Le 11 octobre 2023, Desjardins confirme¹⁰ l'octroi par la Caisse d'un financement de 275 201,56 \$ incluant les droits de 4 % de l'assurance hypothécaire. Le contrat de prêt et l'acte hypothécaire doivent être signés au plus tard le 2 avril 2024.

[17] Afin de permettre à la Demanderesse et à sa sœur de se conformer aux conditions du financement octroyé par la Caisse, la Défenderesse accepte de signer les Modifications postérieures retirant le nom de la sœur de la Demanderesse de l'Offre d'achat, modifiant le rabais du constructeur et ajustant le déboursé total du prix de vente. Le Directeur des ventes de la Défenderesse témoigne d'ailleurs que l'augmentation du rabais du constructeur s'explique par le désir de permettre à la Demanderesse de « *passer à l'hypothèque* ».

[18] Le 19 octobre 2023, la Demanderesse procède à l'inspection finale de l'Unité et

⁶ Art. 1433 et 1434 CcQ.

⁷ Pièces P-7.7.

⁸ L'assurance hypothécaire est pourtant prévue au contrat préliminaire comme faisant partie intégrante du prix de vente.

⁹ Il s'agit là de la seule conclusion possible à la lumière du courriel de la Demanderesse du 8 novembre 2023 et de celui de sa sœur du 19 octobre 2023, Pièce P-13 en liasse, et de la modification de l'Offre d'achat, Pièce P-5.1.

¹⁰ Pièce P-8.5.

signe le certificat de parachèvement des travaux qui est envoyé au bureau du notaire pour compléter le dossier et permettre la préparation de l'acte de vente.

[19] Puis, ce jour-là et le 8 novembre 2023, la Demanderesse et sa sœur écrivent des courriels à la Défenderesse¹¹ par lesquels elles annoncent se dédire de l'Offre d'achat pour des raisons financières.

[20] La Défenderesse a bien reçu les courriels à l'intérieur des 10 jours de la signature des Modifications postérieures. Elle plaide par ailleurs que les 10 jours à l'intérieur desquels la Demanderesse pouvait se dédire débute à la date de l'Offre d'achat qui est la loi des parties¹². Qu'en est-il?

[21] La modification d'un élément essentiel et même substantiel d'un contrat n'entraîne pas automatiquement une qualification de « nouveau contrat ». D'autres éléments d'appréciation, notamment l'intention probable des contractants peuvent être considérés¹³.

[22] Comme l'écrit le juge Gonthier dans *Lalonde c. Sun Life du Canada, compagnie d'assurance-vie*¹⁴ : « Pour qu'un changement de modalité puisse opérer novation, il doit y avoir intention tacite ou expresse à cet effet et un changement de l'objet ou de la cause du contrat. ».

[23] En l'espèce, le consentement de la Défenderesse aux Modifications postérieures n'a pas eu pour effet de créer un nouveau contrat. L'Offre d'achat est demeurée le contrat préliminaire dans lequel la sœur de la Demanderesse a conservé un intérêt même si son nom a été enlevé comme promettante-acheteuse pour satisfaire à Desjardins¹⁵.

[24] D'ailleurs, le Tribunal note que le 14 novembre 2023, la Défenderesse informait la Demanderesse que si elle souhaitait annuler les Modifications postérieures pour ajouter le nom de sa sœur à l'Offre d'achat, elle n'y voyait aucune objection et qu'elle était toujours disposée à la diriger vers une institution financière accréditée au projet qui pourrait considérer une nouvelle demande de financement¹⁶. L'ouverture alors manifestée par la Demanderesse à cet égard¹⁷ confirme qu'elle a toujours l'intention d'acheter.

[25] De même, l'augmentation du rabais du constructeur ne peut justifier une conclusion de formation d'un nouveau contrat. Elle doit plutôt être perçue comme étant

¹¹ Pièce P-13 en liasse.

¹² Art. 1433 CcQ.

¹³ Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droits des obligations*, 3^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2018, No. 2211 et 2215.

¹⁴ [1992] 3 R.C.S. 261, p.284 et 285.

¹⁵ Le courriel de la sœur de la Demanderesse du 19 octobre et le courriel du 8 novembre 2023, pièce P-13 en liasse, démontrent qu'elle est toujours impliquée.

¹⁶ Id., note 11.

¹⁷ Courriels des 19 et 29 novembre 2023, pièce P-13 en liasse.

une concession par la Défenderesse pour permettre la vente de l'Unité.

[26] En résumé, la Demanderesse et sa sœur ne pouvaient plus exercer la faculté de se dédire de l'Offre d'achat le 19 octobre 2023, puisque le délai pour s'en prévaloir était expiré depuis janvier 2023.

2) Qui de la Demanderesse ou de la Défenderesse doit supporter les conséquences de la non-signature de l'acte de vente ?

[27] Le Tribunal retient la thèse de la Défenderesse et conclut que l'article 30 de l'Offre d'achat lui confère le droit de conserver l'Acompte en raison du défaut de la Demanderesse d'avoir procédé à signer l'acte de vente pour l'Unité. Voici pourquoi.

[28] Le 18 janvier 2024, la lettre de Desjardins à la Demanderesse qui annule son octroi du financement consenti le 11 octobre 2023¹⁸ confirme les propos de la Demanderesse et de sa sœur¹⁹, à savoir leur incapacité financière de procéder à la signature de l'acte de vente puisqu'elles ne peuvent pas fournir la somme additionnelle de 14 000 \$.

[29] La Demanderesse ne comprend pas les raisons ayant incité Desjardins à transmettre une autre lettre à la Défenderesse, le 29 février 2024²⁰, confirmant l'octroi d'un financement hypothécaire et dont elle nie avoir reçu une copie à l'époque. Cette lettre, comme celle transmise par Desjardins à la Défenderesse le 7 février 2023²¹, ne comporte pas de détails sur le montant et les termes du prêt consenti par la Caisse à la Demanderesse. Elle se contente d'affirmer que le financement rencontre les termes du contrat de construction, de l'Offre d'achat et ses modifications.

[30] À tout évènement, en l'absence d'une preuve de caractère complaisant de cette lettre à l'endroit de la Défenderesse par Desjardins, il n'y a pas d'impact sur le sort du litige puisque la Demanderesse veut alors toujours se dédire de l'Offre d'achat et être remboursée²².

[31] Le Tribunal ne saurait retenir contre la Défenderesse la décision de Desjardins de retirer à la Demanderesse et à sa sœur, le 4 octobre 2023, le premier financement qu'elle lui avait accordé le 7 février 2023²³. En effet, rien ne démontre que la Défenderesse a pris un rôle actif et générateur de responsabilité dans la prise de décision de Desjardins²⁴, même si elle semble être en lien avec des exigences de la

¹⁸ Pièce P-8.4.

¹⁹ Id., note 11.

²⁰ Pièce P-7.1.

²¹ Pièce D-2

²² L'institution des présentes procédures par la Demanderesse confirme qu'elle renonce alors à l'avis de sept jours prévu à l'article 30 de l'Offre d'achat pour remédier au défaut de signer l'acte de vente et qu'elle est alors en demeure de plein droit selon l'article 1602 du CcQ.

²³ Pièce P-8.1.

²⁴ Le Tribunal ne se prononce pas sur la responsabilité civile de Desjardins envers la Demanderesse en raison de cette décision, puisqu'aucun de ses représentants n'est venu témoigner et que l'action n'est pas dirigée contre Desjardins.

SCHL et peut possiblement considérer le délai pour la signature de l'acte de prêt hypothécaire.

[32] Le Tribunal ne retient également pas le reproche fait à la Défenderesse d'avoir contracté avec la Demanderesse et sa sœur alors qu'elle savait que cette dernière ne résidait pas au Canada, mais en Angleterre. La Défenderesse ne pouvait présumer, du seul fait de ce lieu de résidence, qu'il y avait un empêchement à l'octroi du financement.

[33] D'ailleurs, le courtier hypothécaire ayant représenté la Demanderesse et sa sœur dans le cadre d'une démarche antérieure pour l'achat d'une propriété unifamiliale a témoigné devant le Tribunal que tous les résidents étrangers ne sont pas automatiquement disqualifiés de la possibilité d'avoir un prêt assuré auprès de la SCHL. Il y a des exceptions. Cependant, il a confirmé que la demande de financement auprès de First National Bank par la Demanderesse et sa sœur pour l'achat de cette unifamiliale avait été refusée parce que la sœur de la Demanderesse était non-résidente et qu'il s'agissait d'une première acquisition.

[34] La Défenderesse admet qu'elle savait que la non-résidence au Canada de sa sœur avait été soulevée à cette époque, mais toutes les deux croyaient que le prix d'achat de l'Unité étant moindre, elles n'auraient pas de difficulté à obtenir l'hypothèque. Or, la preuve révèle qu'au moment de l'Offre d'achat, le représentant de la Défenderesse n'a pas discuté dans le détail de la situation financière de la Demanderesse et de sa sœur et que celles-ci ne lui ont pas mentionné qu'elles avaient été refusées au financement dans le cadre d'une autre offre d'achat quelques mois auparavant.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[35] **REJETTE** la demande de la Demanderesse, chaque partie devant assumer ses frais.

MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

Date de l'instruction : 22 octobre 2025.