

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-276403-238

DATE : 4 décembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LAUNAY, J.C.Q.**

---

**SERVICES IMMOBILIERS GESTRAM INC. faisant affaire sous la raison sociale de  
SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY QUEBEC**  
et  
**GROUPE SUTTON-DISTINCTION INC.**  
Demanderesse

c.

**NORMAND CHARLEBOIS**  
Défendeur

---

### JUGEMENT

---

#### APERÇU

[1] Les entreprises Services Immobiliers Gestram inc. (**Gestram**) et Groupe Sutton-Distinction inc. (**Sutton**) consiste chacune en une agence immobilière.

[2] Le 28 novembre 2019, le défendeur et Gestram conviennent d'un contrat de courtage exclusif (**Contrat de courtage**) pour la vente de sa propriété située à Coteau-du-Lac. Ce contrat expire le 31 décembre 2019.

[3] L'entreprise 9367-4752 Québec inc. (**9367**), dont Marc-Antoine Ross est l'unique actionnaire et administrateur, se montre très intéressée par cette propriété.

[4] Le 17 décembre 2019, 9367, représentée par Sutton, soumet une deuxième offre d'achat au défendeur qui l'accepte dès le lendemain.

[5] Cette promesse d'achat (**Promesse d'achat**), datée du 18 décembre 2019, est conditionnelle à la réalisation d'une condition, soit que la Ville de Coteau-du-Lac (**Ville**) approuve la destination que 9367 entend donner à l'immeuble. La destination est un projet immobilier résidentiel.

[6] Le 9 décembre 2020, 9367 donne suite à la promesse d'achat et avise le défendeur par écrit que la condition est réalisée. Les parties doivent alors signer un acte de vente devant notaire dans les 90 jours.

[7] Le défendeur refuse de donner suite à cet avis puisqu'il considère qu'à cette date la promesse d'achat est caduque.

[8] Le 17 décembre 2020, 9367 intente une action en passation de titre contre le défendeur afin de forcer le transfert du droit de propriété à son nom.

[9] Le 25 novembre 2021, dans le cadre d'une discussion de règlement hors cour de cette action, 9367 et le défendeur signent une transaction. Ils conviennent que 9367 se désiste de son recours en passation de titre.

[10] Le même jour, 9367 et le défendeur signent aussi une nouvelle promesse d'achat visant l'immeuble dont le prix de vente est fixé à 1 350 000 \$. L'acte de vente est signé le 9 décembre 2021 devant un notaire.

[11] De plus, à cette date, ni 9367 ni le défendeur n'ont de contrat de courtage en vigueur. Ils estiment donc qu'aucune rétribution n'est due à un courtier. Cependant, si Gestram réclame éventuellement une rétribution basée sur la Promesse d'achat, ils s'entendent pour collaborer et contester cette réclamation. Enfin, ils conviennent que si une rétribution devait être versée, le défendeur s'engage à en acquitter la totalité.

[12] Gestram n'est pas avisée de ces ententes entre le défendeur et 9367.

[13] En février 2022, Gestram constate la vente de l'immeuble et demande au défendeur de payer la rétribution qui lui est due, soit 5 % sur le prix de vente de l'immeuble qui est de 1 350 000 \$. La rétribution réclamée se chiffre à 77 608,13 \$.

[14] Soulignons que le paragraphe 7.4 du Contrat de courtage précise que Gestram versera à toute agence collaboratrice à la transaction 2,5 % du prix de vente de l'immeuble. Ainsi, le montant de la rétribution sera partagé entre les deux agences.

[15] Le défendeur refuse d'acquitter cette somme. Il soutient que la Promesse d'achat est devenue nulle et non avenue à compter du 18 avril 2020, car 9367 n'a pas respecté le délai stipulé à sa clause 12.1. Le défendeur plaide que la condition devait être réalisée dans les 120 jours suivant l'acceptation de la Promesse d'achat, ce qui ne s'est pas produit.

[16] Les demanderesses soutiennent que ce délai de 120 jours n'est pas un délai de déchéance puisque la clause 12.1 prévoit qu'il est prolongé tant que 9367 n'a pas complété l'ensemble des démarches pour obtenir l'approbation de la Ville, ce qui se produit le 9 décembre 2020.

[17] Subsidiairement, le défendeur plaide que la promesse d'achat est devenue caduque à partir du 13 octobre 2020, date à laquelle le règlement pour modifier le zonage requis pour le projet immobilier a été retiré de l'ordre du jour.

[18] Toujours de façon subsidiaire, le défendeur allègue qu'il s'est entendu avec 9367 pour fixer au 30 novembre 2020 le délai ultime pour la réalisation de la condition. Étant donné que 9367 n'a pas respecté ce délai, la promesse d'achat est devenue nulle et non avenue à partir de cette date.

[19] Sur ce dernier point, les demanderesses plaident que si une telle entente a été convenue, le défendeur a volontairement empêché la libre exécution du contrat et que dans un tel cas, la rétribution doit être versée.

## **QUESTIONS EN LITIGE**

[20] Les questions en litige sont les suivantes :

- a) La Promesse d'achat est-elle devenue nulle et non avenue à compter du 18 avril 2020?
- b) Sinon, 9367 a-t-elle bénéficié d'une prolongation de délai? Si oui, jusqu'à quand?
- c) Est-ce qu'il y a eu une entente entre 9367 et le défendeur pour modifier la clause 12.1 et y préciser que le délai ultime pour que la condition de la Promesse d'achat soit réalisée est le 30 novembre 2020? Si oui, le défendeur en a-t-il empêché l'accomplissement?
- d) Quel est le montant de la rétribution si les demanderesses y ont droit suivant le Contrat de courtage?

**ANALYSE**

[21] En matière civile, la charge de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse en vertu du principe prévu à l'article 2803 *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui dispose que : « *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.* »

[22] Le Tribunal doit décider selon la prépondérance des probabilités prévue à l'article 2804 C.c.Q. qui veut que : « *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante.* »

[23] Pour qu'une preuve soit de qualité probante, le fait prouvé doit non seulement être possible, mais il doit être plus probable qu'improbable. La preuve doit être claire et convaincante pour conclure que le fait existe. En cas de version contradictoire, le Tribunal doit apprécier la crédibilité et la fiabilité des témoignages.

[24] L'article 7 du Contrat de courtage prévoit qu'une rétribution est payable lorsqu'une promesse d'achat est acceptée pendant la durée du contrat et que toutes les conditions prévues par celle-ci ont été remplies. L'article 7 comporte une exception à cette règle qui s'applique dans le cas où la vente n'a pas lieu, car le vendeur fait volontairement obstacle à la vente ou empêche la libre exécution du contrat.

[25] Comme le rappelle la Cour d'appel<sup>1</sup>, lorsqu'un courtier réclame sa rétribution en vertu d'un contrat de courtage, celui-ci doit établir « l'existence d'un contrat de courtage valable, l'exécution de ses propres obligations au terme de ce contrat et la satisfaction des conditions préalables au droit à la rétribution ou le fait que l'accomplissement de celles-ci a été empêché par la faute du vendeur. »

**a) La Promesse d'achat est-elle devenue caduque à compter du 18 avril 2020?**

[26] Il n'est pas contesté que la Promesse d'achat est conclue pendant la durée du Contrat de courtage. En effet, le défendeur accepte la Promesse d'achat le 18 décembre 2019 alors que le Contrat de courtage expire le 31 décembre 2019. Cependant, les parties divergent d'avis quant à l'application de la clause 12.1 de la Promesse d'achat et des délais qui y sont prévus.

[27] Afin de bien cerner la nature de cette divergence, il convient de reproduire la clause 12 de la Promesse d'achat :

**12 AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS**

12.1 -L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes démarches nécessaires et expertises requises auprès

---

<sup>1</sup> 9118-7781 *Québec inc. (Groupe Sutton Millénia) c. Lerer*, 2012 QCCA 430, par. 36.

des autorités compétentes afin d'obtenir la confirmation que la destination qu'il entend donner au futur projet immobilier sera sujet [sic] à une approbation de la ville de Coteau Du -Lac. Advenant que le présent emplacement ne convient [sic] pas aux exigences du présent acheteur il s'engage à aviser le vendeur par écrit que la présente offre deviendra nulle et non avenue.

-L'ACHETEUR s'engage à aviser par écrit le vendeur, dans les 120 jours suivant l'acceptation des présentes que la présente condition est satisfaite ou qu'il renonce à son bénéfice. La réception d'un tel écrit dans ce délais [sic] aura pour effet de satisfaire pleinement à la présente condition. En l'absence d'un tel écrit dans le délai stipulé de 120 jours, la présente promesse d'achat deviendrait nulle et non avenue.

-Advenant que l'acheteur soit en attente de documents et/ou expertise et/ou décision de la municipalité, il bénéficiera d'un 30 jours supplémentaires suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus et ce nouveau délais [sic] se renouvellera automatiquement à tous les 30 jours jusqu'à l'obtention du documents [sic] et ou expertise requise pour le projet. La promesse d'achat deviendrait nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, d'un avis accompagné d'une copie du document et ou expertise qui révélerait un problème ou irrégularité.

-Toutes informations contenues dans l'entente devront être confidentielles aux deux parties, à défaut la présente offre deviendra nulle et non avenue.

[Soulignements ajoutés]

[28] Se référant au paragraphe 2 de la clause 12.1, le défendeur soutient que l'approbation par la Ville du projet immobilier devait être obtenue dans les 120 jours qui suivent l'acceptation de la Promesse d'achat, donc au plus tard le 17 avril 2020.

[29] Selon le défendeur, 9367 ne l'a pas avisé avant l'expiration de ce délai que la condition était satisfaite ou qu'il renonçait à son bénéfice. Par conséquent, selon lui, à partir du 18 avril 2020, la Promesse d'achat est caduque. Il n'a donc pas à verser de rétribution suivant le Contrat de courtage.

[30] Quant au paragraphe 3 de la clause 12.1, lequel prévoit un délai supplémentaire de 30 jours se renouvelant automatiquement, le défendeur plaide qu'il vide le paragraphe 2 de son sens. Il soumet qu'une promesse d'achat doit être fixée dans le temps et ne peut lier les parties indéfiniment. Ainsi, les paragraphes 2 et 3 de la clause 12.1 sont en contradiction, ce qui autoriserait le Tribunal à interpréter cette clause.

[31] Avec respect, le Tribunal ne partage pas cet avis.

[32] À sa lecture, la clause 12 de la Promesse d'achat ne souffre d'aucune ambiguïté.

[33] Son paragraphe 1 indique que l'acheteur a l'obligation d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir l'approbation de la Ville pour son projet immobilier.

[34] Son paragraphe 2 prévoit effectivement que l'acheteur doit aviser le vendeur dans un délai de 120 jours de l'acceptation de la promesse d'achat que cette condition est satisfaite ou qu'il renonce à son bénéfice.

[35] Toutefois, le paragraphe 3 prévoit une exception au paragraphe 1 : tant que l'acheteur est en attente d'un document, d'une expertise ou d'une décision de la Ville, il bénéficie d'un délai additionnel de 30 jours qui se renouvelle automatiquement « jusqu'à l'obtention du document [sic] et ou expertise requise pour le projet. »

[36] Suivant ce paragraphe 3, la Promesse d'achat ne devient nulle et caduque que lorsque l'acheteur transmet un avis au vendeur l'informant du problème ou de l'irrégularité soulevés par la Ville.

[37] Par conséquent, tant que l'acheteur poursuit ses démarches auprès de la Ville dans le but d'obtenir son approbation, ce délai de 120 jours est effectivement prolongé.

[38] Il est vrai comme le souligne l'avocate du défendeur que ce paragraphe 3 confère un délai additionnel qui peut devenir important selon les circonstances. Mais, non seulement le défendeur a accepté cette modalité, mais de surcroît, n'a pas jugé opportun de fixer une date butoir.

[39] De plus, il n'est pas sans fin, car ce délai ne se renouvelle que si l'acheteur est en « en attente de documents et/ou expertise et/ou décision de la municipalité ». Ainsi, l'acheteur qui ne fait pas preuve de diligence dans ses démarches peut perdre le bénéfice de ce délai additionnel.

[40] Sur ce point, Mme Daoust, la conjointe du défendeur, témoigne qu'elle et son conjoint ont lu la clause 12.1 de la Promesse d'achat et qu'ils ont compris que le délai de 120 jours pouvait être prolongé. Toutefois, ils n'avaient pas envisagé que ce délai pouvait être prolongé de plusieurs mois. Ils avaient l'impression que l'acheteur obtiendrait rapidement l'approbation de la Ville. Ils étaient pressés de finaliser la vente, car ils souhaitaient procéder à la construction de leur nouvelle maison à Saint-Lazare et avaient donc besoin de procéder à la vente de leur propriété rapidement. Nous reviendrons davantage sur cet aspect plus loin.

[41] Ce délai supplémentaire prévu par le paragraphe 3 permet à 9367 de franchir les différentes étapes auprès de la Ville afin d'obtenir son approbation.

[42] Le Tribunal conclut que la Promesse d'achat n'est pas devenue nulle et non avenue à compter du 18 avril 2020 puisque la preuve démontre que 9367 poursuit ses démarches pendant cette période.

[43] D'ailleurs, le défendeur ne conteste pas que ces démarches soient en cours pendant cette période. Il plaide plutôt, de façon subsidiaire, que la Promesse d'achat est devenue nulle et non avenue à compter du 13 octobre 2020, date à laquelle la Ville a

retiré le projet de règlement visant une modification du règlement de zonage requise pour le projet immobilier de 9367.

[44] Voyons ce qu'il en est.

**b) Sinon, 9367 a-t-elle bénéficié d'une prolongation de délai? Si oui, jusqu'à quand?**

[45] Le projet initial de 9367 prévoit un développement immobilier comportant des maisons jumelées et des maisons unifamiliales isolées. Ce projet requiert un changement de zonage afin de pouvoir construire des habitations jumelées puisque le règlement en vigueur ne permet que la construction de maisons unifamiliales isolées.

[46] Le 10 avril 2020, 9367 dépose auprès de la Ville sa demande de modification de zonage.

[47] Comme l'explique Mme Caroline Dinardo, directrice du service urbanisme et de l'environnement à la Ville, l'adoption d'un règlement visant à modifier le plan de zonage d'une municipalité doit suivre un processus d'adoption bien établi par la Loi<sup>2</sup>. La municipalité doit d'abord adopter un premier projet de règlement puis un second projet. L'adoption de ces projets de règlement doit être suivie d'une consultation publique. Puis, la municipalité doit vérifier si le projet doit être soumis à un scrutin référendaire.

[48] Ce processus s'est déroulé entre le 12 mai 2020, date de l'adoption du premier projet de règlement, et le 13 octobre 2020, date à laquelle le conseil retire de l'agenda le projet de règlement.

[49] En effet, pendant cette période, 9367 constate l'opposition citoyenne à sa demande de modification de zonage et décide de retirer sa demande de modification de zonage. D'où le retrait par la Ville du projet de règlement.

[50] Selon le défendeur, 9367 sait que la Ville n'accepte pas son projet de maisons unifamiliales et jumelées. Il ne serait donc plus dans l'attente d'une décision de la Ville et perd le bénéfice de la prolongation de délai prévue au paragraphe 3 de la clause 12.1 de la Promesse d'achat.

[51] Cependant, Mme Dinardo confirme qu'il n'y a aucune résolution du conseil de la Ville rejetant le projet de règlement, celui-ci ayant tout simplement été retiré de l'ordre du jour. Il n'y a pas non plus de décision du conseil rejetant ce projet immobilier.

[52] Le Tribunal conclut de cette preuve que le 13 octobre 2020, le conseil de la Ville ne s'est pas prononcé sur le sort du projet immobilier de 9367. La Promesse d'achat est par conséquent toujours valide à cette date.

---

<sup>2</sup> Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme, RLRQ c. A-19.1.

[53] D'ailleurs, dans les jours qui suivent, 9367 présente un projet modifié de développement immobilier, lequel est conforme au règlement de zonage existant puisqu'il comprend que des résidences unifamiliales. Ce projet ne requiert que des dérogations mineures.

[54] Comme le souligne M. Ross, l'important est qu'il obtienne l'approbation de la Ville. Et, pour ce faire, il doit franchir la dernière étape qui consiste en l'analyse environnementale afin de vérifier si le sol est contaminé. Les échantillons du sol sont prélevés à la fin novembre 2020 et l'expertise est complétée le 9 décembre 2020. Le même jour, 9367 transmet un avis au défendeur l'informant que la condition prévue à la Promesse d'achat est réalisée.

[55] Tenant compte de la preuve, le Tribunal conclut que 9367 a bénéficié de la prolongation de délai prévu au paragraphe 3 de la clause 12.1 de la Promesse d'achat jusqu'au 9 décembre 2020.

**c) Est-ce qu'il y a eu une entente entre 9367 et le défendeur pour modifier la clause 12.1 et y préciser un délai ultime du 30 novembre 2020 pour que la condition de la Promesse d'achat soit réalisée? Si oui, le défendeur en a-t-il empêché l'accomplissement?**

[56] Le défendeur allègue qu'il s'est entendu avec 9367, par le biais de leur avocat respectif, pour modifier la clause 12.1 de la Promesse d'achat afin que la date butoir à laquelle la condition devait être réalisée soit le 30 novembre 2020.

[57] Si tant est qu'une telle entente soit intervenue entre le défendeur et 9367, le Tribunal est d'avis que le défendeur a empêché la libre exécution du Contrat de courtage. Voici pourquoi.

[58] Il est vrai que le 29 octobre 2020, l'avocat de 9367 propose, sans admission, une modification de la clause 12.1 de la Promesse d'achat afin de préciser la date ultime du 30 novembre 2020. M. Ross explique qu'il ne reste qu'une dernière étape à franchir, qui consiste en l'analyse environnementale du sol. Il travaille avec une firme d'experts et il est sûr de pouvoir obtenir le rapport à l'intérieur d'un délai d'une semaine.

[59] Le 5 novembre 2020, l'avocat du défendeur écrit à l'avocat de 9367, disant que son client accepte la proposition tout en y ajoutant des modifications accessoires pour préciser l'adresse courriel où devra être transmis l'avis et l'heure limite à laquelle il pourra être transmis. La date du 30 novembre demeure inchangée.

[60] L'avocat de 9367 ne répondra pas à cette contre-proposition et 9367 ne signera pas l'Addendum préparé par l'avocat du défendeur. Il sera toutefois signé par le défendeur le 13 novembre 2020.

[61] Dès le 2 novembre 2020, Mme Daoust est avisée que l'expert va se rendre chez elle le 5 novembre 2020 pour effectuer cette analyse environnementale. Elle témoigne

qu'elle savait que cette analyse devait avoir lieu et en avait été informée par sa courtière immobilière.

[62] Toutefois, Mme Daoust refuse la visite de l'expert, se disant non disponible à cette date. Lors de l'instruction, Mme Daoust témoigne qu'elle et son mari n'étaient pas disponibles en raison d'un rendez-vous médical.

[63] Le Tribunal considère que ce témoignage n'est pas convaincant. D'une part, Mme Daoust n'explique pas en quoi ce rendez-vous était si important qu'il ne pouvait être reporté. D'autre part, sachant que l'analyse environnementale devait être effectuée avant le 30 novembre 2020, le défendeur et Mme Daoust devaient faire preuve de diligence et faciliter l'accès à leur propriété afin que l'expert puisse procéder à la collecte d'échantillons le plus rapidement possible.

[64] Or, c'est tout le contraire qui se produit. D'abord, Mme Daoust refuse de répondre aux appels de l'expert pour fixer un rendez-vous. Il est donc nécessaire que l'avocat de 9367 intervienne et serve d'intermédiaire pour fixer une date.

[65] Puis, le défendeur et Mme Daoust refusent l'accès au sous-sol à l'expert et ne permettent qu'une inspection visuelle et externe du sol de la propriété.

[66] À l'instruction, Mme Daoust témoigne qu'elle ne comprend pas pourquoi l'expert a besoin d'avoir accès au sous-sol. Encore une fois, le Tribunal trouve que cette explication n'est pas convaincante. Le défendeur et Mme Daoust ont certainement dû poser la question à leur courtière, à savoir en quoi consistait cette analyse. Ils ont aussi été en mesure de poser des questions à leur avocat.

[67] Ce n'est que le 12 novembre 2020, lorsque relancé par l'avocat de 9367 que l'avocat du défendeur indique que son client accepte de donner accès à son sous-sol.

[68] Entre-temps, l'avocat de 9367 propose plusieurs dates pour la tenue de cette visite. Mais, le délai de réponse fait en sorte qu'il reste peu de disponibilités à l'expert.

[69] Finalement, le 28 novembre 2020, l'expert est en mesure de procéder à l'analyse de l'immeuble et rend son expertise le 9 décembre 2020.

[70] Or, il est bien évident qu'avec ces difficultés et la prise si tardive des échantillons de sol, le rapport d'expertise ne serait pas livré avant le 30 novembre 2020.

[71] Cette réticence du défendeur et de Mme Daoust ainsi que leur refus de donner accès à leur propriété pour prendre des échantillons de sol sont difficilement compatibles avec le comportement diligent qu'ils auraient dû afficher.

[72] Le Tribunal retient comme plus plausible l'idée que le défendeur et sa conjointe cherche une échappatoire au Contrat de courtage.

[73] En effet, la preuve démontre que le défendeur voulait modifier à la hausse le prix de vente de son immeuble. Il témoigne qu'il s'est rendu compte qu'avec la COVID, le marché immobilier a explosé. De même, Mme Daoust témoigne qu'en octobre 2020, elle estime avoir donné assez de temps à 9367 pour qu'il obtienne l'approbation de la Ville et ne se considère plus liée par la Promesse d'achat.

[74] De plus, le 16 octobre 2020, Mme Johanne Turenne, courtière chez Gestram, reçoit un appel de Mme Daoust. Mme Turenne témoigne que Mme Daoust ne souhaite plus vendre à M. Ross, car elle s'attend à recevoir un prix de vente beaucoup plus élevé que celui convenu dans la Promesse d'achat.

[75] D'ailleurs, lors d'une rencontre en décembre 2020 avec 9367, Mme Daoust témoigne que le prix de vente de 1 000 000 \$ inscrit à la Promesse d'achat est insuffisant et souhaite obtenir 1 250 000 \$ pour sa propriété. Finalement, le défendeur obtient 1 350 000 \$ pour sa propriété.

[76] Le Tribunal conclut que si entente il y a eu entre le défendeur et 9367 pour fixer la date butoir au 30 novembre pour la réalisation de la condition, le défendeur en a empêché l'accomplissement en retardant indûment la prise des échantillons de sol. Il était alors impossible que le rapport soit livré avant la date butoir.

**d) Quel est le montant de la rétribution si les demandresses y ont droit suivant le Contrat de courtage?**

[77] Le Tribunal conclut que les conditions de l'article 7.1 du Contrat de courtage ont été remplies. En effet, une promesse d'achat a été acceptée le 17 décembre 2019, donc pendant la durée du Contrat de courtage. Et, les conditions prévues à la clause 12.1 de la promesse d'achat ont été remplies en date du 9 décembre 2020<sup>3</sup>.

[78] Suivant le paragraphe 7.1 du Contrat de courtage, les demandresses ont droit à une rétribution de 5 % « du prix fixé pour la vente » qui est de 1 350 000 \$. La rétribution se chiffre à 67 500 \$, somme à laquelle s'ajoutent la TPS et la TVQ. Le total est donc de 77 608,13 \$. Tel qu'indiqué précédemment, le Contrat de courtage prévoit un partage de la rétribution entre les deux demandresses.

[79] Par ailleurs, le 23 février 2022, Gestram a transmis une mise en demeure au défendeur, réclamant le paiement de la rétribution. Toutefois, le défendeur ne l'a jamais reçue puisqu'elle a été transmise à son ancienne adresse. Par conséquent, les intérêts seront accordés à compter du 8 février 2023, date de la signification de la demande introductive d'instance.

---

<sup>3</sup> La Promesse d'achat acceptée par le défendeur indique que l'acheteur est « 9367-4752 Québec inc. » et/ou ses « désignés ». L'immeuble du défendeur a été acquis le 9 décembre 2021 par « Le 385 inc. » qui est une entreprise désignée de 9367.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[80] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[81] **CONDAMNE** le défendeur à payer 77 608,13 \$ aux demandereses, avec intérêt au taux légal, majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 8 février 2023;

[82] **CONDAMNE** le défendeur aux frais de justice.

---

**DOMINIQUE LAUNAY, J.C.Q.**

**Me James R. Nazem**  
Avocat des demandereses

**Me Cathy Dicaire**  
**CROCHETIÈRE PÉTRIN**  
Avocate du défendeur

Dates d'audience : 4, 5 et 6 juin 2025