

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-030904-247
(500-17-102606-186)

DATE : 27 janvier 2026

**FORMATION : LES HONORABLES GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.
STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.
GUY COURNOYER, J.C.A.**

**ALAIN GERESSE NKANA
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE & AK INC.**

APPELANTS – défendeurs/demandeurs reconventionnels/demandeurs en
garantie

c.

**NESSIM AWAD
9180-3676 QUÉBEC INC.**

INTIMÉS – demandeurs/défendeurs reconventionnels

ARRÊT

[1] Société civile immobilière & AK inc. (« AK inc. ») et son actionnaire et administrateur unique, Alain Geresse Nkana, portent en appel le jugement rendu le 29 janvier 2024 par la Cour supérieure (l'honorable Guylaine Duplessis)¹, qui les condamne solidairement à payer 358 640,21 \$ à l'intimée 9180-3676 Québec inc. et 10 000 \$ à l'intimé Nessim Awad avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. et rejette leur demande reconventionnelle².

¹ *Awad c. Nkana*, 2024 QCCS 214 (jugement entrepris).

² Cette conclusion n'est pas remise en question en appel.

[2] Pour les motifs du juge Sansfaçon, auxquels souscrivent les juges Marcotte et Cournoyer, **LA COUR** :

[3] **ACCUEILLE** l'appel en partie;

[4] **INFIRME** en partie le jugement de première instance afin de remplacer le paragraphe [130] par le suivant :

[130] **CONDAMNE** la défenderesse Société civile immobilière & AK inc. à payer à la demanderesse 9180-3676 Québec inc. la somme de 120 400 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 8 mars 2018, date de la notification de la mise en demeure;

[5] Sans les frais de justice en appel.

GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.

GUY COURNOYER, J.C.A.

Me Jamie Benizri
LEGAL LOGIK
Pour les appelants

Me Julie Gaudreault-Martel
DE GRANDPRÉ CHAÏT
Pour les intimés

Date d'audience : 30 octobre 2025

MOTIFS DU JUGE SANSFAÇON

[6] Les faits pertinents se résument ainsi.

[7] L'intimée 9180-3676 Québec inc. (« 9180 ») est propriétaire de cinq unités résidentielles lourdement hypothéquées en faveur de Caisse Desjardins et de Financière Castleton ltée (« Castleton »), qu'elle ne parvient pas à vendre. Castleton entreprend un recours afin de faire vendre en justice ces unités. Le 16 février 2016, les appelants signent une promesse d'achat des unités conditionnelle au paiement d'un acompte de 50 000 \$ et à l'obtention par les promettants acheteurs d'un financement à hauteur de 75 % du prix de vente (la « Première promesse »).

[8] Le 22 février 2016, les intimés consentent à ce que jugement soit rendu dans le recours hypothécaire exercé par Castleton. Ce jugement les condamne à payer à Castleton 1 670 788,47 \$ (avec intérêts) et ordonne la vente en justice des unités de gré à gré, en précisant que Castleton accepte que la vente soit faite à M. Nkana et AK inc. en vertu de la Première promesse. Le jugement prévoit aussi qu'advenant que cette vente n'ait pas lieu, l'acompte de 50 000 \$ sera appliqué en réduction de la dette des intimés envers Castleton.

[9] Les appelants ne réussissent pas à trouver le financement requis en raison du statut de non-résident fiscal de M. Nkana.

[10] Le 10 décembre 2016, les appelants et l'huissier chargé de la vente des unités résidentielles signent une deuxième promesse d'achat (la « Seconde promesse »)³. Celle-ci est conditionnelle à l'obtention d'un financement, au dépôt d'un acompte non remboursable de 50 000 \$ et à la signature de l'acte de vente au plus tard le 28 février 2017. Il est alors convenu que cet acompte sera payé par le transfert de l'acompte déjà versé au notaire chargé de la vente en vertu de la Première promesse. Cette Seconde promesse comporte la clause de défaut suivante prévoyant ce qu'il adviendra de cet acompte advenant que les appelants refusent de signer l'acte de vente :

6.10. Si la demande d'emprunt hypothécaire de l'Acheteur est acceptée ou s'il n'a pas avisé le Vendeur dans le délai imparti au paragraphe 3 de son échec quant à l'obtention d'un tel emprunt et qu'il refuse de signer l'acte de vente pour des motifs non imputables au Vendeur et autres que ceux au paragraphe 3.4, alors la somme déposée du paragraphe 1.1.1 sera retenue par le Vendeur, à titre de dommages-

³ Pièce P-6, Promesse d'achat d'immeuble intervenue dans le cadre d'une vente sous contrôle de justice de gré à gré datée du 10 décembre 2016, M.A., vol. 2, p. 136.

intérêts, sans restreindre les autres recours que le Vendeur pourrait avoir contre l'Acheteur.

[Soulignement ajouté]

[11] La veille, les appelants avaient obtenu un financement de Castleton à hauteur de 1 858 350 \$ en déclarant qu'ils avaient la capacité d'acquitter le solde du prix de vente d'un million de dollars. Ce financement est consigné dans une lettre d'engagement signée le 9 décembre 2016⁴. L'entente entre Castleton et les emprunteurs M. Nkana et AK inc. prévoit aussi que ces derniers remettront au prêteur un dépôt de 50 000 \$, lequel sera appliqué en réduction du prix de vente si la vente a lieu, mais que Castleton conservera si la vente n'a pas lieu pour quelque raison que ce soit :

9. Un dépôt de 50 000,00 \$ payable par l'Emprunteur par chèque certifié ou traite bancaire à l'ordre de Financière Castleton Ltée sera payable à la signature du présent engagement. Le dépôt sera appliqué au prix de vente de la Propriété. Cependant, si le dossier ne se conclut pas pour quelque raison non imputable au Prêteur, le dépôt deviendra non remboursable et ne limitera pas les recours possibles du Prêteur en recouvrement de dommages ou autres.

[Soulignements ajoutés]

[12] Le 29 décembre 2016, les appelants et l'huissier mandaté pour vendre les unités résidentielles s'entendent pour modifier la Seconde promesse à deux égards : (1) AK inc. achètera seule les unités résidentielles; et (2) afin de se conformer aux dispositions de l'engagement pris par les appelants envers Castleton le 9 décembre précédent à l'égard du dépôt de 50 000 \$, les parties conviennent que :

Nonobstant toute clause contraire ou toute autre indication contraire aux présentes ou à la promesse, le dépôt de cinquante mille dollars (50 000,00 \$) sera remis à la Financière Castleton Ltée et sera non remboursable, tel que stipulé dans une certaine lettre d'engagement entre Castleton et l'Acheteur signée le 9 décembre 2016 relativement au financement de l'Achat de la propriété.⁵

[13] En février 2017, M. Nkana avise la notaire instrumentant la vente et œuvrant pour Castleton qu'il ne sera pas en mesure de respecter l'échéance du 28 février 2017 prévue à la Seconde promesse. La notaire lui accorde un délai supplémentaire, soit jusqu'au 31 mars 2017, à condition qu'il verse un dépôt additionnel de 50 000 \$. M. Nkana et AK inc. n'effectuent pas ce deuxième dépôt et ne donnent pas suite à la Seconde promesse, au motif que AK inc. n'en a pas la capacité financière. La vente n'a donc pas lieu. Le 21 mars suivant, Castleton avise les appelants qu'elle conserve le dépôt de 50 000 \$ vu

⁴ Pièce P-5, Lettre d'engagement intervenue entre Castleton Hypothèques, Société civile immobilière & AK inc. et Alain Geresse Nkana datée du 9 décembre 2016, M.A., vol. 2, p. 133.

⁵ Pièce P-22, Entente entre l'huissier de justice Paquette et associés et Société civile immobilière & AK inc. et Alain Nkana datée du 29 novembre 2016 pour la vente des unités 3788, 3790, 3792, 3794 et 3798, chemin de la Côte-de-Liesse à Ville Mont-Royal, M.A., vol. 2, p. 289.

le défaut d'AK Inc. de conclure la transaction avant le 28 février 2017 et l'avis en ce sens donné à la notaire et faisant état des ressources financières insuffisantes d'AK Inc. Les cinq unités résidentielles sont ensuite vendues sous contrôle de justice pour un montant inférieur à celui prévu à la Seconde promesse et insuffisant pour acquitter toutes les dettes de 9180⁶.

[14] Le 8 mars 2018, les intimés adressent aux appelants une mise en demeure dans laquelle ils leur réclament 812 426,21 \$. Le 26 mars 2018, ils déposent une demande introductive d'instance à l'encontre des appelants, lesquels déposent leur demande reconventionnelle le 26 juin suivant.

* * *

[15] À l'issue d'un procès de quatre jours, la juge de première instance conclut que le refus d'AK inc. de signer l'acte de vente était fautif et que 9180 a donc droit à être indemnisée pour tous les dommages qui en sont la suite immédiate et directe. Elle rejette l'argument des appelants selon lequel la clause 6.10 de la Seconde promesse, telle que modifiée le 29 décembre 2016, serait une clause pénale qui limiterait à 50 000 \$ les dommages-intérêts auxquels 9180 aurait droit advenant le refus injustifié d'AK inc. de donner suite à la Seconde promesse. Elle accorde ainsi à l'intimée 9180 une somme correspondant à la différence entre le prix de vente prévu à la Seconde promesse et le produit obtenu lors de la vente sous contrôle de justice des unités résidentielles, soit 170 400 \$. Elle déduit toutefois de ce montant le dépôt de 50 000 \$ remis à Castleton, puisque selon elle, ce dépôt a permis de réduire d'autant la dette de 9180 envers ses créanciers. Les intimés ne remettent pas en question cette déduction en appel.

[16] La juge accorde aussi aux intimés, à titre de dommages-intérêts directs et immédiats, le remboursement des taxes foncières et des intérêts sur les emprunts hypothécaires sur les cinq unités résidentielles que 9180 a dû payer après le 28 février 2017, date prévue pour la clôture de l'acte de vente.

* * *

[17] Comme premier moyen d'appel, les appelants soutiennent que puisque la clause 6.10 de la Seconde promesse prévoyait que le dépôt de 50 000 \$ serait conservé par le vendeur « à titre de dommages-intérêts », et vu l'emploi des mots « non remboursable » dans l'acte de modification du 29 décembre 2016 et à la clause 9 de la Lettre d'engagement du 9 décembre 2016, la somme a été versée à titre de dommages-intérêts liquidés (art. 1622 C.c.Q.). Il s'agissait donc d'une clause pénale, de sorte que 9180, à titre de créancier, ne pouvait à la fois exiger le versement de cette somme et les autres dommages-intérêts que la juge de première instance lui a accordés⁷. Celle-ci

⁶ La résidence de l'intimé M. Awad est alors aussi vendue en justice, mais les conclusions de la juge qui s'y rapportent ne sont pas en appel.

⁷ 9293-8018 *Québec inc. c. Stern*, 2023 QCCA 804, par. 38.

aurait donc erré en octroyant aux intimés une somme supérieure aux 50 000 \$ déjà versés.

[18] À mon avis, les appelants ont tort puisqu'ils omettent de tenir compte de la modification apportée le 29 décembre 2016 à la clause 6.10 de la Seconde promesse afin de la faire concorder avec la clause 9 de la Lettre d'engagement signée par les appelants le 9 décembre précédent en faveur de Castleton, le nouveau prêteur. Ce faisant, ils confondent leurs obligations envers Castleton découlant de cette clause 6.10 modifiée et celles qu'ils ont envers les intimés en raison de leur manquement à leur promesse d'acheter les unités résidentielles, alors qu'il s'agit d'obligations distinctes.

[19] Il n'est pas nécessaire de décider si la clause 6.10 de la Seconde promesse aurait pu être qualifiée de clause pénale avant la modification apportée le 29 décembre 2016, puisque par celle-ci, les appelants et le vendeur, 9180, ont convenu que la somme de 50 000 \$ serait dorénavant conservée par Castleton (plutôt que le vendeur, 9180) s'il advenait que la vente n'ait pas lieu pour toute cause autre que la faute du prêteur. Ayant accepté cette modification, les appelants ne peuvent faire obstacle à la réclamation de 9180 en dommages-intérêts contractuels découlant du défaut d'AK inc. de signer l'acte de vente.

* * *

[20] Les appelants soutiennent ensuite, subsidiairement à leur premier moyen d'appel, que la juge de première instance a erré en concluant au caractère immédiat et direct des dommages-intérêts réclamés pour les taxes foncières et intérêts versés à compter de la date prévue pour la signature de l'acte de vente.

[21] La juge motive l'octroi des intérêts comme suit :

[103] Si les défendeurs avaient respecté leur engagement, 9180 n'aurait pas eu à payer ces sommes et aurait pu rembourser la totalité des prêts contractés.

[104] Il s'agit d'un dommage direct pour lequel elle doit être indemnisée. 9180 a donc droit au remboursement de la somme de 219 448,71 \$.

[22] Les appelants ont raison. D'abord, condamner le promettant-acheteur à payer les intérêts sur les prêts conclus initialement par le vendeur afin d'acquérir les immeubles visés par la promesse d'achat serait susceptible d'entraîner une double indemnisation, vu les intérêts et l'indemnité additionnelle déjà octroyés sur les dommages-intérêts à compter de la mise en demeure, conformément à la règle prévue à l'article 1617 C.c.Q.

selon laquelle les dommages qui résultent du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent sont indemnisés par des dommages-intérêts moratoires⁸.

[23] De plus, le paiement des intérêts par 9180 découle d'emprunts souscrits pour l'acquisition des unités avant la promesse d'achat et n'est pas directement lié à la faute du promettant-acheteur. D'ailleurs, pendant la durée de ces prêts, 9180 a loué l'immeuble et généré des revenus, qui ont servi à réduire sa dette envers ses prêteurs hypothécaires⁹. Partant, les intérêts versés sur ses emprunts ne peuvent pas être qualifiés de dommages directs¹⁰.

[24] Il y a donc lieu selon moi d'intervenir afin de retrancher 219 448,71 \$ des dommages-intérêts accordés à 9180.

[25] Le sort des taxes foncières payées doit logiquement suivre celui des intérêts¹¹, leur paiement ayant permis à 9180 de conserver les immeubles et de générer les revenus locatifs afin de satisfaire au moins en partie à ses obligations¹².

* * *

[26] La juge conclut par ailleurs que M. Nkana et AK inc. ont engagé leur responsabilité contractuelle dans le cadre de la Première promesse (ils y étaient tous deux promettants-acheteurs), car ils ont manqué de transparence et omis de divulguer le statut de non-résident fiscal de M. Nkana avant la conclusion de la Première promesse, alors que ce statut limitait sa capacité à emprunter auprès des banques.

[27] Pour ce qui est de la Seconde promesse, la juge estime que « les [appelants] ont fait preuve d'insouciance, de désinvolture et d'absence de motifs sérieux dans la gestion

⁸ Voir *Lebel c. 9067-1959 Québec inc.*, 2014 QCCA 1309, par. 72-73, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 12 mars 2015, n° 36084, citant Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, n° 770, p. 926.

⁹ *Choinière c. Ouimet*, J.E. 99-658, 1999 CanLII 13723 (C.A.).

¹⁰ Voir par exemple *Investissements So-Bel inc. c. Kutschera*, 2024 QCCA 1089, par. 113, demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, 5 juin 2025, n° 41512; *6169970 Canada inc. c. Sévigny*, 2019 QCCA 1068, par. 55; *Léger c. Général Accident, compagnie d'assurances*, 2006 QCCA 362, par. 10; *Tremblay c. Gingras*, B.E. 2002BE-487, 2002 CanLII 62406 (C.A.); *Érablière MLS, s.e.n.c. c. Létourneau*, 2013 QCCS 241, par. 96.

¹¹ *Richard Robert c. Panneton*, 1996 CanLII 6310 (C.A.); *Choinière, supra*, note 9; *Hayes c. Cuthbert*, 2017 QCCS 609, par. 209. *Contra* : *Jodoin c. Massignani*, 2011 QCCS 2455, par. 127-128, requête en rejet d'appel accueillie par *Massignani c. Jodoin*, 2011 QCCA 1979; *Billon c. Bélanger*, J.E. 2002-1051, 2002 CanLII 25122 (C.S.), par. 62-63, conf. par *Bélanger c. Billon*, J.E. 2003-1974, 2003 CanLII 42282 (C.A.) (l'appel ne portait pas sur cette question); *Gingras c. Tremblay*, J.E. 2000-1274, 2000 CanLII 18789 (C.S.), par. 18, infirmé sur un autre point par *Tremblay, supra*, note 10.

¹² Interrogatoire de Nessim Awad, 25 avril 2023, M.A., vol. 4, p. 1031-1032 et 1120-1121; P-17, Calcul des dommages préparé par Nessim Awad avec documents *en liasse*, M.A., vol. 2, p. 179 (État de la créance de la Caisse Desjardins en date du 17 octobre 2017).

du processus de financement afin de finaliser la vente »¹³. Elle retient de la preuve qu'ils n'ont jamais eu l'intention de s'engager ou qu'ils ont changé d'idée, faisant ainsi preuve d'une négligence qui a mené à l'échec de la vente.

[28] Ainsi, la juge conclut que, dans le cadre de la Seconde promesse, la responsabilité contractuelle d'AK inc. est engagée envers 9180 et que la responsabilité extracontractuelle d'AK inc. est engagée envers M. Awad, sans expliquer clairement pour quels motifs. Elle retient par ailleurs que la responsabilité extracontractuelle de M. Nkana est engagée envers 9180 parce qu'à titre d'actionnaire et administrateur unique d'AK inc., il est à l'origine des fausses représentations et il a refusé de signer l'acte de vente. Enfin, elle détermine que la responsabilité extracontractuelle de M. Nkana est engagée envers M. Awad, puisqu'à titre d'administrateur unique d'AK inc., il est présumé avoir activement participé à la faute extracontractuelle d'AK inc.

[29] Les appelants soutiennent que la juge a erré en retenant une responsabilité contractuelle dans le cadre de la Première promesse, puisque celle-ci a été remplacée par la Seconde promesse, ce qui a brisé tout lien entre les fautes commises en ce qui a trait à la Première promesse et les dommages subis par les intimés.

[30] Je suis d'avis que même si la juge avait erré de la sorte, ce qu'il n'est pas nécessaire de déterminer, cette erreur n'est aucunement déterminante pour deux raisons. D'abord, elle n'attribue aucun dommage-intérêt pour le préjudice découlant des fautes qu'elle estime que l'un ou l'autre des appelants a commises s'agissant de la Première promesse et d'ailleurs elle n'octroie les intérêts et l'indemnité additionnelle sur les dommages-intérêts qu'à compter du 22 février 2017, soit la date à laquelle AK inc. a manqué à son obligation de signer l'acte de vente suivant la Seconde promesse d'achat. Ensuite, les fautes relevées relativement à la Seconde promesse justifiaient à elles seules l'octroi de dommages-intérêts.

[31] M. Nkana plaide ensuite que la juge a erré en concluant à sa responsabilité personnelle envers 9180 au seul motif qu'il a participé activement à la faute d'AK inc., dont il était l'actionnaire et administrateur unique. J'estime, avec égards, que M. Nkana a raison.

[32] En principe, un administrateur n'est pas responsable de la faute contractuelle de la société qu'il administre puisqu'il n'est pas lui-même une partie au contrat¹⁴. Sa responsabilité peut toutefois être engagée dans certains cas, notamment s'il s'est porté caution de l'obligation contractuelle de la société¹⁵, si « la personnalité morale est utilisée

¹³ Jugement entrepris, par. 91.

¹⁴ Art. 2157 C.c.Q.; *Pasargad Development Corporation c. 151951 Canada inc.*, 2023 QCCA 860, par. 51; *Shamir c. Procureur général du Canada (Ministère de la Défense)*, 2022 QCCA 557, par. 15; Paul Martel, *La société par actions au Québec – Les aspects juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2025, n° 24-247.

¹⁵ Art. 2333 C.c.Q. et s.; P. Martel, *op.cit.*, n° 24-250.

par un administrateur pour masquer une fraude ou un abus de droit dans un contexte contractuel »¹⁶, s'il participe activement à une faute extracontractuelle de la société¹⁷ ou s'il commet lui-même une faute extracontractuelle¹⁸.

[33] En l'espèce, les appelants ne remettent pas en question la conclusion de la juge selon laquelle AK inc. a commis une faute extracontractuelle envers M. Awad en refusant de donner suite à la Seconde promesse, ce pour quoi elle lui accorde 10 000 \$. La juge énonce correctement les principes applicables à la responsabilité personnelle d'un administrateur unique pour la faute extracontractuelle de la société. Elle estime que pour engager la responsabilité extracontractuelle de M. NKana, « la preuve doit démontrer d'une part un comportement fautif d'AK inc. empreint soit de mauvaise foi, d'insouciance, d'incurie, de désinvolture, d'absence de motifs sérieux, d'erreur de jugement ou d'un manque de perspicacité et que Nkana, à titre d'administrateur, a participé activement à cette faute extracontractuelle »¹⁹. Elle conclut à cet égard :

[91] Les défendeurs [AK inc. et M. Nkana à titre d'administrateur unique] ont fait preuve d'insouciance, de désinvolture et d'absence de motifs sérieux dans la gestion du processus de financement afin de finaliser la vente. Leur comportement et manque de transparence constituent une faute extracontractuelle à l'égard de Awad. Cette faute a empêché la Seconde Promesse de se conclure et par le fait même a occasionné la vente sous contrôle de justice des unités et de la maison du défendeur Awad, à titre de caution de 9180 inc.

[34] Je ne vois dans ce raisonnement aucun motif qui autoriserait la Cour à intervenir au sujet des dommages-intérêts accordés à M. Awad.

[35] Il en va toutefois autrement de la conclusion de la juge portant sur la responsabilité extracontractuelle de M. NKana à l'égard de 9180. La partie qui invoque la responsabilité extracontractuelle de l'administrateur doit prouver que celui-ci a commis une faute distincte de celle de la société²⁰ et qu'elle subit un préjudice découlant directement de cette faute²¹. Par ailleurs, l'analyse doit tenir compte du fait que la société agit toujours

¹⁶ Art. 317 C.c.Q.; Raymonde Crête et Stéphane Rousseau, *Droit des sociétés par actions*, 4^e éd., Montréal, Thémis, 2018, n° 1008, p. 457.

¹⁷ R. Crête et S. Rousseau, *op. cit.*, n° 1009-10, p. 457.

¹⁸ Art. 1457 C.c.Q.; *Shamir, supra*, note 14, par. 16.

¹⁹ Jugement entrepris, par. 67.

²⁰ *Shamir, supra*, note 14, par. 18 ; Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile, vol. 1 : Principes généraux*, 9^e éd., Montréal, Yvon Blais, 2021, n° 1-121, p. 112.

²¹ J.-L. Baudouin, P. Deslauriers et B. Moore, *op.cit.*, n° 1-121, p. 112.

par l'entremise d'une personne physique²². Ainsi, « la responsabilité personnelle des administrateurs à l'occasion d'un bris de contrat par la société constitue l'exception »²³.

[36] En l'espèce, la juge n'énonce pas le cadre juridique applicable à la responsabilité extracontractuelle d'un administrateur dans le contexte d'une faute contractuelle de la société lorsqu'elle traite de la responsabilité de M. Nkana. Nulle part dans ses motifs elle n'évoque l'existence d'une faute indépendante et distincte de la faute contractuelle de la société qui engagerait la responsabilité de M. Nkana.

[37] Certes, dans leur mémoire, les intimés relèvent un certain nombre de fautes qu'ils reprochent de manière distincte à M. Nkana : il n'a jamais vraiment voulu s'engager à la Seconde promesse; il a fait preuve de mauvaise foi et a agi avec négligence tout au long du processus; il a fait de fausses représentations à l'égard de M. Awad; il a fait croire à M. Awad qu'il porterait plainte contre lui auprès de son ordre professionnel. À l'audience, ils ajoutent le fait que M. Nkana n'a jamais acquitté le solde du prix de vente qu'il s'était engagé à déboursier dans le cadre de la Seconde promesse.

[38] Or, aucune de ces fautes n'est indissociable de celles reprochées à AK inc. sauf la menace de porter plainte, faute qui n'a toutefois aucun lien avec les dommages causés à 9180.

[39] À mon avis, il y a donc lieu d'intervenir afin de retirer la condamnation solidaire de M. Nkana à payer des dommages-intérêts à 9180 pour les fautes contractuelles d'AK inc.

* * *

[40] Enfin, les appelants soutiennent que la juge a erré en accordant des dommages-intérêts moraux de 10 000 \$.

[41] Il n'y a pas ici matière à intervention. La juge a ordonné aux appelants d'indemniser M. Awad pour tout le stress qu'a engendré pour lui l'échec de la transaction et qui découle de leur comportement fautif extracontractuel, auquel s'ajoute la menace de porter plainte contre lui proférée par M. Nkana. L'attribution de ces dommages relevait de la discrétion de la juge de première instance²⁴. Dans les faits, les appelants demandent à la Cour de revoir l'ensemble de la preuve afin qu'elle substitue son appréciation à celle de la juge sans qu'ils démontrent d'erreur révisable à cet égard. Tel n'est pas le rôle d'une cour d'appel.

²² *Shamir, supra*, note 14, par. 17.

²³ P. Martel, *supra*, note 14, n° 24-357.

²⁴ *Hydro-Québec c. Construction Kiewit cie*, 2014 QCCA 947, par. 101, cité dans *Tyco international du Canada ltée c. 9413-4343 Québec inc. (Entrepôt international Québec)*, 2025 QCCA 1227, par. 96.

[42] Je propose donc de faire droit à l'appel en partie, sans toutefois accorder les frais de justice, vu le défaut des appelants de faire correspondre les moyens d'appel de leur mémoire à ceux énoncés dans leur déclaration d'appel. Ainsi, je propose d'infirmen en partie le jugement de première instance, afin de remplacer le paragraphe [130] du jugement par celui-ci :

[130] **CONDAMNE** la défenderesse Société civile immobilière & AK inc. à payer à la demanderesse 9180-3676 Québec inc. la somme de 120 400 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 8 mars 2018, date de la notification de la mise en demeure.

STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.