

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RICHELIEU

N° : 750-17-004849-265

DATE : 5 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE THOMAS M. DAVIS, J.C.S.

PHILIPPE LAVERDIÈRE

Et

STÉPHANIE RICHARD
Demandeurs

c.
LES CONSTRUCTIONS DOMINIC CYR INC.

Et

DOMINIC CYR
Défendeurs

JUGEMENT

APERÇU

[1] Dans le cadre d'un litige en relation à la construction de la nouvelle résidence des demandeurs, Philippe Laverdière et Stéphanie Richard, ces derniers recherchent une condamnation en dommages-intérêts et la radiation de l'avis d'hypothèque légale de construction publiée par la défenderesse, Les Constructions Dominic Cyr inc.

[2] Les demandeurs, se fiant uniquement sur les pièces au dossier, affirment que l'avis d'hypothèque légale, publiée plus de 30 jours après la prétendue fin des travaux, est illégal à sa face même et doit être radié.

[3] Si le Tribunal décidait qu'une enquête est requise pour déterminer la date de la fin des travaux, les demandeurs suggèrent que le Tribunal fixe une audience avec enquête pour traiter de la question.

1. LA NATURE DE LA PRÉSENTE DEMANDE

[4] La présente demande est inusitée. Les demandeurs font une demande en cours d'instance. Ils demandent une décision préliminaire sur une des conclusions de leur propre demande introductive d'instance.

[5] Le Tribunal estime que les principes de l'article 101 *C.p.c.* doivent trouver application ici :

101. La demande faite en cours d'instance peut être écrite ou présentée oralement en audience, sans formalités; si elle est écrite, la demande indique la date, l'heure et le lieu où elle sera présentée au tribunal et elle est notifiée aux autres parties au moins trois jours à l'avance. Si elle est orale, elle doit être faite au tribunal en présence des autres parties.

[...]

La demande qui repose sur des faits dont la preuve n'est pas au dossier doit être écrite et appuyée du serment de celui qui les allègue.

[...]

[6] Le Tribunal note que la présente demande en cours d'instance n'est pas appuyée d'une déclaration sous serment. Pour les raisons qui suivent, le Tribunal estime que la demande des demandeurs est prématurée.

2. ANALYSE

[7] Le premier constat du Tribunal est qu'il n'y a pas encore de protocole de l'instance au dossier et, par conséquent, les moyens de défense n'ont pas été annoncés. Ce moyen des demandeurs doit être prévu dans le protocole à venir.

[8] Si les demandeurs maintenaient leur demande en radiation de l'avis d'inscription, ils devraient normalement produire une demande écrite, appuyée d'une déclaration sous serment. Avant l'audience de la demande, le déclarant pourrait être interrogé suivant l'article 105 *C.p.c.*

[9] En grande partie, le sort de la demande que les demandeurs veulent faire trancher tourne au tour de la date de la fin des travaux. Les parties ne s'entendent pas. Leur différend à ce niveau offre un bel exemple de la difficulté pour un tribunal de trancher une telle question sur vue du dossier.

[10] Les demandeurs réfèrent le Tribunal à certaines allégations de leur demande introductive d'instance, ainsi qu'à certaines pièces, pour dire qu'il est clair que la date à laquelle l'avis d'hypothèque légale a été publié est à beaucoup plus de 30 jours après la fin des travaux. À titre d'exemple, ils soulèvent le détail des travaux faits par Denis Cyr qui démontre que, les 18 et 19 août 2025¹, il était sur les lieux pour ramasser des vidanges. Ils font valoir également un document signé le 23 décembre 2025, soit un formulaire d'inspection de préreception, où le 30 mai 2025 est inscrit comme date de fin des travaux. Cependant, ce document reconnaît qu'il y a des travaux à finir, de sorte que la préinspection est acceptée avec réserve².

[11] Dans les circonstances, les demandeurs estiment qu'aucune enquête n'est requise.

[12] En revanche, les défendeurs produisent un certificat de fin des travaux daté du 5 janvier 2026³.

[13] Or la jurisprudence constante est à l'effet que la date de la fin des travaux est une question de fait. Voici ce que la Cour d'appel dit dans l'arrêt *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc* :

[5] Par ailleurs, la fin des travaux est une question de fait qui doit être laissée au juge du fond. En effet, la définition à l'article 2110 *C.c.Q.* (l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine) implique nécessairement un examen factuel. Ni la réception des travaux sans réserve ni le paiement ne sont synonymes de fin des travaux. Le certificat de fin des travaux n'est pas non plus déterminant. Si le point de départ la prescription est généralement une question de fait, c'est particulièrement le cas pour le point de départ qui dépend de la fin des travaux.⁴

(Références omises)

¹ Pièce I-5.

² Pièce P-19.

³ Pièce P-23.

⁴ 2014 QCCA 617.

[14] Un simple regard sur certaines pièces, sans aucune explication de part et d'autre, ne peut suffire pour permettre la radiation de l'hypothèque à ce stade.

3. LA DEMANDE DE TENIR UNE AUDIENCE SUR LA RADIATION DE L'AVIS D'HYPOTHÈQUE

[15] Les demandeurs se plaignent que, s'ils devaient attendre jusqu'au procès sur les dommages-intérêts qu'ils réclament, ils subiraient un préjudice. Or, le rejet de la présente demande ne mène pas à la conclusion que la demande de radier l'hypothèque ne pourra pas être tranchée avant le procès au mérite moyennant une demande appropriée. Mais avant qu'une telle demande puisse être envisagée, les parties devront compléter le protocole de l'instance. Celui-ci peut, bien sûr, prévoir des interrogatoires. Il se peut, qu'à la suite de ces interrogatoires, que les demandeurs possèdent une preuve suffisante pour présenter une demande en cours d'instance pour radier l'hypothèque.

[16] Il n'y a pas lieu de fixer une audience distincte à ce stade.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[17] **REJETTE** la demande en cours d'instance des demandeurs;

[18] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

THOMAS M. DAVIS, J.C.S.

Philippe Laverdière et Stéphanie Richard
Non représenté

Me Maxime St-Onge
Forseti Avocats
Avocate des défendeurs

Date d'audience : 19 février 2026

