

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
« Chambre civile »

N° : 400-22-012113-268

DATE : 29 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE ALLEN, J.C.Q.

PRÊTS EXPRESS.CA INC.

Demanderesse

c.

9426-7424 QUÉBEC INC.

et

KEVIN DAUPHINAIS

Défendeurs

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE TROIS-RIVIÈRES**

Mis en cause

JUGEMENT

[1] À sa demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice déposée le 8 octobre 2025, la demanderesse allègue avoir consenti un prêt d'une somme de QUARANTE MILLE DOLLARS (40 000 \$) en vertu duquel la défenderesse 9426-7424 Québec inc. et le défendeur Kevin Dauphinais (les défendeurs) sont débiteurs, lequel prêt est garanti par deux hypothèques sur deux immeubles distincts.

[2] La première est une hypothèque de deuxième rang sur un immeuble appartenant à la défenderesse et l'autre est une hypothèque de troisième rang sur un immeuble appartenant au défendeur.

[3] La demanderesse allègue que les défendeurs sont en défaut d'effectuer les versements d'intérêts sur le prêt pour les mois de mai, juin et juillet 2025.

[4] Après que l'avocat des défendeurs eut cessé d'occuper, la demanderesse leur a signifié par huissier, le 7 mars 2026, une mise en demeure de se constituer un nouvel avocat dans un délai de 10 jours, conformément à l'article 194 du *Code de procédure civile*.

[5] Par demande d'inscription pour jugement par défaut datée du 27 mars 2026 et présentable le 8 avril 2026, la demanderesse demande que jugement soit rendu contre la défenderesse en raison de son défaut de désigner un nouvel avocat.

[6] Le 8 avril 2026, lors de la présentation de la demande d'inscription pour jugement par défaut, celle-ci est reportée au 22 avril 2026.

[7] Suivant permission accordée par le greffier spécial, l'huissier procède, le 10 avril 2026, à la signification au défendeur et, par mode spécial de signification, à la défenderesse, de la demande d'inscription pour jugement par défaut de désigner un nouvel avocat, de la déclaration sous serment, de l'avis de présentation modifié, de la liste des pièces et des pièces alléguées au soutien de la demande,

[8] Le 22 avril 2026, les défendeurs sont absents et l'avocat de la demanderesse demande au Tribunal de rendre jugement par défaut contre la défenderesse seulement conformément à la demande d'inscription pour jugement par défaut.

[9] VU le défaut de la défenderesse de désigner un nouvel avocat pour la représenter¹.

[10] VU la demande d'inscription pour jugement par défaut contre la défenderesse en raison de son défaut de désigner un nouvel avocat, la déclaration sous serment, l'avis de présentation modifié, la liste des pièces et les pièces alléguées par la demanderesse déposées et dûment signifiées.

[11] VU les allégations de la demande introductive d'instance.

[12] VU les pièces produites au dossier.

[13] VU la déclaration sous serment.

[14] **CONSIDÉRANT** que la demanderesse a prouvé le bien-fondé des éléments essentiels de la demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous

¹ Art. 87 et 192 C.p.c.

contrôle de justice pour lesquels elle demande que jugement soit rendu contre la défenderesse.

[15] **CONSIDÉRANT** les représentations de la demanderesse.

[16] **CONSIDÉRANT** l'absence de contestation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[17] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice contre la défenderesse 9426-7424 Québec inc.;

[18] **CONSTATE** l'existence de la créance de la demanderesse s'élevant à la somme de QUARANTE MILLE DOLLARS (40 000 \$);

[19] **DÉCLARE** que la défenderesse 9426-7424 Québec inc. est en défaut de rencontrer ses obligations de paiement découlant du contrat envers la demanderesse;

[20] **CONDAMNE** la défenderesse 9426-7424 Québec inc. à payer à la demanderesse la somme de QUARANTE MILLE DOLLARS (40 000 \$) en capital, avec intérêts à vingt-quatre pour cent (24 %) l'an, ainsi que les frais, les pénalités exigibles et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., les intérêts étant calculés depuis le 22 juillet 2025;

[21] **CONSTATE** le refus de la défenderesse 9426-7424 Québec inc. de délaisser volontairement l'immeuble hypothéqué décrit ci-après, sans cause valable d'opposition à la suite de l'expiration d'un délai de soixante (60) jours de la signification et de l'inscription du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de prise en paiement de la demanderesse;

[22] **DÉCLARE** valide l'hypothèque immobilière publiée au registre foncier le 8 mai 2025 en faveur de la demanderesse, pour un montant de QUARANTE MILLE DOLLARS (40 000 \$) en capital, avec intérêts au taux de dix-huit pour cent (18 %) l'an et de vingt-quatre pour cent (24 %) l'an en cas de défaut, ainsi que les frais, les pénalités exigibles et l'indemnité additionnelle, portant sur l'immeuble ci-après décrit :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION DIX-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE (1 018 693) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Trois-Rivières.

Avec bâtisse dessus construite, circonstances et dépendance, portant les numéros 1835 à 1837#B, rue Saint-Philippe, Trois-Rivières, province de Québec, G9A 4V2 et 155, rue Sainte-Élisabeth, Trois-Rivières, province de Québec.

[23] **ORDONNE** à la défenderesse 9426-7424 Québec inc. et à tous les autres occupants de l'immeuble hypothéqué décrit précédemment de le délaisser en faveur de

la demanderesse et de lui remettre la possession de cet immeuble hypothéqué dans les dix (10) jours de la signification du présent jugement;

À DÉFAUT POUR LA DÉFENDERESSE 9426-7424 QUÉBEC INC. DE S'EXÉCUTER DANS LE DÉLAI IMPARTI :

[24] **ORDONNE** que monsieur Stéphane Carpentier, ou tout autre huissier de l'étude Carpentier Huissiers de justice, soit mis en possession par exécution d'un bref de possession de l'immeuble décrit précédemment;

[25] **AUTORISE** monsieur Stéphane Carpentier, ou tout autre huissier de l'étude Carpentier Huissiers de justice, à procéder à l'expulsion de la défenderesse 9426-7424 Québec inc.;

[26] **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble hypothéqué décrit précédemment par le mode de vente de gré à gré, sans garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur, conformément aux articles 742 et suivants du *Code de procédure civile*, sauf tel que ci-après convenu;

[27] **ORDONNE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble hypothéqué décrit précédemment de gré à gré, le tout aux conditions suivantes :

- a) La vente sous contrôle de justice sera effectuée suivant les dispositions des articles 742 et suivants du *Code de procédure civile*, par vente de gré à gré;
- b) Monsieur Stéphane Carpentier, huissier de justice, ou à défaut l'un des huissiers de la firme Carpentier Huissiers de justice, sera désigné afin de procéder à la vente sous contrôle de justice, pour préparer l'acte de vente, l'état de collocation requis en vertu de l'article 766 du *Code de procédure civile* et pour distribuer le prix de vente selon l'état de collocation et à poser tout acte relatif à ce mandat avec rémunération au taux horaire de CENT CINQUANTE DOLLARS (150 \$) plus les déboursés applicables. La personne désignée pour faire la vente agira au nom de la défenderesse 9426-7424 Québec inc. et non en son nom personnel;
- c) Le prix de vente sera distribué selon l'état de collocation à l'expiration du délai de dix (10) jours, prévu à l'article 770 du *Code de procédure civile*;
- d) La mise à prix minimum sera fixée à DEUX CENT QUINZE MILLE SEPT CENTS DOLLARS (215 700 \$), soit soixante-quinze pour cent (75 %) du montant de l'évaluation municipale de la ville de Trois-Rivières incluant le terrain et la bâtisse;
- e) Toute offre d'achat relative à l'immeuble sera préalablement approuvée par la demanderesse selon une procédure à convenir entre la demanderesse et

l'officier chargé de la vente à défaut de quoi, la vente de l'immeuble ne pourra procéder. Par ailleurs, si une offre d'achat est approuvée par la demanderesse, l'officier chargé de la vente procédera à la vente de l'immeuble;

- f) La vente sera faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur, et de plus, la personne désignée pour faire la vente agira au nom du propriétaire et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la loi et il incombera à l'acheteur d'examiner préalablement l'immeuble;
- g) L'acheteur choisira le notaire instrumentant et assumera tous les frais relatifs à la préparation et à l'inscription de l'acte de vente ainsi que les frais de radiation et les taxes applicables.

[28] **AUTORISE** la personne désignée à retenir les services d'un courtier immobilier ayant les permis nécessaires pour l'aider à trouver un acheteur éventuel et, en ce cas, à lui verser, si la vente se conclut, une commission équivalente à cinq pour cent (5 %) du prix de vente de l'immeuble, plus taxes, le tout étant payable à même le produit de la vente;

[29] **ORDONNE** que le montant de dépôt minimum requis par la personne désignée devant être remis avec toute offre d'achat sera de cinq pour cent (5%) de l'offre faite par l'acheteur potentiel, au moyen d'un chèque visé fait à l'ordre de la personne désignée, en fidéicommiss, lequel dépôt sera déduit du prix de vente lors de la signature du contrat de vente;

[30] **PERMET** à l'officier chargé de la vente de procéder à tout constat utile si nécessaire, suite au présent jugement, et à mettre en place toutes mesures conservatoires si nécessaires;

[31] **AUTORISE** la demanderesse, si elle le croit opportun, à se porter adjudicataire de l'immeuble hypothéqué décrit précédemment et à retenir le prix de vente jusqu'à concurrence de sa créance jusqu'à ce que la personne désignée pour vendre soit dans l'obligation de distribuer le produit de la vente concernée;

[32] **DÉCLARE** le présent jugement opposable à la défenderesse 9426-7424 Québec inc.;

[33] **RÉSERVE** à la demanderesse tous ses droits et recours, particulièrement son droit quant à l'établissement de la mise à prix et son droit de demander des modifications aux conditions de la vente de l'immeuble hypothéqué décrit précédemment;

[34] **RÉSERVE** à la demanderesse tous ses droits et recours contre le défendeur Kevin Dauphinais quant à la demande introductive d'instance en délaissement forcé et

vente sous contrôle de justice, dont notamment, à propos des conclusions pouvant être recherchées relativement à l'immeuble décrit ci-dessous :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION CENT TRENTE-ET-UN MILLE NEUF CENT SEPT (1 131 907) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Trois-Rivières.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 1560, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec, G8Y 7J7.

[35] **LE TOUT** avec frais de justice, y compris les frais d'expulsion si nécessaires.

PIERRE ALLEN, J.C.Q.

Me Zaccary Désaulniers
Me Philippe Daigle
DAIGLE & MATTE, AVOCATS FISCALISTES INC.
Avocats de la demanderesse

9426-7424 Québec inc.
Kevin Dauphinais
Défendeurs

Date d'audience : 22 avril 2026