

# COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-021908-255

DATE : LE 29 AVRIL 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE L'HONORABLE DAVID R. COLLIER, J.C.S.**

---

**9444-2407 QUÉBEC INC.**

Demanderesse

c.

**HABITATIONS NOUVEL ESPACE INC.**

Défenderesse

---

## JUGEMENT

(Demande de rejet d'action, art. 168 et 51 C.p.c.)

---

### I. APERÇU

[1] Alléguant que les parties sont liées par une promesse d'achat, 9444-2407 Québec inc. (« 9444 Québec ») demande la passation de titre d'un terrain appartenant à Habitations Nouvel Espace inc. (« HNE »).

[2] HNE demande le rejet sommaire du recours. Elle nie que les parties sont liées par une promesse d'achat, et soutient que l'action de 9444 Québec ne respecte aucun des critères d'ouverture d'une action en passation de titre, à savoir l'envoi d'une mise en demeure au vendeur, la présentation d'un acte de vente conforme à la promesse d'achat, l'offre et la consignation du prix de vente, et le dépôt de la demande en passation de titre dans un délai raisonnable.

[3] HNE soutient que l'action de 9444 Québec est manifestement mal fondée et que la publication par cette dernière d'un avis de préinscription sur l'immeuble de HNE est

abusives, puisqu'elle est faite sans droit et dans le seul but de forcer HNE à vendre son terrain à la demanderesse. HNE demande au Tribunal de condamner 9444 Québec et son administrateur, monsieur Éric Lachapelle, au paiement des honoraires d'avocats encourus par HNE pour faire rejeter l'action.

[4] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal accueille la demande de HNE, rejette l'action en passation de titre de 9444 Québec, et condamne la demanderesse et Éric Lachapelle solidairement au paiement des honoraires d'avocat de HNE au montant de 37 705,35 \$.

## II. ANALYSE

### A) LES CADRES D'ANALYSE APPLICABLES AUX ARTICLES 168 ET 51 C.P.C.

[5] Puisque la demande de rejet de HNE est fondée sur les articles 168 et 51 du *Code de procédure civile*<sup>1</sup> (C.p.c.), il convient d'examiner le cadre d'analyse exigé selon chacun de ces articles.

[6] Le tribunal saisi d'une demande fondée à la fois sur l'article 168 C.p.c. et sur les articles 51 et suivants C.p.c. doit, dans un premier temps, analyser la demande en irrecevabilité sous l'art. 168 C.p.c. et, dans un deuxième temps, la demande en rejet fondée sur l'abus (art. 51 et ss C.p.c.)<sup>2</sup>.

[7] Bien que ces deux moyens présentent quelques similarités, la Cour d'appel rappelle que les approches de ces dispositions sont différentes<sup>3</sup>. La demande en irrecevabilité doit se décider uniquement en fonction des allégations et des pièces à l'appui de la demande<sup>4</sup>. Celles-ci sont tenues pour avérées sur le plan factuel<sup>5</sup>, bien que le juge ne soit pas lié par leur qualification juridique<sup>6</sup>.

[8] Pour sa part, la demande de rejet (art. 51 et ss C.p.c.) doit être analysée à la lumière de l'ensemble du dossier, y compris les procédures, les pièces et les transcriptions d'interrogatoires hors cour<sup>7</sup>. À la différence de la demande en irrecevabilité, les faits ne sont pas tenus pour avérés<sup>8</sup>.

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. C-25.01.

<sup>2</sup> *Lacour c. Construction D.M. Turcotte TRO inc.*, 2019 QCCA 1023, paragr. 31.

<sup>3</sup> *Id.*, paragr. 28.

<sup>4</sup> *Id.*, paragr. 29.

<sup>5</sup> *Id.*, paragr. 29.

<sup>6</sup> *Bohémier c. Barreau du Québec*, 2012 QCCA 308, paragr. 17; *Guérard-Labbé c. 9254-5292 Québec inc.*, (Al Inspection M), 2025 QCCA 557, paragr. 17 (demande d'autorisation d'appel rejetée, C.S.C., 2026-03-12).

<sup>7</sup> *Lacour*, *supra*, note 2, paragr. 30; *Duquette c. Barkat*, 2025 QCCA 325, paragr. 30; *Mailloux c. Collège des médecins du Québec*, 2021 QCCA 794, paragr. 10-11.

<sup>8</sup> *9284-9314 Québec inc. c. GBI Experts-Conseils inc.*, 2023 QCCS 1069, paragr. 23; *Nault c. Société québécoise des infrastructures*, 2017 QCCS 4717, paragr. 17.

[9] Tant la demande en irrecevabilité que celle en rejet sont sujettes au principe de prudence selon lequel le tribunal doit éviter autant que possible de mettre fin prématurément à un procès<sup>9</sup>.

[10] Dans le cadre d'une demande en irrecevabilité, le tribunal doit déclarer l'action recevable si les allégations de la demande sont susceptibles, *prima facie*, de donner ouverture aux conclusions recherchées<sup>10</sup>. Ainsi, ce n'est que s'il est clair et évident que le recours est sans fondement au regard du droit applicable que l'action doit être rejetée au stade préliminaire<sup>11</sup>.

[11] Pour sa part, la demande de rejet pour abus se fonde, entre autres, sur l'art. 51 al. 2 C.p.c., qui énonce ce qui constitue une procédure abusive. Cet article englobe un large spectre de situations<sup>12</sup> :

**51. al. 2** L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres, si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.<sup>13</sup>

(Nos soulignements)

[12] Récemment, la Cour d'appel rappelait les propos du juge Chamberland dans l'affaire *Biron* :

[126] L'article 51 C.p.c. couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée<sup>14</sup>.

(Soulignements dans l'original)

[13] Finalement, précisons que l'article 52 C.p.c. prévoit un renversement du fardeau de preuve une fois l'abus sommairement établi. La partie qui a introduit le recours ou

<sup>9</sup> *Lacour, supra*, note 2, paragr. 29-30.

<sup>10</sup> *Bohémier, supra*, note 6, paragr. 17.

<sup>11</sup> *Guérard-Labbé, supra*, note 6, paragr. 17.

<sup>12</sup> *9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030, paragr. 72; *Lacour, supra*, note 2, paragr. 25-26.

<sup>13</sup> Art. 51 al. 2 C.p.c.

<sup>14</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, paragr. 12, cité dans *Darcon et Cie inc. c. Mistral Ventilation inc.*, 2026 QCCA 72, paragr. 9.

l'acte de procédure attaqué devra alors démontrer *prima facie* qu'elle n'agit pas de manière abusive<sup>15</sup>.

[14] Conformément à ces principes, examinons d'abord les allégations de la demande introductive d'instance déposée par 9444 Québec et ensuite la preuve versée par HNE au soutien de sa demande de rejet.

## **B) LES ALLÉGATIONS DE LA DEMANDE**

[15] 9444 Québec allègue que, le 1<sup>er</sup> février 2023, son représentant, Éric Lachapelle, a conclu une promesse d'achat par laquelle HNE s'est engagée à vendre, à une société à être incorporée par Lachapelle, un terrain vague situé à Mirabel, Québec, pour la somme de 2,5 millions<sup>16</sup>.

[16] Avant de conclure la vente, Lachapelle souhaite obtenir de la Ville de Mirabel un changement de zonage qui permettrait à sa société de construire un bâtiment sur le terrain. Il entreprend des démarches en ce sens auprès de la Ville. Au même moment, Lachapelle apprend que HNE détient un certificat d'autorisation émis en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>17</sup>, lequel accorde à HNE le droit de construire sur le terrain.

[17] Voulant bénéficier du certificat d'autorisation, Lachapelle entame des négociations avec les deux actionnaires de HNE, messieurs Richard Prieur et Richard Barbe, dans le but d'acheter leurs actions.

[18] Les négociations se poursuivent pendant plusieurs mois, jusqu'à la fin 2024, sans que les parties ne parviennent à s'entendre sur la vente des actions.

[19] Or, selon la demanderesse, l'échec des négociations n'a aucune incidence sur la validité de la promesse d'achat portant sur le terrain. 9444 Québec allègue qu'au terme des négociations en décembre 2024, « la seule entente contractuelle valide demeure l'offre d'achat P-3 » datée du 1<sup>er</sup> février 2023<sup>18</sup>.

[20] C'est en octobre 2025 que 9444 Québec dépose une action en passation de titre fondée sur la promesse d'achat P-3. Dans sa demande, 9444 Québec allègue qu'elle bénéficie d'un financement privé lui permettant de faire l'acquisition du terrain.

[21] Toutefois, sa demande reste muette quant à savoir si 9444 Québec avait mis HNE en demeure de passer titre avant d'intenter son action, ou si la demanderesse avait préparé un acte de vente afin de donner suite à la transaction.

---

<sup>15</sup> *Ramsay c. Tremblay*, 2022 QCCA 143, paragr. 28-29; *9284-9314 Québec inc. c. GBI Experts-Conseils*, *supra*, note 8, paragr. 23.

<sup>16</sup> La pièce P-3.

<sup>17</sup> RLRQ, c. Q-2.

<sup>18</sup> *Demande introductive d'instance en passation de titre modifiée*, paragr. 18.

[22] En novembre 2025, HNE dépose sa demande de rejet.

[23] Le 13 février 2026, 9444 Québec modifie sa demande introductive d'instance. Elle dépose en pièce un projet d'acte de vente. Elle soutient bénéficier d'un financement additionnel lui permettant d'acheter le terrain. Enfin, la demanderesse allègue qu'en mai 2025, lorsque Lachapelle a obtenu l'approbation de la Ville pour son projet de construction, un « représentant de HNE » a signalé son intention de conclure la vente avec la demanderesse<sup>19</sup>.

### **C) LA PREUVE DE LA DÉFENDERESSE**

[24] La preuve versée par HNE jette un tout autre éclairage sur les négociations entre les parties.

[25] Selon les pièces déposées par HNE, les parties ont modifié à trois reprises la promesse d'achat P-3, et ce, avant d'entamer des discussions sur l'achat des actions de HNE.

[26] Ainsi, dans un document daté du 1<sup>er</sup> mai 2023, intitulé « modifications à la promesse de vente »<sup>20</sup>, HNE a convenu de prolonger jusqu'au 2 juin 2023 le délai accordé à Lachapelle pour vérifier l'état du terrain et la conformité de celui-ci aux règlements de la Ville.

[27] Ensuite, par une deuxième modification à la promesse d'achat datée du 1<sup>er</sup> juillet 2023<sup>21</sup>, les parties ont convenu d'étendre le délai de vérification jusqu'au 31 août 2023. Elles ont également ajouté deux nouvelles clauses à la promesse d'achat.

[28] Dans la première clause, les parties ont convenu qu'à la levée des conditions de vérification, Lachapelle ou sa société remettrait un acompte non remboursable de 70 000 \$ à HNE, lequel serait déduit du prix de vente à la signature du contrat.

[29] Dans la seconde clause, les parties ont convenu que l'acte de vente devait être signé au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2024.

[30] Une troisième modification à la promesse d'achat est convenue le 1<sup>er</sup> septembre 2023<sup>22</sup>. À cette date, les parties ont prolongé la période de vérification jusqu'au 7 septembre 2023. De plus, elles ont convenu que Lachapelle avait jusqu'au 31 août 2023 pour se déclarer satisfait des conditions et, s'il se déclarait satisfait, qu'il devait alors verser l'acompte non remboursable de 70 000 \$ dans un délai de 48 heures.

---

<sup>19</sup> *Demande introductive d'instance en passation de titre modifiée*, paragr. 17. 2 et 17.4.

<sup>20</sup> La pièce R-1.

<sup>21</sup> La pièce R-2.

<sup>22</sup> La pièce R-3.

[31] Dans la troisième modification à la promesse d'achat P-3, les parties ont stipulé de nouveau que l'acte de vente devait être signé au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2024.

[32] Aucun acte de vente n'est signé avant le 1<sup>er</sup> février 2024. Selon la preuve déposée par HNE, dès le mois de janvier 2024, Lachapelle montre son intérêt pour faire l'acquisition des actions de HNE, celle qui est la propriétaire du terrain et détentrice du certificat d'autorisation émis par le gouvernement provincial.

[33] Le 12 janvier 2024, Lachapelle confirme son intérêt par écrit, précisant que s'il n'y a pas d'entente, les parties n'auraient pas de recours l'une contre l'autre, « pour quelque raison que ce soit »<sup>23</sup>.

[34] Selon HNE, les négociations visant l'achat des actions n'avancent pas. Le 28 mai 2024, soit quatre mois après la lettre d'intention de Lachapelle, Prieur écrit à Lachapelle et à son avocat pour se plaindre de leur mutisme. Prieur écrit : « Aucune nouvelle [...] Là, le néant et vraiment je commence à croire que ce n'est pas trop sérieux »<sup>24</sup>.

[35] Le 7 juin 2024, Prieur écrit de nouveau et déclare qu'il n'a aucune nouvelle de Lachapelle depuis la fin avril. Prieur écrit : « Légalement, il n'y a rien qui nous relie ». Prieur demande à Lachapelle de lui envoyer le dépôt promis et une « lettre d'entente » avant le 13 juin<sup>25</sup>.

[36] Le 13 juin, Me Jonathan Haran, l'avocat de Lachapelle, écrit à Prieur et à Barbe pour s'excuser de son silence<sup>26</sup>. Me Haran confirme détenir le dépôt de 70 000 \$ prévu à la lettre d'intention et indique que la transaction devrait intervenir « au plus tard le 31 août 2024 ».

[37] Le 14 août, Barbe écrit à Lachapelle pour se plaindre du fait qu'il n'a encore rien reçu de l'avocat malgré ses assurances<sup>27</sup>.

[38] Barbe écrit à Lachapelle à nouveau le 9 novembre 2024, bien après l'expiration de l'échéance du 31 août. Barbe indique à Lachapelle qu'il doit prendre la décision de vendre ses actions avant le 22 novembre, et qu'après cette date, les discussions seraient terminées<sup>28</sup>.

[39] La date du 22 novembre passe sans nouvelles de Lachapelle ou de son avocat. Cependant, en décembre 2024, Lachapelle envoie un projet de promesse d'achat à Prieur et à Barbe. Le 16 décembre 2024, l'avocat de ces derniers, Me Benjamin Gross, écrit à Me Haran et à Lachapelle pour les informer que le document est « plus de 8

---

<sup>23</sup> La pièce R-4.

<sup>24</sup> La pièce R-5.

<sup>25</sup> La pièce R-6.

<sup>26</sup> La pièce R-7.

<sup>27</sup> La pièce R-8.

<sup>28</sup> La pièce R-9.

mois en retard », ne respecte pas les discussions des parties, et ne démontre pas la capacité de Lachapelle d'acquitter le prix d'achat. Me Gross rejette la proposition de Lachapelle et déclare<sup>29</sup> :

L'offre signée en 2023 entre les parties [la promesse d'achat P-3] est caduque depuis longtemps. Notre cliente tente patiemment de se rendre à une entente et clôture avec votre cliente depuis presque deux ans, sans succès. Or, il n'y a pas d'entente, ni clôture. Juste des négociations, discussions et courriels qui perdurent sans cesse.

[...]

Somme toutes (sic), il n'y a pas d'entente.

[40] Le 14 janvier 2025, Me Gross demande à Me Haran de retourner tous les documents que HNE lui avait remis dans le cadre de la vérification diligente<sup>30</sup>.

[41] Lachapelle et son avocat ne répondent pas aux deux lettres de Me Gross.

[42] C'est dans ce contexte que la demanderesse intente son action en passation de titre dix mois plus tard en octobre 2025.

#### **D) LA DEMANDE EN PASSATION DE TITRE, EST-ELLE RECEVABLE (ART. 168 C.P.C.)?**

[43] Il faut décider si les allégués de la demande, tenus pour avérés, sont susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées<sup>31</sup>.

[44] De l'avis du Tribunal, il est manifeste que les allégués de la demande ne sauraient donner ouverture aux conclusions en passation de titre.

[45] Selon l'auteur Deslauriers<sup>32</sup>, cinq formalités sont requises en matière de passation de titre :

- a) l'existence d'une promesse bilatérale entre les parties;
- b) la transmission d'une mise en demeure de passer titre;
- c) la présentation au vendeur d'un acte de vente conforme à la promesse;
- d) l'offre et la consignation du prix de vente indiqué à la promesse;
- e) la prise de l'action dans un délai raisonnable.

---

<sup>29</sup> La pièce R-10.

<sup>30</sup> La pièce R-11.

<sup>31</sup> *Bohémier, supra*, note 10.

<sup>32</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2013, paragr. 177 à 180; *Lamman c. Succession de Preston*, 2019 QCCS 1311, cité dans *Entreprises Nowlan inc. c. Peyrow*, 2020 QCCS 3171, paragr. 57.

[46] Ces formalités sont assouplies depuis l'arrêt *Houlachi c. Bray*<sup>33</sup>. Ainsi, l'absence d'une mise en demeure n'est pas nécessairement fatale si la demande introductive d'instance est accompagnée d'une déclaration assermentée qui y tient lieu<sup>34</sup>. Aussi, le tribunal peut homologuer un acte de vente qui est conforme en substance à l'entente des parties. Enfin, le demandeur n'est plus tenu de consigner le prix de vente lorsqu'il est en mesure d'assurer le tribunal de sa capacité de payer, soit en démontrant qu'il détient des fonds ou qu'il est appuyé par une institution financière réputée<sup>35</sup>.

[47] Toutefois, il appartient au tribunal de décider, selon les circonstances de la cause, dans quelle mesure les conditions d'une action en passation de titre doivent être assouplies<sup>36</sup>.

[48] En l'espèce, les formalités d'une action en passation de titre doivent être rigoureusement appliquées. Cette conclusion s'impose en raison de la publication par 9444 Québec d'un avis de préinscription sur l'immeuble de la défenderesse, lequel a pour effet d'empêcher HNE de disposer de son bien pendant le cours de l'instance.

[49] À ce titre, le Tribunal partage l'avis exprimé dans *Quintal c 9429-7413 Québec inc.*<sup>37</sup> selon lequel « lorsque la demande en passation de titre fait l'objet d'une préinscription au registre foncier du Québec, comme c'est le cas ici, l'analyse des conditions du recours doit être plus stricte, formelle et inflexible, compte tenu de l'impact de la préinscription qui s'assimile à une saisie avant jugement ».

[50] Bien que 9444 Québec allègue l'existence d'une promesse bilatérale entre les parties, elle ne satisfait pas les autres critères applicables à une action en passation de titre.

[51] En premier lieu, 9444 Québec n'a pas transmis à la défenderesse une mise en demeure de passer titre.

[52] En deuxième lieu, 9444 Québec n'a pas présenté un acte de vente conforme à la promesse d'achat. Le projet d'acte de vente déposé par la demanderesse<sup>38</sup> désigne deux immeubles faisant l'objet de la vente (« le lot numéro 5 855 004 et/ou 6 548 240 du Cadastre du Québec, Ville de Mirabel »), alors que la promesse d'achat P-3 ne mentionne que le lot 5 855 004.

---

<sup>33</sup> 1997 CanLII 10151 (QC CA).

<sup>34</sup> Jacques DESLAURIERS, *supra*, note 32, paragr. 180.

<sup>35</sup> *4207602 Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.*, 2018 QCCA 1035, paragr. 71

<sup>36</sup> Jean-Louis BOUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 7<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, paragr. 685.

<sup>37</sup> 2026 QCCS 357, paragr. 21; Voir aussi, *Lamman c. Succession de Preston*, 2019 QCCS 1311, paragr. 26 et *Entreprises Nowlan inc. c. Peyrow*, 2020 QCCS 3171, paragr. 110-111.

<sup>38</sup> La pièce P-7.3.

[53] En fait, le lot 5 855 004 a été subdivisé en trois lots, dont le lot 6 548 240, en décembre 2022, avant la signature de la promesse d'achat P-3<sup>39</sup>.

[54] La promesse d'achat P-3 porte donc sur un lot inexistant en février 2023. Le lot 5 855 004, mentionné à l'acte de vente déposée comme pièce P-7.3, ne peut faire l'objet d'une vente. De surcroît, la demanderesse n'explique pas son prétendu droit d'acheter le lot 6 548 240.

[55] En troisième lieu, 9444 Québec n'a pas consigné le prix de vente ou démontré sa capacité de payer le prix de 2,5 millions convenu à la promesse d'achat.

[56] Si 9444 Québec ne consigne pas le prix de vente, elle est tenue de démontrer, avant et pendant le procès, qu'elle détient les fonds nécessaires pour acquitter le prix de vente, soit en démontrant qu'ils sont détenus par un notaire ou que ce dernier est en possession d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire, soit que 9444 Québec a obtenu un financement auprès d'une institution financière réputée ou d'un prêteur qui affirme que les sommes requises sont disponibles inconditionnellement<sup>40</sup>.

[57] La capacité de payer constitue un élément essentiel à l'action en passation de titre. Si la preuve laisse planer un doute sur la capacité de la demanderesse d'acquitter le prix, même au stade préliminaire, l'action en passation de titre pourrait être réputée irrecevable<sup>41</sup>.

[58] Dans son action initiale, 9444 Québec a déposé comme preuve de financement une lettre d'intention d'un dénommé « Groupe Sennet », qui a déclaré son intention de « participer et financer ce projet » d'acquisition. La lettre du Groupe Sennet n'est pas adressée à Lachapelle ou à 9444 Québec et ne mentionne pas le montant du financement promis ou ses modalités de versement. On ignore qui est le Groupe Sennet, et cette entité ne figure pas dans le Registre des entreprises du Québec. Une preuve d'engagement financier aussi nébuleuse a déjà été considérée comme insuffisante pour établir la capacité d'un demandeur d'acquitter le prix d'achat<sup>42</sup>.

[59] 9444 Québec tente de bonifier la preuve de financement dans sa procédure modifiée. Elle dépose comme pièce P-7.1 un courriel de la Banque de Montréal en date du 9 décembre 2025, qui confirme qu'à cette date, Lachapelle a détenu une marge de crédit de 1,3 million. Dans un second courriel en date du 8 décembre 2025 (la pièce P-7.2), la Banque de Montréal confirme qu'à cette date, la société 9271-1514 Québec inc. – qui n'est pas la demanderesse – a détenu une marge de crédit de 2 millions.

[60] Ces courriels ne confirment pas que 9444 Québec inc. détient un financement de 2,5 millions lui permettant d'acquitter le prix d'achat au terme du présent litige. Au

<sup>39</sup> La pièce P-4.

<sup>40</sup> *4207602 Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.*, *supra*, note 35, paragr. 71 à 74.

<sup>41</sup> *9338-2315 Québec inc. c. 10039985 Canada inc.*, 2022 QCCA 584, paragr. 9.

<sup>42</sup> *Entreprises Nowlan inc. c. Peyrow*, 2020 QCCS 3171, paragr. 75 à 77; *9338-2315 Québec inc. c. 10039985 Canada inc.*, 2021 QCCS 5549, paragr. 66 à 69, 77 et 79.

mieux, ils démontrent que d'autres personnes que la demanderesse ont eu, en décembre 2025, des marges de crédit auprès de la Banque de Montréal.

[61] L'absence de preuve démontrant que 9444 Québec détient des moyens financiers garantis est fatale à son action en passation de titre.

[62] Enfin, 9444 Québec n'a pas intenté son action dans un délai raisonnable. Son recours fondé sur une promesse d'achat conclue en février 2023 a été intenté en octobre 2025. Les négociations en 2023-2024 portant sur l'achat des actions n'excusent pas le délai, encore moins celui de dix mois entre l'échec de ces négociations et l'institution de l'action. Une partie qui allègue l'existence d'une promesse bilatérale doit faire valoir son droit avec célérité afin de ne pas laisser l'autre partie dans l'incertitude<sup>43</sup>.

[63] Pour toutes ces raisons, l'action en passation de titre de 9444 Québec est irrecevable, puisque les allégations de la demande ne sont pas susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées.

#### **E) LA DEMANDE EN PASSATION DE TITRE, EST-ELLE ABUSIVE?**

[64] L'action en passation de titre est non seulement manifestement mal fondée, elle est également abusive. Si la barre est haut placée pour conclure à un abus, elle est franchie en l'espèce.

[65] Soulignons d'abord le manque de transparence de la demanderesse. 9444 Québec ne mentionne nulle part dans ses procédures judiciaires que la promesse d'achat P-3 a été modifiée à trois reprises.

[66] Cette omission est loin d'être anodine, car les modifications à la promesse d'achat ont imposé des conditions qui n'ont pas été respectées par le promettant-acheteur, rendant la promesse d'achat P-3 caduque le 1<sup>er</sup> février 2024<sup>44</sup>.

[67] Les termes clairs de la promesse de vente modifiée indiquent que l'échéance du 1<sup>er</sup> février 2024 pour conclure la vente du terrain était de rigueur<sup>45</sup>. 9444 Québec n'allègue pas le contraire ni que le délai pour conclure la vente était suspendu pendant les négociations portant sur l'achat des actions. Rien n'indique que HNE aurait convenu de suspendre les délais prévus à la promesse d'achat modifiée. La preuve révèle plutôt qu'en janvier 2024, Lachapelle a abandonné l'idée d'acheter le terrain en faveur de

<sup>43</sup> 4207602 *Canada inc. c. 9139-4882 Québec inc.*, 2018 QCCA 1035, paragr. 66.

<sup>44</sup> Au paragraphe 8 de sa demande modifiée, 9444 Québec allègue avoir déposé la somme de 70 000 \$ dans le compte en fidéicommiss de ses anciens procureurs « pour l'achat de l'immeuble ». Cependant, aux termes de la promesse d'achat modifiée (pièces R-2 et R-3), l'acheteur devait déposer un acompte de 70 000 \$ auprès de HNE. C'est plutôt selon les termes proposés par Lachapelle pour acquérir les actions de HNE qu'il s'est engagé à déposer 70 000 \$ avec ses procureurs (pièce R-4). La demande modifiée de 9444 Québec démontre une confusion entre la promesse d'achat du terrain et la proposition de Lachapelle visant l'achat des actions de HNE.

<sup>45</sup> Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2019, paragr. 41.

l'acquisition des actions de HNE, et que Prieur et Barbe étaient disposés à poursuivre cette voie tout en laissant de côté la promesse d'achat P-3.

[68] Devant la lenteur des négociations portant sur l'achat des actions de HNE, Barbe et Prieur ont déclaré à Lachapelle à trois reprises en 2024 que les parties n'étaient plus liées par une entente, sans que Lachapelle ne conteste de telles affirmations<sup>46</sup>.

[69] 9444 Québec plaide que le Tribunal devrait laisser au juge du procès le soin d'apprécier la crédibilité des parties sur l'existence d'une entente. Ce n'est pas nécessaire. La preuve documentaire déposée par HNE est éloquent, et 9444 Québec n'y a pas répondu dans sa procédure modifiée. Plus précisément, la demanderesse n'a pas expliqué comment la promesse d'achat modifiée saurait lier les parties nonobstant le non-respect de ses conditions.

[70] Pour contourner cette difficulté, 9444 Québec allègue tout simplement qu'un représentant de HNE aurait manifesté, en mai 2025, sa volonté de conclure une vente avec Lachapelle<sup>47</sup>.

[71] L'allégation est pour le moins vague; l'on ignore qui aurait fait cette déclaration et quel aurait été l'objet de la vente envisagée : l'immeuble ou les actions de HNE. De surcroît, cette allégation n'est pas crédible vu la correspondance de Prieur, de Barbe et de leur avocat mettant un terme définitif aux négociations en décembre 2024. Elle est encore moins crédible si l'on considère que 9444 Québec n'a jamais présenté un acte de vente à HNE, et ne l'a jamais mis en demeure de passer titre, avant d'intenter son action en octobre 2025.

[72] Dans l'affaire *Royal LePage*<sup>48</sup>, le juge Dalphond précise qu'un abus de droit d'ester en justice ne se limite pas au cas de mauvaise foi, mais comprend également ceux où une partie fait preuve de témérité en déposant une procédure judiciaire sans fondement juridique. Il écrit au paragraphe 46 de la décision :

Est infondée une procédure n'offrant aucune véritable chance de succès, et par le fait, devient révélatrice d'une légèreté blâmable de son auteur. Comme le soulignent les auteurs Baudouin et Deslauriers, précités : « L'absence de cette cause raisonnable et probable fait présumer sinon l'intention de nuire ou la mauvaise foi, du moins la négligence ou la témérité ».

(renvois omis)

---

<sup>46</sup> Les pièces R-6, R-9 et R-10.

<sup>47</sup> Au paragraphe 17.4 de la demande modifiée 9444 Québec allègue, « Le représentant de la défenderesse a indiqué au représentant de la demanderesse que lorsqu'ils seraient prêts à notarié, il se rendrait disponible. »

<sup>48</sup> *Royal LePage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915; *9094-5353 Québec inc. c. Gestion MS 3000 inc.*, 2022 QCCA 870, paragr. 20-21.

[73] L'action de 9444 Québec est un exemple de la témérité, sinon de la mauvaise foi, dont parlent les auteurs. L'omission de la demanderesse de mentionner les amendements à la promesse d'achat P-3 ne peut être que volontaire. Dans ce contexte, il faut voir l'inscription d'un avis de préinscription sur l'immeuble de HNE comme une tentative de 9444 Québec de forcer la vente du terrain avant le procès, ce qui constitue un détournement des fins de la justice.

[74] Puisque Lachapelle est le seul administrateur de 9444 Québec, il faut présumer qu'il a autorisé les actions de la demanderesse. Par conséquent, il doit être tenu responsable solidairement avec la demanderesse des dommages causés à la défenderesse. La condamnation solidaire de la société et de son administrateur est permise par l'art. 56 C.p.c. dans la mesure où ce dernier est avisé de façon formelle des conclusions recherchées contre lui, ce qui est le cas en l'espèce<sup>49</sup>.

[75] En l'occurrence, les dommages de la défenderesse comprennent les honoraires extrajudiciaires qu'elle a déboursés pour obtenir le rejet de l'action. Selon la preuve<sup>50</sup>, les honoraires d'avocat, calculés jusqu'au 11 mars 2026, s'élèvent à 35 785,35 \$ avec taxes, auxquels il faut ajouter la somme de 1 920 \$ correspondant à trois heures d'audition le 12 mars dernier<sup>51</sup>.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[76] **ACCUEILLE** la demande d'irrecevabilité et de rejet;

[77] **REJETTE** la demande introductive d'instance en passation de titre modifiée de la demanderesse;

[78] **DÉCLARE** abusive la demande introductive en passation de titre modifiée;

[79] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité de la circonscription foncière de Deux-Montagnes de radier l'avis de préinscription de la Demande introductive d'instance en passation de titre modifiée sur le lot 6 548 240 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, portant le numéro d'inscription 29 798 707 (Pièce R-13), le tout aux frais de la demanderesse 9444-2407 Québec inc.;

[80] **CONDAMNE** Éric Lachapelle et 9444-2407 Québec inc., solidairement, à payer à Habitations Nouvel Espace inc. la somme de 37 705,35 \$, plus les intérêts et l'indemnité additionnelle à compter du présent jugement;

---

<sup>49</sup> Lachapelle a reçu signification personnelle de la demande en rejet (la pièce R-16). Voir, Denis FERLAND et Benoît EMERY, *Précis de procédure civile du Québec*, 6<sup>e</sup> éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvons Blais, 2020, no 1-680; *B Smart Technology Inc. c. Norstan Communications Inc.*, 2024 QCCS 2416, paragr. 53 à 57; *9213-8643 Québec inc. c. Nunes*, 2019 QCCS 4080, paragr. 29 à 31.

<sup>50</sup> La pièce R-15, le compte d'honoraires de Fasken Martineau Dumoulin S.E.N.C.L.R., s.r.l.

<sup>51</sup> Le taux horaire de Me Hugo Séguin est de 640 \$.

[81] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

DAVID R. COLLIER, J.C.S.

Me Jean-François Goulet  
Goulet, Brière  
Procureurs de la demanderesse

Me Hugo Séguin  
Me Annie Bernard  
Fasken Martineau DuMoulin SENCRL, s.r.l.  
Procureurs de la défenderesse

Date d'audience : Le 12 mars 2026