

[NDLE : La traduction française non officielle de cette décision se trouve à la suite de la version originale.]

**Bio-Act Laboratories Inc. c. Cansett Properties Inc.**

**2025 QCCQ 742**

## **COURT OF QUEBEC**

Small Claims Division

CANADA  
PROVINCE OF QUÉBEC  
DISTRICT OF MONTRÉAL  
Civil Division

No: **500-32-719839-237**

DATE: January 29, 2025

---

**PRESIDED BY THE HONOURABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

---

**BIO-ACT LABORATORIES INC.**  
and  
**CLAROVITA WELLNESS INC.**  
Plaintiffs

v.  
**CANSETT PROPERTIES INC.**  
and  
**EPIC QUEBEC INC.**  
and  
**HASON STANLEY**

Defendants

---

### **JUDGMENT**

---

[1] This dispute relates to a commercial lease [the “**Lease**”] between Plaintiffs, the lessee, and Defendant Cansett Properties Inc. [“**Cansett**”], the lessor, with respect to premises to be used for offices, manufacturing and research and development of food

powders, as well as online sales [the “**Leased premises**”].<sup>1</sup>

[2] At all times relevant hereto, Defendant Epic Québec Inc. [“**Epic**”] was the property manager hired by Cansett and Defendant Stanley Hason [“**Hason**”] was the vice-president of Epic in charge of dealings with Plaintiffs.

[3] The Plaintiffs claims \$47,800 in damages from Defendants for breach of their contractual obligations. They reduce their claim to \$15,000 to benefit from the procedural vehicle for the recovery of small claims. For their part, the Defendants are claiming \$12,358.33 in unpaid rent.

### **QUESTIONS AT ISSUES**

- A) Did Plaintiffs establish their entitlement to the revocation of the judgment rendered by default on May 2<sup>nd</sup>, 2024?
- B) Did Defendants fail to adequately repair the roof leak and to supply water to the Pilot plant?
- C) If so, what damages sustained by Plaintiffs can be compensated?
- D) Can Epic and Hason be held liable for damages resulting from Cansett’s failure to meet its contractual obligations under the Addendum?
- E) Can Cansett collect rent for the months of January and February 2023?

### **ANALYSIS**

#### **A) Did Plaintiffs establish their entitlement to the revocation of the judgment rendered by default on May 2<sup>nd</sup>, 2024?**

[4] On May 2<sup>nd</sup>, 2024, the case proceeded in the absence of the Plaintiffs. Their claim was dismissed and the counterclaim was granted for the full amount.

[5] The Plaintiffs filed a motion for revocation of that judgment, alleging the unavailability of their representative, Dr. Tahereh Hosseini Nia, on the hearing date due to a medical condition and their unsuccessful attempts to communicate with the Court on that day to explain the situation and obtain a postponement.

[6] Based on the evidence before it<sup>2</sup>, the Court concludes that the Plaintiffs were prevented to present their case on May 2<sup>nd</sup>, 2024, for a sufficient cause, namely Dr. Hosseini Nia’s medical condition, and revokes the judgment rendered on that day.

---

<sup>1</sup> Exhibit D-1.

<sup>2</sup> Including a copy of Dr. Hosseini Nia’s medical record, Exhibit P-22.

**B) Did Defendants fail to adequately repair the roof leak and to supply water to the Pilot plant?**

[7] The Lease was entered into on November 20, 2018, and renewed for one year expiring on January 31, 2021<sup>3</sup>. On November 24, 2021, the parties agreed to extend the Lease for an additional period of one year from February 1, 2022, to January 31, 2023 [the “**Addendum**”].<sup>4</sup>

[8] Special condition 8.1 of the Addendum provided for Cansett to repair a roof leak and to supply water in the laboratory section of the leased premises [the “**Pilot plant**”] where an industrial sink had to be installed.

[9] As for the roof leak, it was not repaired prior to July or August 2022. An employee of one of Plaintiffs testified as to what work was apparently done by Cansett’s employee sent to do the repairs and that water infiltration reoccurred through a leak in the ceiling after this employee’s visit damaging some of the protein powder contained in bags stored underneath.

[10] Cansett failed to present any evidence to contradict this testimony. Its employee who allegedly did the work, did not testify.

[11] Cansett pleads that Plaintiffs are the authors of their own damages as they did not take the precautionary measures needed to avoid losing ingredients in case the roof leaked again. The Court disagrees. Plaintiffs were entitled to believe that the leak was repaired in accordance with the rules of the art and that there would be no more water flowing through the roof in this section of the building.

[12] With respect to the undertaking to supply water to the Pilot plant, the evidence shows that it was never done.<sup>5</sup>

[13] Cansett argues that the fact that Plaintiffs operated without such a water supply for several years prior to the execution of the Addendum, is evidence that they did not need it. Cansett’s evaluation of Plaintiffs’ operational needs is irrelevant. The Addendum provided for such an installation and Cansett signed it.

[14] Cansett’s argument that its consent to provide such water supply was vitiated by fraud committed by Plaintiffs or by an excusable error provoked by Plaintiffs is also dismissed. As owner of the building, Cansett was able to ascertain the extent of the work that was required to meet its obligation prior to the signing of the Addendum. Cansett was represented by its mandatary, Epic, a specialist in the management of

---

<sup>3</sup> As per clause 27 of the Lease.

<sup>4</sup> Lease Extension Addendum, Exhibit D-3.

<sup>5</sup> Email of November 30, 2021, Exhibits P-2 and letter of September 23, 2022, Exhibit P-8.

commercial premises and if it committed an error as to the value of the required plumbing work, it is inexcusable<sup>6</sup>.

[15] Instead, after the Addendum was signed, Cansett chose to delay the work<sup>7</sup>. Then it found an enclosed space of 850 sq.ft.. It figured that this area could be opened and attached to the Leased premises. It decided to make the installation of the water supply to the Pilot plant conditional upon Plaintiffs' acceptance of this addition and of an increased rent.<sup>8</sup>

[16] Therefore, the Court concludes that Cansett failed to respect its contractual obligations under the Lease as modified by the Addendum to adequately repair the roof leak and to supply water to the Pilot plant.

**C) If so, what damages sustained by Plaintiffs can be compensated?**

[17] A party who failed in its duty to honour its contractual undertakings is liable for any material injury it caused to the other contracting party, and which is an immediate and direct consequence of its fault and was foreseen or foreseeable at the time the contract was signed<sup>9</sup>.

[18] The court is satisfied that the water infiltration damaged some of the protein powder used in Plaintiffs' production. Considering the cost of said product<sup>10</sup>, the amount of \$800 claimed for this loss is reasonable.

[19] As for the default to install water supply to the Pilot plant, Plaintiffs claim \$12,000 on the basis that this amount represents the extra rent it agreed to pay under the Addendum. There is no doubt that this commitment from Cansett was of value to the Plaintiffs. However, the burden of establishing it is theirs<sup>11</sup> and they did not establish that the whole amount of the increase in rent for the 2022 – 2023 year was attributable to the plumbing work.

[20] Even in complex cases, the trial judge must establish, when possible, a fair compensation in an approximate manner.<sup>12</sup>

[21] The rent for the 2022-2023 year was increased from \$1,900.00 per month or

---

<sup>6</sup> Article 1400 of the *Civil Code of Quebec* (“**CCQ**”).

<sup>7</sup> Email of November 30, 2021, Exhibit P-2.

<sup>8</sup> Letter of September 20, 2022, Exhibit P-8.

<sup>9</sup> Articles 1458, 1608 and 1613 CCQ.

<sup>10</sup> According to the supplier's invoice, the cost of one bag of protein is 249.89 USD, Exhibit P-21.

<sup>11</sup> Article 2803 CCQ.

<sup>12</sup> *Transénergie Technologies inc. c. Marquis*, J.E. 2003-1888, D.T.E. 2003T-1019, paragr. 12 (C.A.). Voir également *Provigo Distribution inc. c. Supermarché A.R.G. inc.*, [1998] R.J.Q. 47 (C.A.) et *Pincourt (Ville de) c. Construction Cogerec Ltée* 2013 QCCA 1773 (paragr. 271).

\$6.91 per sq. ft. to \$ 3,380.45 per month or \$12.30 per sq.ft. [the “**Base rental**”], net, net, net, plus Additional Rental, as this term is defined in the Lease, and applicable taxes. The area occupied by the Leased premises was 3,298 sq.ft..

[22] Hason testified that after the discovery of the closed space and of the extent of the required plumbing works, Cansett wanted to increase the monthly rent for the 2023-2024 year by \$1.70 per sq.ft., from \$12.30 to \$14. The Court realizes that this increase is for the following year and may include other items such as inflation, but it may also be an indication of the impact of the costs of the required plumbing works for Cansett.

[23] Therefore, the Court uses \$1.70 per sq.ft. to conclude that a reduction of the Base rental by \$5,606.60<sup>13</sup> for the 2022-2023 year is fair compensation for the damages resulting from Cansett’s failure to supply the water to the Pilot plant.

[24] No further damages will be granted to Plaintiffs, since they offered no reliable evidence to support their claims of \$15,000 for the work carried out in connection with their redevelopment of the leased premises to install the Pilot plant and of \$20,000 for being prevented from obtaining a Good Manufacturing Practice License due to the lack of water supply. The fact that the audit of Health Canada scheduled for September 2023 was cancelled is not sufficient evidence that the license would have been granted. In fact, the certification process was still ongoing at the time of the hearing.

[25] The total amount of the damages resulting from Cansett’s failure to meet its contractual obligations is therefore \$6,406.60.

**D) Can Epic and Hason be held liable for damages resulting from Cansett’s failure to meet its contractual obligations under the Addendum?**

[26] To Plaintiffs’ knowledge, its landlord was Cansett. The Addendum may have been negotiated by Epic and Hason, who remained Cansett’s representative throughout the following year, but they were acting on behalf of Cansett and as its mandatary. Therefore, Epic or Hason cannot be personally liable for Cansett’s failure to respect its obligation under the Addendum.<sup>14</sup>

**E) Can Cansett collect rent for the months of January and February 2023?**

[27] On October 25, 2022, Cansett advised Plaintiffs that it decided not to proceed with any further renewal of the Lease, that Plaintiffs’ tenancy would end on January 31, 2023, and that Plaintiffs should contact Hason to schedule a meeting for the handing over of the keys.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> \$1.70 x 3,298 sq.ft.

<sup>14</sup> Article 2157 CCQ.

<sup>15</sup> Exhibit P-12.

[28] Plaintiffs hired the manpower required to restore the leased premises to the condition they were in at the commencement of the Lease.<sup>16</sup> In order to finalize that work and move out of the leased premises, 12 pendant sprinklers and their pipe drop had to be removed.<sup>17</sup> Originally scheduled for January 19, 2023, said removal had to be postponed to January 27, 2023, given the lack of cooperation for the shutdown of the building water supply that was required for such work.<sup>18</sup>

[29] On January 31, 2023, Epic sent an email to Plaintiffs confirming that someone from Epic would meet with Plaintiffs' representative, on site, on February 2<sup>nd</sup>, 2023, to collect the keys for the leased premises. Then, on February 1, 2023, said meeting was moved to February 3, 2023, and later on to Monday, February 6, 2023.<sup>19</sup>

[30] Plaintiffs enjoyed the use of the Leased premises in 2023, as per the stipulation of the Lease and Cansett is allowed to collect rent for that month. This rent is of \$5,034.01, including the nonsufficient funds fee of \$28.74<sup>20</sup>. It was partly paid when Cansett retained the safety deposit of \$2,750. Therefore, the balance owing by the Plaintiffs for January 2023 is \$2,284.01.

[31] Cansett's claim for the February 2023 rent as per article 1 of the Lease is dismissed even if Plaintiffs remained in possession of the Leased premises after January 31, 2023, without the execution and delivery of a new lease.

[32] Indeed, this situation was in part the result of Epic's failure to coordinate with the alarm company the interruption of the water service required to permit the removal of the sprinkler system.

[33] In addition, the correspondence between Dr. Hosseini Nia and Epic's representative<sup>21</sup> could be deemed as Epic's consent, and therefore Cansett's, to Plaintiffs' occupation of the leased premises until February 6<sup>th</sup>, 2023, without compensation. There was no evidence that the premises had been rented as of February 1<sup>st</sup>, 2023, to a third party. Cansett had no desire to do the plumbing works it had agreed to do in the Addendum. Plaintiffs request for delay was never met with a warning that it would be held accountable for the payment of a rent for February.

**FOR THOSE REASONS, THE COURT:**

- **GRANTS** Plaintiffs' Application for revocation of judgment.

---

<sup>16</sup> Exhibits P-17, P-19 and P-20.

<sup>17</sup> Exhibit P-18.

<sup>18</sup> Exhibit P-15.

<sup>19</sup> Exhibit P-16.

<sup>20</sup> Exhibit D-2.

<sup>21</sup> Exhibit P-16.

- **REVOKES** and **ANNULS** the judgment rendered in this file on May 2, 2024.
- **PROCEEDS** to render judgment on the matter.
- **DISMISSES** Plaintiffs' action against Épic Québec inc. and Stanley Hason, but without costs under the circumstances.
- **GRANTS** Plaintiffs' action against Cansett Properties inc. for \$6,406.60.
- **GRANTS** Cansett Properties inc.'s counterclaim for \$2,284.01.
- **PROCEEDS** to the judicial compensation of the debts.
- **CONDEMNS** Cansett Properties inc. to pay to Plaintiffs the sum of \$4,122.59 with legal interest thereon and the additional indemnity provided by section 1619 of the Civil Code of Quebec calculated from the date of the institution of the action, namely September 1, 2023, each party being its own judicial costs.

---

**MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

Date of hearing: September 30, 2024.

Judgment sent to Soquij for translation service: January 22, 2025

Unofficial translation to French received on January 29, 2025.

**COUR DU QUÉBEC**  
Division des petites créances

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
Chambre civile

N° : **500-32-719839-237**

DATE : 29 janvier 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

---

**LABORATOIRE BIO-ACT INC.**  
et  
**CLAROVITA EN SANTÉ INC.**  
Demandereses

c.  
**IMMEUBLES CANSETT INC.**  
et  
**EPIC QUEBEC INC.**  
et  
**HASON STANLEY**

Défendeurs

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le présent litige porte sur un bail commercial [le « **bail** »] conclu entre les demandereses (les locataires) et la défenderesse Immeubles CanSett inc. [« **CanSett** »] (la locatrice) pour des locaux destinés à l'aménagement de bureaux, à

des activités de fabrication et de recherche et développement de poudres alimentaires, ainsi qu'à des activités de vente en ligne [les « **lieux loués** »]<sup>1</sup>.

[2] Pendant toute la période visée aux présentes, la défenderesse Epic Quebec inc. [« **Epic** »] était la gestionnaire immobilière mandatée par CanSett. Le défendeur Stanley Hason [« **Hason** »] était quant à lui le vice-président d'Epic chargé de traiter avec les demanderesses.

[3] Les demanderesses réclament aux défendeurs la somme de 47 800 \$ en dommages-intérêts pour violation de leurs obligations contractuelles. Elles abaissent leur réclamation à 15 000 \$ pour se prévaloir du véhicule procédural propre au recouvrement des petites créances. Les défendeurs, eux, réclament 12 358,33 \$ en loyers impayés.

### QUESTIONS EN LITIGE

- F) Les demanderesses ont-elles établi leur droit à la rétractation du jugement rendu par défaut contre elles le 2 mai 2024?
- G) Les défendeurs ont-ils fait défaut de réparer adéquatement la fuite de la toiture et d'alimenter en eau l'usine pilote?
- H) Le cas échéant, quels dommages subis par les demanderesses peuvent donner lieu à une compensation?
- I) Epic et Hason peuvent-ils être tenus responsables des dommages résultant du défaut de CanSett de respecter ses obligations contractuelles prévues à l'addenda?
- J) CanSett peut-elle toucher les loyers de janvier et de février 2023?

---

<sup>1</sup> Pièce D-1.

## ANALYSE

### **B) Les demandereses ont-elles établi leur droit à la rétractation du jugement rendu par défaut contre elles le 2 mai 2024?**

[4] Le 2 mai 2024, la cause a été entendue en l'absence des demandereses. Leur demande a été rejetée. La demande reconventionnelle a été accueillie pour la totalité de la somme demandée.

[5] Les demandereses ont déposé une demande de rétractation de ce jugement, alléguant que leur représentante, la D<sup>re</sup> Tahereh Hosseini Nia, n'avait pu se rendre à l'audience pour des raisons médicales, et que leurs tentatives pour communiquer avec le tribunal ce jour-là et obtenir un ajournement avaient échoué.

[6] Compte tenu de la preuve dont elle dispose<sup>2</sup>, la Cour conclut qu'une cause suffisante, soit l'état de santé de la D<sup>re</sup> Hosseini Nia, a empêché les demandereses de présenter leur dossier le 2 mai 2024, et elle rétracte le jugement rendu à cette date.

### **B) Les défendeurs ont-ils fait défaut de réparer adéquatement la fuite de la toiture et d'alimenter en eau l'usine pilote?**

[7] Le bail a été conclu le 20 novembre 2018 et renouvelé pour un an, soit jusqu'au 31 janvier 2021<sup>3</sup>. Le 24 novembre 2021, les parties ont convenu de prolonger le bail pour une autre année, soit du 1<sup>er</sup> février 2022 au 31 janvier 2023 [l'« **addenda** »]<sup>4</sup>.

[8] La condition particulière 8.1 de l'addenda prévoyait que CanSett devait réparer une fuite dans la toiture et alimenter en eau la partie laboratoire des lieux loués [l'« **usine pilote** »], où un évier industriel devait être installé.

---

<sup>2</sup> Dont une copie du dossier médical de la D<sup>re</sup> Hosseini Nia, pièce P-22.

<sup>3</sup> Conformément à la clause 27 du bail.

<sup>4</sup> Addenda de prolongation du bail, pièce D-3.

[9] La fuite de la toiture n'a pas été réparée avant juillet ou août 2022. Un employé de l'une des demanderesse a témoigné sur le travail qu'aurait fait l'employé dépêché par CanSett pour procéder aux réparations. Il a également relaté qu'après le passage de cet employé, il y a eu d'autres infiltrations d'eau par une brèche du plafond, qui ont endommagé des sacs de poudre de protéines entreposés au-dessous.

[10] CanSett n'a présenté aucun élément de preuve pour contredire ce témoignage. L'employé qui aurait fait les réparations n'a pas témoigné.

[11] CanSett plaide que les demanderesse ont causé elles-mêmes les dommages qu'elles ont subis, n'ayant pas pris les mesures de précaution nécessaires pour éviter de perdre des ingrédients si le toit devait fuir de nouveau. La Cour n'est pas d'accord. Les demanderesse pouvaient légitimement supposer que la fuite avait été réparée dans les règles de l'art, et que l'eau ne coulerait plus par le toit dans cette partie du bâtiment.

[12] Quant à l'engagement d'alimenter en eau l'usine pilote, la preuve démontre qu'il n'a jamais été respecté<sup>5</sup>.

[13] CanSett argue qu'avant la signature de l'addenda, les demanderesse ont mené leurs activités pendant plusieurs années sans être dotées d'une telle alimentation en eau, ce qui démontre qu'elles n'en avaient pas besoin. L'évaluation que fait CanSett des besoins opérationnels des demanderesse n'est pas pertinente. L'addenda prévoit cette alimentation en eau, et CanSett a signé le document.

[14] L'argument de CanSett voulant que son consentement à fournir une alimentation en eau ait été vicié en raison d'un dol commis par les demanderesse ou d'une erreur excusable provoquée par celles-ci est également rejeté. En tant que propriétaire de l'immeuble, CanSett pouvait, avant de signer l'addenda, établir l'ampleur des travaux à réaliser pour honorer son obligation. CanSett était représentée par sa mandataire, Epic,

une entreprise spécialisée dans la gestion de locaux commerciaux, et si elle s'est trompée sur la valeur des travaux de plomberie nécessaires, cette erreur est inexcusable<sup>6</sup>.

[15] Après la signature de l'addenda, CanSett a plutôt choisi de retarder les travaux<sup>7</sup>. Elle a ensuite découvert un espace clos d'une superficie de 850 pieds carrés. Elle a pensé faire ouvrir cet espace et l'annexer aux lieux loués. CanSett a décidé de rendre l'alimentation en eau de l'usine pilote conditionnelle à l'acceptation par les demanderesses de cet ajout et d'une augmentation de loyer<sup>8</sup>.

[16] Par conséquent, la Cour conclut que CanSett a fait défaut d'honorer les obligations contractuelles que lui imposait le bail tel que modifié par l'addenda, soit plus précisément de réparer adéquatement la fuite de la toiture et d'alimenter en eau l'usine pilote.

**D) Le cas échéant, quels dommages subis par les demanderesses peuvent donner lieu à une compensation?**

[17] Une partie qui manque à son devoir d'honorer ses engagements contractuels est tenue responsable de tout préjudice matériel causé à son cocontractant qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution, et qui a été prévu ou qu'on a pu prévoir au moment où le contrat a été signé<sup>9</sup>.

[18] La Cour est convaincue que l'infiltration d'eau a endommagé une partie de la poudre de protéines utilisée dans les activités de production des demanderesses.

---

<sup>5</sup> Courriel du 30 novembre 2021, pièce P-2, et lettre du 23 septembre 2022, pièce P-8.

<sup>6</sup> Article 1400 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

<sup>7</sup> Courriel du 30 novembre 2021, pièce P-2.

<sup>8</sup> Lettre du 20 septembre 2022, pièce P-8.

<sup>9</sup> Articles 1458, 1608 et 1613 C.c.Q.

Compte tenu du prix du produit<sup>10</sup>, la somme de 800 \$ réclamée pour cette perte est raisonnable.

[19] Quant au défaut d'alimenter en eau l'usine pilote, les demanderesses réclament 12 000 \$ au motif que cette somme représente le loyer additionnel qu'elles ont accepté de payer en application de l'addenda. Il ne fait aucun doute que l'engagement de CanSett représentait une valeur ajoutée pour les demanderesses. Toutefois, elles ne se sont pas acquittées de leur fardeau de démontrer<sup>11</sup> que la totalité du montant de l'augmentation de loyer pour l'année 2022-2023 était attribuable aux travaux de plomberie.

[20] Même dans les cas complexes, le juge du procès doit établir, lorsque cela peut être fait, la juste compensation de façon approximative<sup>12</sup>.

[21] Le loyer pour l'année 2022-2023 est passé de 1 900,00 \$ par mois, ou 6,91 \$ le pied carré, à 3 380,45 \$ par mois, ou 12,30 \$ le pied carré [le « **loyer de base** »], triple net, en plus du loyer additionnel, au sens du bail, et des taxes applicables. La superficie des lieux loués s'élevait à 3 298 pieds carrés.

[22] Hason a témoigné qu'après la découverte de l'espace clos et de l'étendue des travaux de plomberie nécessaires, CanSett a voulu faire passer le loyer mensuel de 12,30 \$ à 14 \$ le pied carré, soit une hausse de 1,70 \$ par pied carré. La Cour comprend que cette augmentation s'applique à l'année suivante et qu'elle peut être le reflet d'autres facteurs comme l'inflation, mais elle peut aussi indiquer l'effet des coûts des travaux de plomberies nécessaires sur CanSett.

---

<sup>10</sup> Selon la facture du fournisseur, un sac de protéines coûte 249,89 USD, pièce P-21.

<sup>11</sup> Article 2803 C.c.Q.

<sup>12</sup> *Transénergie Technologies inc. c. Marquis*, J.E. 2003-1888, D.T.E. 2003T-1019, par. 12 (C.A.). Voir également *Provigo Distribution inc. c. Supermarché A.R.G. inc.*, [1998] R.J.Q. 47 (C.A.) et *Pincourt (Ville de) c. Construction Cogerec Ltée*, 2013 QCCA 1773 (par. 271).

[23] Par conséquent, la Cour se fonde sur la somme de 1,70 \$ par pied carré pour conclure qu'une réduction du loyer de base de 5 606,60 \$<sup>13</sup> pour l'année 2022-2023 constitue une juste compensation des dommages découlant du défaut de CanSett d'alimenter en eau l'usine pilote.

[24] La Cour n'accordera pas d'autres dommages-intérêts aux demanderesse, celles-ci n'ayant fourni aucun élément de preuve au soutien de leurs demandes; l'une de 15 000 \$ pour les travaux effectués en lien avec le réaménagement des lieux loués en vue d'y installer l'usine pilote, et l'autre de 20 000 \$ au motif qu'elles n'ont pas pu obtenir une certification de bonnes pratiques de fabrication, vu l'absence d'alimentation en eau. L'annulation de l'audit de Santé Canada prévu le 23 septembre ne suffit pas à prouver que la certification aurait été accordée. De fait, le processus de certification était toujours en cours au moment de l'audience.

[25] Par conséquent, le total des dommages-intérêts résultant de l'inexécution par CanSett de ses obligations contractuelles s'élève à 6 406,60 \$.

**D) Epic et Hason peuvent-ils être tenus responsables des dommages résultant du défaut de CanSett de respecter ses obligations contractuelles prévues à l'addenda?**

[26] À la connaissance des demanderesse, leur propriétaire était CanSett. L'addenda a pu être négocié par Epic et Hason, qui représentaient CanSett pendant toute l'année qui a suivi, mais ils agissaient à titre de mandataire et au nom de CanSett. Ainsi, ni Epic ni Hason ne peuvent être tenus personnellement responsables de l'inexécution par CanSett de son obligation en vertu de l'addenda<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> 1,70 \$ x 3 298 pi<sup>2</sup>.

<sup>14</sup> Article 2157 C.c.Q.

**E) CanSett peut-elle toucher les loyers de janvier et de février 2023?**

[27] Le 25 octobre 2022, CanSett a informé les demanderesses qu'elle avait décidé de ne pas renouveler le bail, que leur location prendrait fin le 31 janvier 2023 et qu'elles devaient communiquer avec Hason pour convenir d'un moment où lui rendre les clés<sup>15</sup>.

[28] Les demanderesses ont recruté la main-d'œuvre nécessaire pour remettre les lieux loués en l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en vigueur du bail<sup>16</sup>. Pour pouvoir terminer ces travaux et quitter les lieux loués, il fallait retirer 12 têtes d'extincteur pendantes et leurs colonnes descendantes<sup>17</sup>. Le retrait de l'équipement avait d'abord été fixé au 19 janvier 2023. Il a dû être reporté au 27 janvier 2023 en raison d'un manque de coopération pour faire couper l'alimentation en eau du bâtiment, coupure nécessaire à l'exécution des travaux<sup>18</sup>.

[29] Le 31 janvier 2023, Epic a envoyé un courriel aux demanderesses, confirmant qu'elle enverrait quelqu'un rencontrer le représentant des demanderesses sur place le 2 février 2023 pour récupérer les clés des lieux loués. Le 1<sup>er</sup> février 2023, cette rencontre a été repoussée au 3 février 2023, pour ensuite être de nouveau reportée au lundi 6 février 2023<sup>19</sup>.

[30] Les demanderesses ont eu la jouissance des lieux loués en 2023, comme convenu au bail, et CanSett est en droit de percevoir le loyer de ce mois. Ce loyer se chiffre à 5 034,01 \$, dont des frais d'insuffisance de fonds de 28,74 \$<sup>20</sup>. Le loyer a été payé en partie lorsque CanSett a conservé le dépôt de sûreté de 2 750 \$. Par conséquent, le solde dû par les demanderesses pour janvier 2023 s'élève à 2 284,01 \$.

---

<sup>15</sup> Pièce P-12.

<sup>16</sup> Pièces P-17, P-19 et P-20.

<sup>17</sup> Pièce P-18.

<sup>18</sup> Pièce P-15.

<sup>19</sup> Pièce P-16.

<sup>20</sup> Pièce D-2.

[31] La demande de CanSett portant sur le loyer de février 2023 en vertu de l'article 1 du bail est rejetée, même si les demanderesses sont demeurées en possession des lieux loués après le 31 janvier 2023 sans qu'un nouveau bail ait été signé et remis aux demanderesses.

[32] En effet, cette situation découle en partie du défaut d'Epic de coordonner, avec l'entreprise d'alarmes, l'interruption du service d'eau nécessaire au retrait du système de gicleurs.

[33] De plus, la correspondance entre la D<sup>re</sup> Hosseini Nia et le représentant d'Epic<sup>21</sup> pourrait être considérée comme un consentement donné par Epic, et donc par CanSett, à l'occupation des lieux loués par les demanderesses jusqu'au 6 février 2023, et ce, sans compensation. Aucun élément de preuve ne permet de conclure que les lieux ont été loués à une tierce partie à compter du 1<sup>er</sup> février 2023. CanSett ne voulait pas exécuter les travaux de plomberie auxquels elle s'était engagée dans l'addenda. À partir du moment où CanSett a reçu la demande de report des demanderesses, elle ne les a jamais prévenues qu'elles devraient verser un loyer pour le mois de février.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

- **ACCUEILLE** la demande en rétractation de jugement des demanderesses.
- **RÉTRACTE** et **ANNULE** le jugement rendu au présent dossier le 2 mai 2024;
- **REND** un jugement dans la présente affaire;
- **REJETTE** l'action des demanderesses contre Epic Quebec inc. et Stanley Hason, mais sans frais, vu les circonstances;
- **ACCUEILLE** l'action des demanderesses contre Immeubles CanSett inc. pour la somme de 6 406,60 \$;
- **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle d'Immeubles CanSett inc. pour la somme de 2 284,01 \$;

---

<sup>21</sup> Pièce P-16.

- **PROCÈDE** à la compensation judiciaire des dettes;
- **CONDAMNE** Immeubles CanSett inc. à payer aux demanderesses la somme de 4 122,59 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, calculés à compter de la date d'introduction de l'instance, soit le 1<sup>er</sup> septembre 2023; chaque partie prendra en charge ses propres frais de justice.

---

**MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

Date d'audience : 30 septembre 2024.