

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME

N° : 700-22-044070-216

DATE : 17 avril 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTALE MASSÉ, J.C.Q.

ASPHALTE ÉQUIPEMENTS CANADA INC.

Demanderesse

c.

9360-5160 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Le litige opposant la demanderesse, Asphalte Équipements Canada inc. (« AEC »), à 9360-5160 Québec inc. (« 9360 ») repose sur un bail de sous-location conclu en octobre 2017.

[2] AEC œuvre dans la vente, la fabrication et l'assemblage de composantes d'équipements d'usines d'asphalte depuis plus d'une quinzaine d'années¹. En octobre 2016, elle loue pendant un an une superficie de 5 000 pieds carrés dans un local d'une superficie totale de 40 000 pieds carrés, à l'intérieur d'un immeuble industriel.

¹ Pièce P-1.

[3] Peu avant l'expiration de ce bail, les propriétaires de l'immeuble louent la totalité de la superficie de 40 000 pieds carrés à 9360, une entreprise œuvrant dans le domaine de la logistique et du camionnage de marchandises².

[4] À la demande des propriétaires, 9360 sous-loue la même superficie de 5 000 pieds carrés pour un an aux termes d'un contrat écrit (« Bail »)³. Ce faisant, AEC continue d'occuper le même secteur, situé à l'avant de l'immeuble⁴, mais en se déplaçant d'environ 100 pieds vers l'arrière.

[5] Cependant, la cohabitation se passe plutôt mal. 9360 se plaint des activités industrielles d'AEC, qui dégagent de la poussière, de la fumée et des odeurs qui incommodent ses employés. AEC tente de minimiser les inconvénients ainsi générés par l'installation de bâches et de ventilateurs, mais cela ne suffit pas.

[6] Les parties conviennent alors de déplacer les activités d'AEC dans un autre secteur de l'immeuble, situé complètement à l'arrière. Cependant, le déroulement du déménagement connaît de nombreux ratés. AEC les attribue au manque de collaboration de 9360.

[7] Dans les mois qui suivent, les relations entre les dirigeants et les employés des parties s'enveniment. Des difficultés surviennent au niveau de l'accès aux lieux loués et à l'utilisation de certains équipements. AEC reproche à 9360 de déplacer sans droit ses effets à l'extérieur des lieux loués et de lui réclamer un loyer pour cette occupation extérieure sous peine de la priver d'accès aux lieux loués.

[8] Pour sa part, selon 9360, AEC occupe un espace largement supérieur à celui qui fait l'objet du Bail d'où l'émission de factures d'entreposage pour l'utilisation de cet espace supplémentaire. En mai 2018, AEC paie, sous protêt, certaines factures de loyer additionnel, puisque 9360 menace de lui bloquer l'accès aux lieux loués.

[9] Outre le remboursement des factures payées sous protêt, AEC réclame 10 000 \$ de 9360 à titre de troubles et inconvénients subis du fait qu'elle a été privée de la jouissance paisible des lieux loués.

QUESTIONS EN LITIGE

[10] Le Tribunal doit déterminer le bien-fondé de la réclamation d'AEC en répondant aux questions suivantes:

² Pièce P-2.

³ Pièce P-3

⁴ Du côté du boulevard des Entreprises.

- a) **9360 a-t-elle manqué à son obligation de procurer à AEC la jouissance paisible des lieux loués et si oui, a-t-elle droit à une compensation pour les troubles et inconvénients en résultant?**
- b) **AEC a-t-elle droit au remboursement des factures payées sous protêt?**
- c) **La réclamation d'AEC est-elle prescrite?**

ANALYSE

- a) **9360 a-t-elle manqué à son obligation de procurer à AEC la jouissance paisible des lieux loués et si oui, a-t-elle droit à une compensation pour les troubles et inconvénients en résultant?**

[11] Le Tribunal ne le croit pas et voici pourquoi.

[12] Pour avoir gain de cause, le demandeur doit démontrer par une preuve prépondérante le bien-fondé de ses prétentions⁵. Concrètement, cela signifie que, sans atteindre la certitude, la preuve doit rendre l'existence des faits allégués plus probable que leur inexistence⁶.

[13] Ce niveau de preuve excède la simple possibilité de sorte que le Tribunal procède à l'analyse des éléments de preuve en ne retenant que ceux qui ont un degré de probabilité supérieur à 50%⁷.

[14] Bref, si la preuve n'est pas suffisamment convaincante ou si elle est contradictoire et que le juge se trouve dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, celui sur qui repose l'obligation de convaincre le Tribunal du bien-fondé de sa réclamation perd, en tout ou en partie⁸.

[15] Ici, AEC doit établir que 9360 a contrevenu à ses obligations contractuelles résultant du Bail.

⁵ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (« C.c.Q. »).

⁶ *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries inc.*, 2006 QCCA 887, paragr. 57; *Roger Bisson inc. (Bisson Expert) c. Construction Benoit Moreau inc.*, 2020 QCCQ 2, paragr. 37.

⁷ *Daunais c. Farrugia*, 1985 CanLII 3001 (QC CA), paragr. 18; *SSQ, société d'assurances générales inc. c. Ford du Canada ltée*, 2012 QCCQ 4547, paragr. 27 et 29.

⁸ *El-Hajjar c. Fawaz (Lièvre Rénovation et décoration)*, 2017 QCCQ 14415, paragr. 15; *Flynn c. Ratelle*, 2013 QCCQ 1455, paragr. 27.

[16] Le Bail⁹ convenu entre les parties tient sur une seule page. Il prévoit la sous-location de 5 000 pieds carrés à 1,10 \$ le pied carré par mois (5 500 \$ par mois). Des frais de 60 \$ l'heure sont prévus pour l'utilisation du pont roulant. Quatre espaces de stationnement sont inclus pour les employés d'AEC, dont l'emplacement est désigné par le locateur. Le Bail est d'une durée d'un an et est susceptible de reconduction.

[17] En l'absence d'autres dispositions au Bail, les articles du *Code civil du Québec* en matière de louage agissent à titre supplétif.

[18] La principale obligation du locateur (ou du sous-locateur) consiste à procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués, et ce, pendant toute la durée du bail¹⁰. Il doit aussi s'assurer que le bien loué peut servir à l'usage auquel on le destine¹¹. En contrepartie, le locataire doit payer le loyer convenu et utiliser le bien avec prudence et diligence¹².

[19] Toute partie à un contrat doit respecter ses engagements. Si elle y manque, elle est responsable du préjudice qui en résulte et doit le réparer¹³. Dans ce contexte, AEC soutient que les manquements contractuels de 9360 lui ont causé des troubles et inconvénients pour lesquels elle demande d'être compensée.

[20] La preuve des manquements contractuels reprochés à 9360 est établie par le seul témoignage de Pierre Pimparé, président d'AEC. Les reproches sont de divers ordres. AEC aurait été privée de l'usage d'une porte de garage pour l'entrée et la sortie d'équipements et de pièces d'équipements parce que 9360 monopolisait constamment les quatre portes de l'immeuble.

[21] AEC aurait également été contrainte de déménager ses activités de la partie avant vers la partie arrière de l'immeuble. Bien que 9360 s'était engagée à assumer les coûts liés à ce déménagement (en ressources humaines et matérielles), M. Pimparé affirme que tel n'a pas été le cas, lui causant d'importants ennuis, particulièrement quant à la productivité.

[22] Les sources de conflit entre les parties commencent dès l'automne 2017 alors que les employés de 9360 se disent incommodés par les odeurs et la fumée dégagées par les activités d'AEC. Cette dernière installe à ses frais des bâches et des ventilateurs, mais les problèmes persistent.

⁹ Pièce P-3.

¹⁰ Article 1854 al. 1 C.c.Q.

¹¹ Article 1854 al. 2 C.c.Q.

¹² Article 1855 C.c.Q.

¹³ Article 1458 C.c.Q.

[23] Au fur et à mesure que les mois passent, M. Pimparé en vient à la conclusion que ses activités dérangent 9360 au point où celle-ci cherche, par tous les moyens, à mettre fin au Bail. Il donne notamment comme exemple l'incident du 12 avril 2018, alors qu'un employé de 9360 aurait volontairement enclavé le véhicule du contremaître d'AEC, stationné dans la cour arrière.

[24] De fait, las de ces problèmes, en mai 2018, AEC informe 9360 de son intention de quitter les lieux le 8 juin suivant¹⁴.

[25] Une partie des reproches formulés par M. Pimparé sont contredits par Patrick Sauvé, gestionnaire principal de 9360. S'il reconnaît qu'il a mal apprécié la nature et l'ampleur des activités d'usinage d'AEC, il conteste avoir agi de façon à nuire à ses activités.

[26] Au sujet du déménagement, M. Sauvé reproche plutôt à AEC de l'avoir mal planifié et mal géré, notamment en sous-estimant la quantité de biens à déplacer. Cette mauvaise planification aurait causé un besoin additionnel d'espace pour AEC, dépassant les 5 000 pieds carrés prévus au Bail. Selon M. Sauvé, AEC a même dû entreposer des pièces et des équipements à l'extérieur, alors que le Bail ne prévoyait pas une telle occupation.

[27] Toutefois, même si elle avait établi l'existence et l'ampleur de manquements contractuels reprochés à 9360, AEC n'aurait pas le droit à une compensation pour des troubles et inconvénients en l'absence de quelque preuve tangible d'un préjudice résultant de ces manquements contractuels.

[28] Selon le témoignage de M. Pimparé, les manquements contractuels de 9360 commencent à l'automne 2017 et se poursuivent de façon constante jusqu'en avril et même mai 2018. Pourtant, la première dénonciation écrite de ces manquements survient pour la première fois le 8 mai 2018 dans une lettre que M. Pimparé transmet à 9360¹⁵.

[29] Dans cette lettre, il tient des propos semblables à ceux énoncés lors de son témoignage au procès. Il affirme¹⁶ :

- qu'AEC « a été prise en otage physiquement et financièrement »;
- qu'AEC a mis entre les mains de 9360 sa sécurité financière et que cela lui « a coûté très cher »;
- que la privation d'accès à une porte de garage « a nui énormément à [ses] opérations »

¹⁴ Pièce P-7.

¹⁵ Pièce P-7.

¹⁶ *Idem*.

- qu'avant le déménagement du 20 janvier 2018, AEC « avait subi plusieurs pertes financières par la non-accessibilité à la porte de garage, le temps d'attente, parfois de plusieurs heures, avant de pouvoir avoir accès avec le service de pont roulant [...]»;
- avoir répété à plusieurs reprises « que nous avons des contrats avec pénalité de 1 000 \$ par jour si retard » et qu'en raison des importants temps d'attente, « on parle ici de plusieurs dizaines de milliers de dollars ».

[30] Il est bien établi qu'une personne morale ne peut réclamer pour troubles et inconvénients¹⁷.

[31] Cependant, bien qu'intitulé « troubles et inconvénients », ce chef de réclamation peut viser la perte de jouissance des lieux loués subie par AEC. Une telle réclamation pourrait viser notamment l'impact des manquements contractuels sur ses activités ou l'apport des actionnaires et des employés dont elle a été privée parce qu'ils ont dû déployer d'importants efforts et beaucoup de temps pour contrer les agissements du locateur¹⁸. Les troubles et inconvénients réclamés pourraient également viser à sanctionner le comportement abusif dont aurait fait preuve l'un des contractants à l'égard de l'autre¹⁹.

[32] Ici, si telle est la prétention d'AEC, force est de conclure qu'elle n'a fourni aucune preuve susceptible d'établir le bien-fondé de ces prétentions.

[33] En effet, la preuve administrée au procès par AEC n'établit aucun impact concret des manquements contractuels reprochés à 9360. Il est question de pertes de temps par les employés, mais aucun détail n'est fourni quant au moment, à la durée et à l'impact de ces pertes de temps.

[34] En ce qui a trait aux pertes de productivité, là encore, la preuve ne révèle aucun inconvénient tangible résultant de la privation de la jouissance des lieux loués. D'ailleurs, malgré l'ampleur alléguée des problèmes vécus, aucun employé ni aucun client d'AEC n'est entendu au moment du procès.

[35] De plus, la preuve présentée par AEC (qui se limite au seul témoignage de son président) n'inclut aucun document de nature comptable ou financière, aucun contrat, aucune facture qui puisse établir de quelque façon un préjudice financier subi du fait des manquements contractuels reprochés à 9360.

¹⁷ 9192-1882 Québec inc. c. Manufacturiers Wet inc., 2023 QCCS 916, paragr. 150.

¹⁸ Centre sportif St-Eustache inc. c. 9004-2243 Québec inc., 2020 QCCA 317, paragr. 22; Paradis Détente soins corporels inc. c. Monette, 2011 QCCS 3177, paragr. 17.

¹⁹ Gestion Cyprien inc. c. Dubord, 2023 QCCS 802, paragr. 83.

[36] Ce faisant, même si le Tribunal constate que 9360 a commis certains manquements contractuels à l'égard des obligations contenues au Bail, notamment en ce qui concerne l'accès constant à une porte de garage, AEC n'établit pas avoir subi quelque préjudice que ce soit en résultant.

b) AEC a-t-elle droit au remboursement des factures payées sous protêt?

[37] Elle a droit à un remboursement partiel et voici pourquoi.

[38] Par sa demande, AEC demande le remboursement de deux factures payées sous protêt à 9360, à savoir les factures #1564 du 28 mars 2018 et #1640 du 15 avril 2018, totalisant 6 323,63 \$²⁰.

[39] Au procès, Nancy Amoroso, présidente de 9360, témoigne être responsable du volet administratif de la compagnie. Elle explique que 9360 a tenté de différentes façons de faciliter les activités d'AEC, mais que cette dernière étendait constamment l'espace nécessaire pour l'entreposage et l'usage de ses pièces et composantes.

[40] Dans ce contexte, des factures de loyer additionnel ont été émises à AEC afin de compenser cette occupation non prévue au Bail. Mme Amoroso explique avoir déterminé le coût du loyer additionnel pour les pieds carrés additionnels intérieurs à 1,10 \$ le pied carré (comme prévu au Bail) et à 0,55 \$ pour les pieds carrés situés à l'extérieur.

[41] Cependant, rien dans la preuve ne permet d'établir avec un tant soit peu de précision la superficie additionnelle qu'aurait occupée par AEC pour entreposer ses composantes et pièces.

[42] Dans sa lettre du 11 mai 2018²¹, Mme Amoroso refuse de donner suite à la demande d'AEC d'annuler les factures d'entreposage portant les #1551, #1640, #1686 et #1742. Elle ajoute que si les factures ne sont pas payées, aucun employé d'AEC ne sera admis dans les lieux loués.

[43] La conclusion d'un contrat requiert le consentement des parties²². Il en va de même si les parties souhaitent modifier le contrat.

[44] En l'absence du consentement d'AEC pour modifier le Bail, 9360 ne pouvait, de façon unilatérale, imposer le paiement d'un loyer autre que pour la superficie convenue de 5 000 pieds carrés, située à l'intérieur de l'immeuble.

²⁰ Pièce P-5.

²¹ Pièce D-1.

²² Article 1385 C.c.Q.

[45] Si AEC occupait un espace additionnel sans droit, 9360 disposait de plusieurs options pour mettre fin à cette situation. L'une d'elles aurait consisté à mettre en demeure AEC de libérer les espaces occupés sans droit, à l'intérieur d'un certain délai, à défaut de quoi 9360 verrait à libérer ces espaces, aux frais d'AEC.

[46] Une autre option aurait consisté à réclamer d'AEC des dommages et intérêts subis par 9360 résultant de l'occupation sans droit d'un espace lui appartenant. 9360 aurait alors dû prouver l'existence d'un préjudice résultant de cette occupation additionnelle.

[47] Dans ces circonstances, le Tribunal retient que 9360 ne pouvait décider unilatéralement d'émettre les factures #1564 et #1640 (entre autres) et imposer à AEC de les payer sans quoi elle serait privée de tout accès aux lieux loués.

[48] AEC demande que 9360 lui rembourse les factures portant les #1540 et #1640, qu'elle aurait payées sous protêt par un chèque du 14 mai 2018²³.

[49] Cependant, la mention manuscrite figurant sur ce chèque de 5 449,83 \$ révèle qu'il visait le paiement des factures #1551, #1606, #1640 et #1742. Or, la facture #1564 ne paraît pas incluse aux factures payées par ce chèque.

[50] Dans ce contexte, la preuve présentée se limite à établir qu'AEC a acquitté la facture #1640 de sorte qu'il n'y a que cette facture, émise sans droit par 9360, qui doit faire l'objet d'un remboursement de 3 161,82 \$ à AEC.

c) **La réclamation d'AEC est-elle prescrite?**

[51] Étant donné le rejet des autres chefs de réclamation, la question qui se pose à cette étape-ci est de déterminer si la réclamation du remboursement de 3 161,82 \$ pour le paiement de la facture #1640 est prescrite.

[52] La prescription extinctive est un moyen de se libérer d'une obligation par l'écoulement du temps²⁴. Lorsqu'il s'agit de faire valoir un droit personnel dont le délai n'est pas autrement fixé, la prescription est de trois ans²⁵.

[53] Bien que la facture #1640 soit datée du 15 avril 2018, son paiement sous protêt se fait par un chèque daté du 15 mai 2018. Pour obtenir le remboursement de ce paiement, AEC disposait en principe d'un délai de trois ans, soit jusqu'au 15 mai 2021.

²³ Pièce P-6.

²⁴ Article 2875 C.c.Q.

²⁵ Article 2925 C.c.Q.

[54] Toutefois, le 15 mars 2020, la juge en chef du Québec et la ministre de la Justice du Québec émettent l'arrêté 2020-4251, aux termes duquel les délais de prescription extinctive et de déchéance sont suspendus en raison de l'épidémie de Covid-19. Le 13 juillet 2020, la juge en chef et le ministre de la Justice annoncent la levée de suspension des délais de prescription à compter du 1^{er} septembre 2020.

[55] Ce faisant, entre le 13 mars et le 1^{er} septembre 2020, soit pendant 169 jours, la prescription est suspendue. Dans notre cas, l'ajout de 169 jours a prolongé le délai de prescription jusqu'au 1^{er} novembre 2021.

[56] La demande de remboursement de la facture #1640 ayant été intentée le 12 octobre 2021, elle n'était pas prescrite.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[57] **ACCUEILLE** en partie la demande d'Asphalte Équipements Canada inc.;

[58] **CONDAMNE** 9360-5160 Québec inc. à payer à Asphalte Équipements Canada inc. la somme de 3 161,82 \$, plus les intérêts calculés au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'expiration de la mise en demeure, soit du 17 juin 2018;

[59] **LE TOUT**, avec dépens.

CHANTALE MASSÉ, J.C.Q.

Me Rémi Bastarache
Procureur de la demanderesse

Me Jean Yanakis
Procureur de la défenderesse

Date d'audience : 21 octobre 2024