

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL
LOCALITÉ DE LAVAL
« Chambre civile »

N° : 540-22-029931-226

DATE : 8 mai 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JULIE MESSIER, J.C.Q.

PRÉPARATION SURPREP INC.

Demanderesse

c.

GESTION CAMPUS CORBUSIER LTÉE

et

MARC LUPIEN

Défendeurs

et

NADAIR INTERNATIONAL LTÉE

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE D'ARGENTEUIL**

Mis en cause

JUGEMENT

[1] Préparation Surprep inc. (ci-après « **Surprep** ») réclame le paiement de 20 572,48 \$ pour les travaux de préparation de plancher effectués au [...] à Morin-Heights.

[2] **Surprep** réclame cette somme à Marc Lupien et Gestion Campus Corbusier Itée (ci-après « **Gestion Campus** »), car ils sont propriétaires de l'immeuble, et à la mise en cause Nadair International Itée, une entreprise dont Gestion Campus est l'unique actionnaire. Le président de Surprep a témoigné qu'au moment de la conclusion de l'entente, c'est le nom de Nadair International Itée qui lui a été donné pour la facturation.

[3] Initialement, le recours entrepris est en délaissement forcé et prise en paiement puisqu'une hypothèque légale a été publiée sur le [...].

[4] En cours de dossier, une ordonnance a été rendue le 19 juillet 2022 en substitution de sûreté. Ladite ordonnance est en annexe du présent jugement.

[5] Le jour de l'audience, suite à sa demande verbale non contestée, la conclusion suivante fut ajoutée à la demande :

« **CONSTATER** la valeur de la créance de la demanderesse au montant de 20 572,48 \$ plus intérêt à taux légal et indemnité prévue au *Code civil du Québec* depuis le 14 août 2020. »

[6] La partie défenderesse conteste la réclamation au motif que les parties ont conclu un contrat de service à 3 000 \$ et que le défendeur Lupien n'a jamais consenti à la modification de cette entente et n'a jamais accepté que la valeur des travaux excède 3 000 \$.

[7] En demande reconventionnelle, la partie défenderesse dépose une demande en dommages et intérêts de 1 605,98 \$ en vertu de l'article 342 du *Code de procédure civile*. La défenderesse allègue que la partie demanderesse aurait commis un manquement quant à la procédure en refusant une troisième remise de procès, malgré le fait que la partie défenderesse avait déposé un billet médical comme justification.

Questions en litige

[8] Surprep démontre-t-elle de manière prépondérante que la partie défenderesse a modifié le contrat sur estimation ?

[9] Quelle est la valeur des travaux effectués avant la fin du contrat ?

[10] Surprep a-t-elle commis un manquement grave à la procédure en contestant une demande de remise du procès ?

CONTEXTE

[11] Le contrat de service sur estimation est constitué d'un écrit déposé en D-1.

[12] Surprep allègue qu'une modification verbale a été conclue entre les parties et fera entendre trois témoins pour soutenir cette allégation.

[13] À leur énoncé sommaire des moyens de défense, les défendeurs allèguent n'avoir jamais consenti à la modification de l'entente d'origine. Ils allèguent aussi n'avoir jamais consenti à ce que la valeur des travaux excède le montant de 3 000 \$ prévu.

[14] Marc Lupien va témoigner pour lui-même et pour Gestion Campus. Un autre témoin sera entendu pour la partie défenderesse.

[15] Le président de Surprep, Alexis Aubin-Denis, a témoigné qu'un tiers lui a présenté Marc Lupien. Ce dernier recherchait quelqu'un pour faire de la préparation de planchers afin de recevoir une peinture à l'époxy.

[16] Monsieur Alexis Aubin-Denis a rencontré monsieur Lupien sur les lieux. Le 11 juin 2020, il lui transmet une soumission à l'attention de Nadair, il est aussi indiqué sur le document que son contact est Marc Lupien.

[17] La preuve est à l'effet que Lupien ne demandera pas de corrections à ce document. Lors de son témoignage, Lupien dira que ce n'est qu'au moment de la réception de la facture finale (D-1) qu'il constate l'erreur et qu'il s'en serait alors plaint à une employée chez Surprep à qui il aurait demandé une modification. Le témoignage de Lupien est contredit par l'aveu judiciaire aux moyens de défense au paragraphe 4 où la partie défenderesse écrit :

« Conformément au contrat de service intervenu entre Surprep et la mise en cause Nadair International Ltée... »

[18] La soumission prévoit que Surprep va enlever les tuiles de vinyle et de la colle, et passer la meuleuse sur environ 3000 pi ca à un coût de 1,25\$ pi ca pour un total de 3 750 \$. De plus, Surprep va réparer des tranchées pour un coût de 1 000 \$. Le total de la soumission est de 4 750 \$, avec les taxes, 5 461,31 \$.

[19] Il est clair à D-1 que contrairement à ce qui est allégué aux moyens de défense, paragraphe 4, que la soumission n'a jamais été à 3 000 \$.

[20] D'ailleurs, c'est leur propre pièce D-1 qui contredit leur énoncé.

[21] Monsieur Alexis Aubin-Denis témoigne qu'il a inscrit le nom de Nadair, soit à la demande de Lupien ou du tiers qui les a mis en contact. La preuve en défense confirme cet énoncé.

[22] Sa soumission est acceptée par Lupien. Les travaux débutent vers le 17 ou 18 juin. Sur les lieux pour l'exécution des travaux se trouve Carl Gravel qui a témoigné à l'audience, et un dénommé Kevin qui, pour des raisons personnelles, n'a pu témoigner. Ces deux ouvriers sont supervisés par Jonathan Gilbert qui a aussi témoigné.

[23] Tous les témoins de Surprep ont témoigné à l'effet que les travaux prévus à l'entente initiale ont duré un peu plus de deux jours.

[24] Monsieur Gravel explique que le premier jour, à son arrivée, monsieur Lupien est absent, c'est une autre personne qui les accueille et leur permet de s'installer dans la bâtisse. Cette personne ne semblait pas les attendre. Ce témoignage contredit celui de monsieur Lupien qui affirme que c'est juste lui qui ouvre les portes aux ouvriers.

[25] Pendant ce temps, le directeur du projet, monsieur Jonathan Gilbert, arrive. Monsieur Gilbert a témoigné à l'audience. Il indique que son travail consiste à s'assurer que ses équipes sont présentes sur les chantiers et il a la charge de faire la liaison avec le donneur d'ouvrage.

[26] À son arrivée le premier jour, Monsieur Lupien n'est pas présent, c'est une autre personne qu'il rencontre. Ce témoignage contredit aussi celui de monsieur Lupien qui affirme être le seul à accueillir les gens sur le chantier et à pouvoir ouvrir les portes.

[27] Monsieur Gilbert ne verra monsieur Lupien que plus tard dans la journée.

[28] Les travaux vont tel que prévu durant deux jours, et ce, malgré que l'équipe rencontre un petit pépin puisqu'au lieu d'avoir une couche de vinyle à enlever, il y en avait deux. À la fin de la deuxième journée, l'équipe découvre deux problèmes plus importants. La dalle de béton est affectée de trous pour lesquels un meulage ne sera pas suffisant pour qu'elle soit prête à recevoir la peinture à l'époxy. Les trous doivent être bouchés puis meulés à nouveau.

[29] L'équipe découvre aussi une bordure de terrazzo qui doit être enlevée et ensuite comblée. Monsieur Gravel arrête les travaux et informe monsieur Gilbert. Ce dernier informe à son tour monsieur Lupien qui lui donne le mandat de faire les travaux correctifs nécessaires. Monsieur Lupien nie avoir donné le mandat de faire les travaux.

[30] Monsieur Gilbert appelle ensuite monsieur Aubin-Denis pour l'évaluation des coûts. Monsieur Aubin-Denis témoigne qu'il a préparé et présenté verbalement deux scénarios à monsieur Lupien et que ce dernier a choisi le deuxième, soit de scarifier l'endroit où il y avait le terrazzo, baisser la dalle, meuler puis réparer le béton incluant les trous retrouvés un peu partout et remeuler. La proposition était pour un paiement à taux horaire et aurait été approuvée. Monsieur Lupien nie l'existence de cet appel et d'avoir donné son approbation.

[31] Monsieur Gravel témoigne aussi que pendant qu'il faisait les travaux initialement prévus au contrat, quelqu'un vient leur demander s'ils peuvent préparer le plancher d'une salle de bain. Cette personne se présente, Gilles Lévesque, et agit selon les témoins en demande, comme le bras droit de monsieur Lupien.

[32] Monsieur Lévesque aurait dit que les travaux sont urgents et qu'ils doivent être terminés pour le lundi, 22 juin.

[33] Monsieur Gilbert témoigne avoir dit que pour que les travaux soient terminés avant le lundi, ses employés devront entrer le samedi à temps double. Il indique qu'il en a aussi informé monsieur Lupien qui a donné son accord.

[34] Monsieur Lupien nie avoir été informé, il déclare que cette salle de bain a été aménagée deux ans plus tard.

[35] Monsieur Gilles Lévesque a témoigné pour la partie défenderesse. Il indique qu'au moment des faits, il était sur le chantier comme sous-traitant en division intérieure, que le gérant était monsieur Lupien et que lui ne tenait aucun autre rôle que la confection des divisions intérieures.

[36] Il indique aussi avoir rencontré les employés de Surprep sur le chantier, mais pas monsieur Aubin-Denis. Il nie avoir demandé l'exécution de travaux pour la salle de bain.

[37] Tout ce qu'il se rappelle pour cette salle de bain, c'est que lorsque lui passe pour y faire des travaux, le plancher est fait.

- Question en direct : Y a-t-il eu des travaux dans la salle de bain par Surprep ?
- Réponse : Je ne m'en souviens pas, mais quand nous on a fait nos travaux, le plancher est fait.

[38] Son témoignage contredit donc celui de monsieur Lupien qui a dit que la salle de bain n'a été aménagée que deux ans plus tard.

[39] Le samedi 20 juin 2020, les employés de Surprep font la réparation de la salle de bain. Le lundi et le mardi, monsieur Gravel et son équipier font les travaux, ils enlèvent le terrazzo, baissent la dalle, meulent, réparent le béton, puis remeulent.

[40] Le 14 juillet 2020, Surprep envoie D-5, une facture de 20 572,48 \$.

[41] Monsieur Lupien témoigne qu'à la réception, il appelle Surprep et parle à une dame Johanne. Il se plaint alors que la facture est au mauvais nom, que le montant n'est pas le bon et que les travaux de bordure sont mal faits.

[42] Or, au jour de l'audience, aucune mise en demeure pour travaux mal exécutés n'avait été envoyée malgré qu'un délai de cinq ans se soit écoulé entre les travaux et l'audience.

[43] De plus, ce motif de défense n'apparaît pas non plus dans l'exposé des moyens de défense.

[44] Quant au nom sur la facture, rappelons que tel qu'indiqué précédemment dans les moyens de défense au paragraphe 4, la partie défenderesse a reconnu le fait que le contrat de service est intervenu avec la mise en cause.

[45] Ainsi, le témoignage de monsieur Lupien au sujet de cet appel et de son contenu est donc très peu crédible puisque contredit par ses moyens de défense et par son inaction à se plaindre de la qualité des travaux pendant cinq ans.

[46] Monsieur Lupien se plaindra longuement à l'audience que Nadair a été impliquée sans droit par Surprep. Il se plaindra que lui aussi a été poursuivi sans droit et qu'il n'a personnellement aucun lien avec le présent contrat. Ce nouveau moyen de défense ajouté à l'audience est contredit par le contre-interrogatoire de monsieur Lupien lorsqu'il reconnaît être propriétaire personnellement avec Gestion Campus, de l'immeuble en litige.

[47] D'autres moyens de défense, non dénoncés à l'exposé sommaire, seront avancés par monsieur Lupien. Il indiquera que les photos déposées en demande pour prouver l'exécution des travaux n'ont pas été prises chez lui, car la couleur et le type de chauffage ne sont pas représentatifs des lieux durant l'exécution des travaux.

[48] Le Tribunal ne retient pas ce nouveau moyen de défense. Monsieur Lupien ne présente aucune preuve à son soutien. Il allègue qu'il rénove la bâtisse au fur et à mesure qu'il loue une partie. Il aurait donc pu fournir le fichier MLS avant l'achat ou des photos des lieux non rénovés, pour démontrer à quoi ressemble sa bâtisse et qu'elle est différente de ce qui apparaît aux photos déposées en demande.

ANALYSE ET MOTIFS

[49] L'entente entre les parties qui a fait l'objet d'une soumission est régie par l'article 2107 du *Code civil du Québec* :

« 2107. Si, lors de la conclusion du contrat, le prix des travaux ou des services a fait l'objet d'une estimation, l'entrepreneur ou le prestataire de services doit justifier toute augmentation du prix.

Le client n'est tenu de payer cette augmentation que dans la mesure où elle résulte de travaux, de services ou de dépenses qui n'étaient pas prévisibles par l'entrepreneur ou le prestataire de services au moment de la conclusion du contrat. »

[50] Donc, pour qu'un entrepreneur puisse réclamer des frais additionnels, il faut que les travaux supplémentaires n'aient pas été prévisibles et ils doivent justifier l'augmentation. Il faut aussi que les travaux supplémentaires aient été convenus entre les parties.

[51] Les parties ont offert une preuve contradictoire quant aux ententes sur les travaux additionnels. Le Tribunal retient la version avancée par l'entrepreneur puisqu'aucune contradiction n'est survenue lors des témoignages des témoins en demande et avec la preuve et les écrits déposés. La preuve en demande s'est avérée précise et concordante selon la balance des probabilités.

[52] Ce n'est pas le cas en défense, la preuve est contradictoire, non appuyée et tardive. Le Tribunal accorde peu de crédibilité au témoignage de monsieur Lupien pour tous les motifs énoncés à la section « Contexte ».

[53] Le Tribunal retient donc que la demanderesse a découvert une tranchée non visible et des trous au béton qui ont entraîné des travaux supplémentaires.

[54] La preuve est à l'effet que ces problèmes n'étaient pas prévisibles.

[55] Le Tribunal retient de la preuve que Lupien a donné son accord aux travaux supplémentaires. Il a bénéficié de ces travaux qui ajoutent une plus-value à sa propriété.

[56] Le Tribunal retient aussi de la preuve que Lévesque a agi comme représentant sur les lieux de Lupien et a mandaté Surprep pour effectuer des travaux non compris à la soumission, dans une salle de bain, en urgence, un samedi.

[57] Le Tribunal est d'opinion que le montant réclamé de 15 111,15 \$ de plus pour les travaux additionnels est raisonnable. Le Tribunal fait droit à cette somme additionnelle et conclut que le coût total du contrat est de 20 572,48 \$.

[58] Quant à la demande reconventionnelle, sous 54.1 et 342 du *Code de procédure civile*, elle est rejetée.

[59] Pour ce qui est de l'enregistrement de l'hypothèque légale, considérant le refus de payer de la défenderesse, et ce, même du montant convenu initialement, c'est à juste titre que l'entrepreneur a enregistré une hypothèque légale. D'ailleurs, par la suite, il a agi de bonne foi en acceptant une substitution de sûreté.

[60] La partie défenderesse a ajouté que la demanderesse a abusé de la procédure en ajoutant deux témoins à quelques jours de l'audience. Cet argument est inapproprié lorsque le dossier démontre que dans la même période, la défenderesse ajoute elle-même des documents et un nouveau témoin.

[61] La partie défenderesse réclame aussi en vertu de l'article 342 C.p.c. des dommages parce que la partie demanderesse a contesté une demande de remise du procès.

[62] Or, il fut démontré à la Cour qu'à l'origine de sa demande, la partie défenderesse a fourni un billet médical illisible et non contemporain.

[63] Ce n'est que tardivement, à la veille du débat sur la demande de remise, qu'une autre preuve est fournie. Considérant cette preuve tardive et contradictoire à la première, la partie demanderesse a fait le choix de contester. Malgré le fait que sa position n'ait pas été retenue, leur choix de contester, dans les circonstances, ne peut être considéré comme abusif.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[64] **ACCUEILLE** la demande.

[65] **REJETTE** la demande reconventionnelle.

[66] **ORDONNE** solidairement à la partie défenderesse et à la mise en cause Nadair International ltée de verser à la partie demanderesse la somme de 20 572,48 \$ avec l'intérêt légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis l'envoi de la mise en demeure du 3 septembre 2020.

[67] **CONDAMNE** solidairement la partie défenderesse et la mise en cause Nadair International ltée au paiement des frais de justice.

JULIE MESSIER, J.C.Q.

Me Gabrielle Massé
Gattuso Bouchard Mazzone s.e.n.c.r.l.
Avocats de la demanderesse

Me Annie-Pier Ledoux
Bissonnette Giroux S.A. Cabinet d'avocats
Avocats des défendeurs
et de la mise en cause Nadair International ltée

Date d'audience : 25 mars 2025