

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE MONTRÉAL

No : 500-09-030947-246
(505-17-011743-194)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 16 mai 2025

FORMATION : LES HONORABLES MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.
SIMON RUEL, J.C.A.
JUDITH HARVIE, J.C.A.

PARTIES APPELANTES	AVOCATS
DAVID CATAFORD GENEVIÈVE ROBERT	Me ALEXANDRE BARIL-FURINO Me CHARBEL ABI-SAAD (<i>Woods</i>) Absents
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
CONSTRUCTION ALBERT JEAN LTÉE	Me YORGO CONSTANTOPOULOS (<i>Janson Larente avocats</i>) Absent
PARTIE MISE EN CAUSE	
BANQUE NATIONALE DU CANADA	ABSENTE ET NON REPRÉSENTÉE

En appel d'un jugement rendu le 1^{er} mars 2024 par l'honorable Janet Michelin de la Cour supérieure, district de Longueuil.

NATURE DE L'APPEL : **Construction – Contrat de construction – Exécution des travaux – Vices et malfaçons – Modalités et conditions.**

Greffière-audicière: Anne Dumont

Salle: Antonio-Lamer

AUDITION

9 h 36 Début de l'audience.

Continuation de l'audience du 13 mai 2025. Les parties ont été dispensées d'être présentes à la Cour.

PAR LA COUR : Arrêt – voir page 3.

Fin de l'audience.

Anne Dumont, Greffière-audicière

ARRÊT

[1] Les appelants se pourvoient contre un jugement rendu le 1^{er} mars 2024 par la Cour supérieure, district de Longueuil, lequel accueille la demande introductive d'instance de l'intimée Construction Albert Jean Ltée (« Construction ») concernant la somme due à la suite de la réalisation par elle de travaux de rénovation¹. La juge accueille également en partie la demande reconventionnelle des appelants pour vices et malfaçons, et opère compensation. Il en résulte une condamnation solidaire de ceux-ci de 151 549,16 \$².

[2] Le 28 septembre 2018, les appelants deviennent propriétaires d'un immeuble qu'ils acquièrent de la mère de Pierre-Albert Jean, le président de Construction. Ils concluent, de manière concomitante, un contrat d'entreprise avec Construction pour la rénovation de la résidence³. La juge de première instance retient de la preuve que les parties ont convenu que, Construction facturerait sur une base de temps et de matériaux⁴. Cette conclusion n'est pas contestée en appel.

[3] Les travaux de rénovation commencent le 22 octobre 2018, et doivent être terminés pour le 7 décembre⁵. Toutefois, les appelants, insatisfaits des travaux réalisés, manifestent vouloir mettre fin au contrat le 4 décembre suivant des problèmes récurrents sur le chantier et la reprise par Construction de plusieurs déficiences. Au moment de quitter le chantier le 21 décembre suivant, date de la fin des travaux⁶, ceux-ci ne sont complétés qu'à 90-95 % et il demeure des déficiences à corriger⁷.

[4] Construction transmet aux appelants quatre factures par lesquelles elle leur réclame 225 598,09 \$. Seule la première facture de 35 840,25 \$ est intégralement payée le 18 décembre 2018, et un paiement additionnel de 32 005,11 \$ est également fait en 2019 suivant l'établissement de ce que les appelants considèrent être dû à Construction, laissant un solde contesté de 158 112,73 \$ réclamé en première instance par Construction⁸.

¹ *Construction Albert Jean Ltée c. Cataford*, 2024 QCCS 725 [« jugement entrepris »].

² Avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle.

³ Jugement entrepris, paragr. 13-14.

⁴ Jugement entrepris, paragr. 26, 30 et 33.

⁵ Jugement entrepris, paragr. 15 et 18.

⁶ Jugement entrepris, paragr. 2 et 127-129.

⁷ Jugement entrepris, paragr. 41, 121 et 131.

⁸ Jugement entrepris, paragr. 3 et 21-24.

[5] Dans leur demande reconventionnelle, ils se fondent sur une expertise de la firme Construction Mont Rive Inc. pour soutenir que la valeur des travaux effectués par Construction est plutôt de 147 970,61 \$, duquel un montant de 40 080,25 \$ doit être déduit en raison de vices et malfaçons les affectant. Ils reprochent essentiellement à Construction une absence de justificatif au soutien des factures, ce qui les empêche de vérifier qu'ils n'ont pas été facturés pour les travaux correctifs.

[6] La juge conclut que Construction a prouvé l'entièreté de sa réclamation, étant donné que tous admettent, selon elle, que les travaux prévus ont été exécutés⁹. Elle considère qu'en payant la première facture, les appelants ont renoncé à la contester. De plus, elle énonce, qu'en raison de la différence de 60 000 \$ entre le budget révisé de janvier 2019 et le montant réellement facturé Construction ne semble pas avoir facturé aux appelants les travaux correctifs exécutés. Finalement, la juge se dit d'avis que les appelants ont reçu la majorité des informations recherchées de Construction, par des tableaux des heures travaillées ainsi que des factures de matériaux et de sous-traitants¹⁰. Notons que ces documents n'ont pas été produits par Construction au procès.

[7] Par ailleurs, la juge conclut que les appelants ont prouvé que certains travaux étaient déficients. Elle leur octroie 6 563,57 \$ pour les travaux correctifs qui n'ont pas encore été effectués¹¹. La juge rejette toutefois leur demande pour les travaux correctifs déjà réalisés, au motif qu'ils n'ont pas prouvé le coût réel des travaux pourtant exécutés, mais qu'ils ont plutôt basé leur réclamation sur des estimations. Ce faisant, la juge considère qu'ils n'ont pas respecté la règle de la meilleure preuve¹².

[8] Les appelants soulèvent deux moyens, le premier portant sur la demande principale, à savoir que la juge a erré en droit en omettant d'appliquer l'article 2129 du *Code civil du Québec* pour déterminer les montants payables à Construction suivant la résiliation du contrat. Selon eux, la juge ne pouvait se satisfaire d'un état de compte comme preuve de la valeur réelle des travaux effectués. Le second moyen se rattache à la demande reconventionnelle, à savoir que la juge ne pouvait rejeter leur réclamation pour les travaux correctifs effectués en se fondant sur la règle de la meilleure preuve.

[9] Le premier volet du pourvoi portant sur la demande principale doit être accueilli.

[10] Dans le présent dossier, il ne s'agit pas, contrairement à ce que plaident les appelants, d'une résiliation impliquant l'article 2129 du *Code civil du Québec*, mais bien d'une résiliation pour cause fondée sur le régime général des obligations. En l'espèce,

⁹ Jugement entrepris, paragr. 64.

¹⁰ Jugement entrepris, paragr. 48-59.

¹¹ Jugement entrepris, paragr. 67 et 91-110.

¹² Jugement entrepris, paragr. 5, 66 et 86-87.

la fin du contrat est justifiée par les travaux mal exécutés par Construction et la perte de confiance en résultant, ce que constate la juge¹³.

[11] Cela étant, la qualification donnée à cette résiliation importe peu en raison des dommages réclamés, limités à l'établissement de ce que chacun considère être la juste valeur des travaux exécutés. En effet, les appelants ne contestent pas qu'ils doivent une certaine somme, sous réserve de leur demande reconventionnelle, mais ils veulent que celle-ci soit déterminée selon les termes du contrat, c'est-à-dire à temps et matériaux, en excluant le temps et les matériaux nécessaires pour reprendre des travaux. La juge devait donc déterminer la valeur des travaux réalisés par Construction avant de quitter le chantier dans le contexte d'une exécution, à tout le moins partiellement, fautive de ses obligations. Le fardeau de prouver cette valeur revenait à Construction¹⁴.

[12] La conclusion selon laquelle Construction a effectivement satisfait au fardeau de prouver sa réclamation est entachée d'une erreur révisable. Dans sa demande introductive d'instance, Construction qualifie le montant réclamé comme étant « la valeur des matériaux et de la main-d'œuvre ». Mais elle n'a pas déposé de preuve pour justifier les montants facturés selon le contrat à temps et matériaux, une documentation qu'elle détenait pourtant. Elle s'est plutôt contentée de produire deux budgets et un état de compte laconique faisant état de trois factures impayées d'un montant de 190 117,84 \$¹⁵.

[13] Or, le principal point de discordance de l'affaire concerne la concordance de la facturation avec les heures et les matériaux consacré à des travaux autres que ceux nécessaires pour corriger des malfaçons, ce qui a mené à la résiliation pour cause du contrat ainsi qu'à la judiciarisation du dossier. Considérant la nature du différend opposant les parties et du contrat liant celles-ci, la juge ne pouvait conclure que Construction avait prouvé de manière probante sa réclamation sur la base de l'état de compte laconique qu'elle a choisi de produire en demande.

[14] Les budgets ne sont d'aucune utilité dans la détermination de la valeur réelle des travaux. La preuve ne permet pas de soutenir l'affirmation de la juge selon laquelle le budget révisé de janvier 2019 « reflète les travaux exécutés » et comprend « tous les prix des sous-traitants ainsi que les détails des changements effectués depuis le début des travaux »¹⁶. Cette conclusion est inconciliable avec sa constatation que Construction n'a pas établi de lien entre l'état de compte et les budgets¹⁷.

¹³ Jugement entrepris, paragr. 2, 39, 72-73 et 118. Cette conclusion n'est pas contestée par les parties. D'ailleurs, la juge discute du régime général des art. 1590 et 1602 du *Code civil du Québec* lorsqu'elle aborde le volet de la réclamation portant sur les déficiences : Jugement entrepris, paragr. 67-68 et 90.

¹⁴ *Code civil du Québec*, art. 2803; *Cho c. Constructions Serafini inc.*, J.E. 91-1061, 1991 CanLII 2981 (C.A.).

¹⁵ Pièce P-7, État de compte de la demanderesse.

¹⁶ Jugement entrepris, paragr. 41 et 52.

¹⁷ Jugement entrepris, paragr. 31.

[15] Par ailleurs, l'argument de Construction voulant que la production sans objection de l'état de compte « constitue une admission implicite » selon laquelle il est « conforme aux factures auxquelles il réfère » n'a aucune valeur. L'état de compte ne comporte aucun détail, et ne peut servir à prouver la réclamation. Que les appelants aient payé la première facture non contestée, qu'ils aient reçu des documents au soutien des factures ou qu'ils aient admis la réalisation des travaux n'influence pas la preuve que devait faire Construction pour prouver au procès la valeur des travaux qu'elle réclame.

[16] En l'espèce, la preuve en demande ne permettait pas d'établir la valeur des travaux effectués à temps et matériaux, conformément à l'entente intervenue entre les parties ni la valeur des travaux des sous-traitants. Néanmoins, les appelants admettent que les travaux réalisés valent 147 970,61 \$, sous réserve de leur réclamation pour les travaux correctifs. En effet, dans leur demande reconventionnelle, ils demandent au tribunal de « FIXER le prix pour l'ensemble des travaux de rénovation à 147 970,61 \$. À ce jour, les appelants ont payé 67 845,36 \$ à Construction. La demande principale doit donc être en partie accueillie, conformément à cette admission, à hauteur de 80 125,25 \$.

[17] Dans le second volet du pourvoi, les appelants plaident que le jugement est en porte-à-faux du jugement rendu en tout début d'instruction, refusant la production de leurs factures¹⁸. Ils plaident que la juge se fonde erronément sur la règle de la meilleure preuve pour rejeter une part importante de leur réclamation, confondant les notions de recevabilité et de valeur probante. Subsidièrement, ils affirment que la juge aurait dû arbitrer une indemnité raisonnable selon la preuve disponible, soit les estimés.

[18] L'argument des appelants fait référence au jugement rendu la première journée du procès qui n'a pas été contesté en appel et qui a donc force de chose jugée. Ce jugement intervient dans le contexte où Construction, le vendredi avant le début du procès, apprend que les appelants ont déjà effectué certains travaux correctifs en 2019 et 2020. Or, les appelants n'ont pas communiqué les factures justificatives. La juge conclut qu'ils n'ont fourni aucune explication convaincante pour justifier leur défaut de communiquer les factures et que leur production tardive risquerait de porter préjudice à Construction, en plus de constituer un accroc au devoir de coopération.

[19] Comme les appelants ont choisi d'établir la valeur des déficiences par la voie d'une expertise, la juge écrit que « [s]i les documents sont exclus, les défendeurs ne subissent pas un préjudice parce que, de toute façon, c'était toujours leur intention de procéder sur la base des estimations »¹⁹. Or, dans le jugement au fond, la juge conclut

¹⁸ *Construction Albert Jean Itée c. Cataford et al.*, C.S. Longueuil, n° 505-17-011743-194, 18 septembre 2023, Michelin, j.c.s., paragr. 20 [« jugement en cours d'instruction »].

¹⁹ Jugement en cours d'instruction.

que les appelants n'ont pas fait la preuve des coûts des travaux correctifs exécutés, les estimations contenues dans l'expertise²⁰ ne constituant pas la meilleure preuve²¹.

[20] Or, avec égards pour la juge, ce n'était pas la recevabilité de l'expertise sur les déficiences qui était en cause, mais bien la valeur probante des estimations qu'elle contient pour les travaux qui avaient déjà été effectués.

[21] Construction ne s'est pas formellement opposée à la recevabilité du rapport sur les déficiences. Elle a plutôt consenti au dépôt du rapport, tout en argumentant que les estimations n'avaient pas de valeur probante alors que la preuve réelle du coût des travaux aurait pu être faite. En effet, dans son plan de plaidoirie relatif aux débats préliminaires, Construction affirme que, si la Cour choisit d'accueillir l'opposition à la production tardive des factures, elle devrait rejeter la réclamation pour les travaux correctifs puisque les appelants avaient l'obligation de produire la preuve « de la meilleure qualité possible, la plus parfaite et complète possibles » pour satisfaire à son fardeau de démontrer le bien-fondé de sa réclamation, ce qui n'a pas été fait. Ces arguments sont réitérés par Construction au procès²².

[22] Même si la juge invoque la règle de la meilleure preuve, ce qui est erroné, il est possible de comprendre de son jugement que, fondamentalement, elle a jugé que les estimations, pour les travaux correctifs déjà effectués, n'avaient pas de valeur probante suffisante puisque les travaux avaient été exécutés, leur coût réel était connu des appelants et que, dans ce contexte, le défaut de produire les factures rendait les estimés suspects.

[23] Compte tenu des faits particuliers de l'affaire et bien qu'il ne s'agisse pas d'un cas d'application de la règle de la meilleure preuve, il y a lieu de rejeter l'appel sur cette question.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[24] **ACCUEILLE** en partie l'appel;

[25] **INFIRME** en partie le jugement du 1^{er} mars 2024 dans le dossier n° 505-17-011743-194;

[26] **MODIFIE** les conclusions [156], [157], [160] et [161] pour qu'elles se lisent :

[156] **ACCUEILLE** en partie la *Demande introductive d'instance modifiée* de la demanderesse Construction Albert Jean Ltée;

²⁰ Pièce D-4, Rapport de Burex Experts-conseil en bâtiments.

²¹ Jugement entrepris, paragr. 87.

²² Jugement entrepris, paragr. 82.

[157] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs David Cataford et Geneviève Robert à payer à la demanderesse la somme de 80 125,25 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 14 mars 2019, date de publication de l'avis d'hypothèque légale;

[...]

[160] **OPÈRE** compensation entre les sommes dues par les parties et **CONDAMNE** solidairement les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 73 561,68 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 14 mars 2019, date de publication de l'avis d'hypothèque légale;

[161] **AUTORISE** la mise en cause Banque Nationale du Canada de remettre à la demanderesse la somme de 73 561,68 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, jusqu'à concurrence d'un montant de 235 000 \$, à compter du 14 mars 2019;

[27] **LE TOUT** avec les frais de justice.

MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.

SIMON RUEL, J.C.A.

JUDITH HARVIE, J.C.A.