

Picard (Épices du Guerrier et Carpe Diem Production) c. Capital
Transit inc.

2025 QCCQ 1907

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-071429-228

DATE : 28 mai 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE KARINE BRASSARD, J.C.Q.

DANIEL PICARD, faisant affaire sous Les Épices du Guerrier et Carpe Diem
Production

Partie demanderesse

c.

CAPITAL TRANSIT INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Daniel Picard exploite des entreprises individuelles faisant affaire sous les noms de Les Épices du Guerrier et Carpe Diem Production. Plus particulièrement, la première exerce ses activités dans le domaine du mélange d'épices et d'herbes issues du terroir québécois, qu'elle vend ensuite. Carpe Diem Production exerce ses activités dans le domaine de la production de vidéos.

[2] Le 25 mars 2019, Daniel Picard et Capital Transit inc. (« Capital Transit ») concluent une entente ayant pour titre « Option d'achat d'un immeuble avec droit d'occupation ». Cette entente vise un immeuble appartenant à Capital Transit,

auparavant loué à une entreprise exploitant un petit magasin et dont l'état est plutôt délabré. Monsieur Picard souhaite y tenir les activités de Les Épices du Guerrier et de Carpe Diem Production.

[3] L'entente prévoit notamment que monsieur Picard s'engage à apporter des améliorations locatives à l'immeuble, moyennant un loyer progressif sur une période de trois ans. En tout temps durant cette période ou à son terme, il peut exercer l'option d'achat convenue. Quant à elle, Capital Transit s'engage entre autres à faire les réparations nécessaires à la toiture pour qu'il n'y ait plus d'infiltrations d'eau et que le système de chauffage au mazout ainsi que la climatisation soient mis en marche.

[4] Monsieur Picard invoque que le défaut de Capital Transit d'effectuer les réparations auxquelles elle s'est engagée dans l'entente lui a causé des préjudices majeurs. Notamment, des infiltrations d'eau en provenance de la toiture non réparée ont causé la perte d'épices en vrac et de mélanges destinés à la vente. Il réclame 15 000 \$ en dommages-intérêts à Capital Transit pour cette perte.

[5] Capital Transit prétend que l'entente intervenue avec monsieur Picard n'est pas un bail commercial, mais plutôt une option d'achat. Elle n'a par conséquent pas les obligations du locateur. Le défaut de monsieur Picard de la mettre en demeure formellement par écrit en temps utile doit faire échec à sa réclamation.

[6] Capital Transit prétend aussi qu'en continuant de payer le loyer convenu et en poursuivant les activités de l'entreprise dans l'immeuble malgré les infiltrations d'eau, monsieur Picard a fait défaut de minimiser ses dommages.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[7] Le Tribunal identifie les principales questions en litige suivantes :

1. L'entente intervenue entre Capital Transit et Daniel Picard est-elle un bail commercial ou une option d'achat ?
2. Le défaut de mise en demeure formelle par Daniel Picard à Capital Transit des constatations du non-respect de ses obligations par cette dernière fait-il échec à la réclamation ?
3. Monsieur Picard a-t-il manqué à son obligation de minimiser ses dommages ?
4. Monsieur Picard a-t-il droit à des dommages-intérêts pour les préjudices qu'il a subis, et dans l'affirmative, lesquels ?

ANALYSE

1. L'entente intervenue entre Capital Transit et Daniel Picard est-elle un bail commercial ou une option d'achat ?

[8] L'entente intervenue entre les parties le 25 mars 2019 porte le titre « Option d'achat d'un immeuble avec droit d'occupation »¹ (« l'Entente »). Capital Transit insiste sur le fait que l'objet de l'Entente est non pas la location de l'immeuble, mais bien de conférer une option d'achat sur celui-ci à monsieur Picard.

[9] Monsieur Picard reconnaît que l'Entente lui octroie une option d'achat. Celle-ci est cependant accessoire en ce qu'il est simplement prévu qu'elle peut – ou non – être exercée par lui au cours ou au terme de la période d'occupation prévue. L'objet principal de l'Entente est plutôt la location de l'immeuble pour une période de trois ans, et ses conditions.

[10] Dans l'arrêt *M.M.A.*², la juge Dutil de la Cour d'appel du Québec énonce la démarche devant guider le juge dans la qualification d'un contrat de louage versus un contrat d'une autre nature:

[29] Pour qualifier le contrat, il est utile de se référer d'abord aux articles du *Code civil du Québec* qui définissent les contrats de louage et service. L'article 1851 C.c.Q. indique en quoi consiste le contrat de louage :

1851. *Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.*

1851. *Lease is a contract by which a person, the lessor, undertakes to provide another person, the lessee, in return for a rent, with the enjoyment of movable or immovable property for a certain time.*

The term of a lease is fixed or indeterminate.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.

[...]

[31] Le contrat de louage procure la jouissance d'un bien au locataire moyennant une contrepartie. Il ne vise plus, comme c'était le cas sous le *Code civil du Bas-Canada*, le contrat de « louage d'ouvrage ». Ce dernier est devenu le contrat de travail, d'entreprise ou de service. La jouissance du bien loué peut être plus ou moins longue.

[...]

[33] Les auteurs Lluellas et Moore écrivent que, contrairement aux subtilités de l'interprétation, la qualification des contrats relève d'une méthodologie assez simple. Ils s'expriment ainsi :

¹ Pièce P-3.

² *Montréal, Maine & Atlantique Canada Cie/Montréal, Maine & Atlantic Canada Co. (M.M.A.) (Arrangement relatif à)*, 2014 QCCA 2072. La démarche énoncée dans cet arrêt a été suivie par la Cour d'appel dans l'affaire *Station Mont-Tremblant c. Banville-Joncas*, 2017 QCCA 939.

1047. [...] Le juge essaie de déterminer, tantôt le but qui a présidé à la convention, tantôt – en fait, le plus souvent – la prestation essentielle au cœur de l'entente. [...]

[34] Lorsque plusieurs obligations se retrouvent dans le même contrat, il est donc fort important, pour sa qualification, de déterminer laquelle est la prestation essentielle et lesquelles sont accessoires. Pour ce faire, on peut examiner le contrat, mais également en rechercher le but qui peut ressortir de l'intention des parties lors de la négociation.

[Références omises]

[11] Les enseignements précités de la Cour d'appel sont clairs : l'exercice de la qualification d'un contrat réside dans la détermination de la prestation essentielle versus les prestations accessoires. Pour ce faire, le Tribunal doit s'attarder sur les obligations respectives des parties prévues à l'Entente et n'est pas lié par le titre de celle-ci.

[12] Le préambule de l'Entente se lit comme suit³:

L'OFFFRANT : Capital Transit

LE BÉNÉFICIAIRE désire se porter acquéreur de l'immeuble sis au [...];

L'octroi par L'OFFFRANT de la présente Option d'achat au BÉNÉFICIAIRE résulte de la contrepartie de la somme de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000\$) payée au jours convenu par le BÉNÉFICIAIRE à l'OFFFRANT;

La présente Option d'achat ne créera aucun lien de dépendance entre L'OFFFRANT et LE BÉNÉFICIAIRE;

[13] L'exercice de l'option d'achat est entièrement tributaire de la volonté de monsieur Picard, sans obligation de justifier sa décision dans un sens ou dans l'autre. Il est cependant prévu, en référant expressément à la période de « location », que ⁴:

ATTENDU QUE si pour une quelconque raison, LE BÉNÉFICIAIRE n'exerçait pas son option d'achat et décidait de quitter en cours de location ou à l'échéance de l'entente, il est tenu de laisser sur place, au bénéfice de L'OFFFRANT tout amélioration locative installé sur les lieux, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble.

[Reproduction textuelle; le Tribunal souligne]

[14] Il est aussi prévu que monsieur Picard peut se prévaloir de son option d'achat à tout moment au cours de la période visée par l'Entente, auquel cas la répartition des charges de l'immeuble sera faite en date de l'acte de vente⁵ :

³ Pièce P-3.

⁴ *Id.*

ATTENDU QUE LE BÉNÉFICIAIRE peut exercer à tout moment l'option d'achat durant la période prévu au contrat, sans aucune pénalité. Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives aux charges de l'immeuble, notamment aux taxes municipales et scolaires, seront faites en date de l'acte de vente.

[15] La clause suivante prévoit que monsieur Picard peut occuper l'immeuble et y exercer les activités commerciales de ses entreprises et ce, du 25 mars 2019 au 30 mai 2021, en contrepartie d'un loyer mensuel progressif ⁶:

ATTENDU QUE LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à payer le loyer pour la durée de cette entente, répartie de la façon suivante :

500.00 \$ par mois, plus taxes applicables, d'avril 2019 à mai 2020 ;

1 200.00 \$ par mois, plus taxes applicables, d'avril 2020 à mai 2021, dont 200.00 \$ seraient applicables en mise de fonds accumulée pour une éventuelle transaction, mais non remboursable en cas de désistement.

Le loyer est payable le premier jour de chaque mois.

ATTENDU QUE LE BÉNÉFICIAIRE exerce son droit d'occuper l'Immeuble, il devra remettre une série de chèques mensuels postdatés représentant les mensualités à payer en contrepartie de l'occupation de l'Immeuble, ou compléter le formulaire de prélèvements préautorisés pour acquitter le loyer.

[16] Monsieur Picard explique au Tribunal qu'au moment de la conclusion de l'Entente, l'entreprise Les Épices du Guerrier est en démarrage. L'objectif du loyer progressif est de lui permettre d'apporter des améliorations locatives à l'immeuble au fur et à mesure de l'augmentation espérée des ventes et des profits.

[17] Par ailleurs, toutes les améliorations locatives envisagées par monsieur Picard doivent être préalablement approuvées par Capital Transit⁷:

ATTENDU QUE LE BÉNÉFICIAIRE ne doit faire aucune modification, addition ou amélioration, de nature structurale ou non structurale, de l'Immeuble, à moins que les plans et devis n'aient été soumis au préalable à L'OFFRANT au début de telles modifications, additions ou améliorations et que ce dernier n'ait donné son consentement écrit préalable aux dits travaux. [...]

[18] Pendant la durée de l'Entente, monsieur Picard s'engage à bien tenir les lieux et à souscrire une police d'assurance responsabilité pour l'immeuble. L'électricité, le câble, l'internet et les taxes de consommation d'eau sont à sa charge.

⁵ *Id.*

⁶ *Id.*

⁷ *Id.*

[19] Il appert de l'examen des dispositions de l'Entente que les droits et obligations de monsieur Picard correspondent à ceux d'un locataire. Les droits et obligations de Capital Transit correspondent à ceux d'un propriétaire locateur. Le Tribunal conclut que pendant la durée de l'Entente, la prestation essentielle visée est de procurer la jouissance de l'immeuble à monsieur Picard, en contrepartie d'un loyer et d'améliorations locatives. Ceci correspond à la définition de contrat de louage prévue à l'article 1851 C.c.Q. précité.

[20] Quant à l'option d'achat, il est vrai qu'elle fait partie de l'Entente. Les parties ont convenu de son montant, précisé au préambule. L'Entente ne porte cependant pas sur les conditions d'exercice de l'option d'achat. Il y est uniquement prévu qu'elle est entièrement tributaire de la seule volonté de monsieur Picard. S'il s'en prévaut, les modalités seront précisées à l'acte de vente.

[21] Le Tribunal conclut que l'Entente est un bail commercial, assorti d'une option d'achat.

2. Le défaut de mise en demeure formelle par Daniel Picard à Capital Transit fait-il échec à la réclamation ?

[22] En considération de la réponse à la question précédente, Capital Transit doit, sous réserve des modalités particulières prévues au bail, se conformer aux obligations générales qui incombent au locateur :

1854. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

[23] Au chapitre des obligations spécifiques, l'Entente prévoit que Capital Transit doit faire inspecter la toiture à la suite de la fonte des neiges en 2019, y faire effectuer les réparations nécessaires pour qu'il n'y ait plus d'infiltrations d'eau, et s'assurer de la mise en marche du système de chauffage et de climatisation ⁸:

ATTENDU QUE LE BÉNÉFICIAIRE prendra possession de l'immeuble tel quel et que L'OFFRANT ne peut assurer aucune garantie de fonctionnement sur les équipements se retrouvant à l'intérieur de l'immeuble. (Plomberie, chauffage, éclairage, climatisation, mécanique du bâtiment, etc.). Cependant, L'OFFRANT s'engage à faire inspecter la toiture de l'immeuble par un entrepreneur qualifié dès la fonte des neiges. L'OFFRANT s'occupera de faire les réparations nécessaires à sa charge afin qu'il n'y aille plus d'infiltrations d'eau ou quelconque autre problème. L'OFFRANT s'engage aussi à mandater à ses frais, une personne qualifiée pour effectuer la mise en marche du système de chauffage à

⁸ Pièce P-3.

air chaud au mazout et du climatiseur en place dans l'immeuble. Par la suite, tout entretien éventuel et/ou remplacement d'équipement serait à la charge du BÉNÉFICIAIRE.

[Reproduction intégrale]

[24] La preuve non contredite révèle que Capital Transit mandate non pas un entrepreneur qualifié, mais un homme à tout faire pour tenter de réparer la toiture. Or, dès le début de l'été 2019, de nombreuses infiltrations d'eau surviennent. Monsieur Picard témoigne qu'au cours du même été et par la suite en 2020, il interpelle Capital Transit verbalement et par messages texte à de nombreuses reprises, en vain. Les infiltrations d'eau atteignent le système électrique du plafond, les luminaires et provoquent des incendies⁹. De grandes quantités de mélanges d'épices entreposées dans l'immeuble sont perdues en raison des infiltrations d'eau.

[25] La preuve révèle aussi que Capital Transit fait défaut de mettre en marche le chauffage et la climatisation. Monsieur Picard doit recourir à des chaufferettes d'appoint et des climatiseurs portatifs pour maintenir une température acceptable pour ses employés.

[26] Le service de sécurité de la Ville de Québec intervient et ordonne l'évacuation de l'immeuble. Monsieur Picard se voit dans l'obligation d'installer une roulotte sur le terrain de l'immeuble pour poursuivre les activités de son entreprise. En juin 2020, monsieur Picard se résigne à quitter l'immeuble. Capital Transit ne se plaint pas de ce dénouement puisqu'elle a trouvé un autre acheteur pour l'immeuble.

[27] Capital Transit conteste la réclamation de monsieur Picard au motif principal qu'il aurait dû recourir à une mise en demeure écrite formelle aussitôt qu'il a constaté son défaut de se conformer à ses obligations. La mise en demeure de janvier 2022¹⁰ lui réclamant des dommages-intérêts pour le préjudice subi, est tardive. Le défaut de monsieur Picard de se conformer à cette règle procédurale doit entraîner le rejet de son recours.

[28] Au soutien de son argument, Capital Transit invoque les articles 1594 et 1595 C.c.Q. qui prévoient l'obligation de mettre le débiteur en demeure par écrit, en lui accordant un délai raisonnable d'exécution de l'obligation qui lui est réclamée :

1594. Le débiteur peut être constitué en demeure d'exécuter l'obligation par les termes mêmes du contrat, lorsqu'il y est stipulé que le seul écoulement du temps pour l'exécuter aura cet effet.

Il peut être aussi constitué en demeure par la demande extrajudiciaire que lui adresse son créancier d'exécuter l'obligation, par la demande en justice formée contre lui ou, encore, par le seul effet de la loi.

⁹ Pièces P-4, P-5 et P-6, photos en liasse produites et P-11, vidéo.

¹⁰ Pièce P-9.

1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances ; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

[29] Or, cet argument fait abstraction de l'article 1597 C.c.Q. qui prévoit que le débiteur est en demeure de plein droit en certaines circonstances, notamment lorsqu'il y a urgence :

1597. Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.

[30] L'auteur Vincent Karim s'exprime ainsi sur la demeure de plein droit du locateur en matière de bail commercial, notamment lorsqu'il est en défaut d'effectuer les réparations qui lui incombent en vertu du bail et que le problème est grave et urgent¹¹ :

1823. Par contre, si d'après le bail il incombe au locateur de faire les réparations et l'entretien au local loué, l'état du local ou la gravité du problème peut justifier une demeure de plein droit. Il en est ainsi lorsqu'une défectuosité s'est produite dans la structure de l'immeuble, créant, par exemple, un bris dans la conduite d'eau ou occasionnant l'infiltration d'eau par la toiture ou par les murs, suite à un dégel ou en raison de l'usure de la toiture. Le locateur avisé de la situation, même verbalement, n'a guère besoin d'être mis en demeure par écrit.

1824. En effet, il est non seulement tenu, en vertu de l'article 1854 C.c.Q. de procurer à son locataire la jouissance paisible du local pendant toute la durée du bail, mais il doit aussi lui garantir que le local peut servir à l'usage pour lequel il a été loué. Lorsqu'il est informé de l'existence d'un problème qui prive le locataire de cette jouissance particulière, il doit intervenir avec diligence pour faire les réparations nécessaires, et ainsi permettre à son locataire d'opérer son commerce et d'exercer ses activités normales sans le moindre inconvénient. Il est dans ce cas en demeure de plein droit, par le seul fait de la loi, notamment par l'effet de l'article 1854 C.c.Q. De plus, lorsque la gravité du problème nécessite une intervention immédiate ou d'urgence, mais qu'il fait défaut d'agir, le locataire peut prendre les mesures qui lui conviennent, tout en considérant que son locateur est en demeure de plein droit, conformément à l'article 1597

¹¹ Vincent KARIM, *Les obligations – Volume 2 : Articles 1497 à 1707*, 5^e édition, Éd. Wilson & Lafleur, 2020.

C.c.Q. qui prévoit expressément qu'en cas d'urgence, ou lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain délai que le débiteur a laissé s'écouler, il y a demeure de plein droit. [...]

[Références omises; le Tribunal souligne]

[31] Capital Transit était au courant des nombreuses difficultés rencontrées par monsieur Picard alors qu'il était locataire de son immeuble. Les infiltrations d'eau résultaient directement de son défaut de respecter une obligation spécifique prévue à l'entente intervenue avec monsieur Picard, soit « [...] s'occuper de faire les réparations nécessaires à sa charge afin qu'il n'y aille plus d'infiltrations d'eau [...] ». Malgré qu'elle soit au courant et l'urgence de la situation, Capital Transit laisse la situation dégénérer, au point où les autorités de la Ville de Québec doivent intervenir et ordonner l'évacuation de l'immeuble en raison des risques importants pour la sécurité des occupants.

[32] Capital Transit était en défaut aux termes du bail commercial intervenu avec monsieur Picard. En tant que locatrice, elle était aussi en défaut à son obligation de procurer la jouissance paisible des lieux loués. La situation qui a résulté de ce défaut, notamment les infiltrations d'eau, était urgente. Elle en a été informée. Capital Transit était dès lors en demeure de plein droit. Elle ne peut dans ces circonstances reprocher à monsieur Picard de ne pas l'avoir mise en demeure par écrit. Ce moyen procédural est mal fondé et est par conséquent rejeté.

3. Monsieur Picard a-t-il droit à des dommages-intérêts pour les préjudices qu'il a subis, et dans l'affirmative, lesquels ?

[33] L'article 1458 C.c.Q. prévoit la responsabilité de toute personne pour le préjudice matériel qu'elle cause à autrui lorsqu'elle manque à son devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés :

1458. Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

[34] La preuve non contredite est que Capital Transit a fait défaut d'honorer ses engagements de réparer la toiture et de mettre en marche les systèmes de chauffage et de climatisation. Plus particulièrement, des infiltrations d'eau majeure sont survenues à l'intérieur de l'immeuble parce que Capital Transit a fait défaut de réparer la toiture. Ces infiltrations d'eau ont causé la perte d'épices en vrac et de mélanges d'épices entreposés dans l'immeuble.

[35] Bien que la mise en demeure de janvier 2022¹² fasse état de plusieurs chefs de réclamation, monsieur Picard choisit de réduire sa réclamation pour satisfaire à la compétence de la division des petites créances de la Cour. Par son témoignage non contredit sur cet aspect, il établit avoir subi les pertes suivantes en raison des infiltrations d'eau survenues dans l'immeuble :

- Cinq caisses d'épices traditionnelles de 100 paquets d'épices à 10 \$ par caisse, pour un total de 5 000 \$;
- Huit caisses de 27 bûches d'épices, à 25 \$ par bûche, pour un total de 5 400 \$; et
- Vingt-deux caisses de sucre d'érable à 216 \$ par caisse, pour un total de 4 752 \$, qui doit être réduit à 4600\$.

[36] Monsieur Picard réclame 15 000 \$ en dommages-intérêts pour ses pertes ainsi détaillées.

[37] Capital Transit prétend qu'elle n'a pas à payer ces dommages-intérêts parce que monsieur Picard a manqué à son obligation de minimiser ses dommages. Il y a lieu d'examiner cet argument.

4. Monsieur Picard a-t-il manqué à son obligation de minimiser ses dommages ?

[38] C'est à l'été 2020 que monsieur Picard se résigne à quitter l'immeuble. Capital Transit reproche à monsieur Picard d'avoir continué à exploiter ses entreprises dans l'immeuble malgré les infiltrations d'eau majeures qui survenaient depuis l'été 2019. Aussi, monsieur Picard aurait dû retenir le loyer pour la forcer à exécuter son obligation de réparer la toiture. Selon Capital Transit donc, monsieur Picard a manqué à son obligation de minimiser ses dommages en continuant de respecter ses obligations à l'entente malgré qu'elle soit en défaut de respecter les siennes.

[39] L'obligation de la victime d'un préjudice de minimiser ses dommages est prévue en ces termes à l'article 1479 C.c.Q. :

1479. La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter.

[40] Cette disposition, comme toutes celles du Code civil du Québec, doit être lue en corrélation avec les dispositions introductives portant sur la bonne foi :

6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

¹² Pièce P-9.

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[41] L'auteur Vincent Karim s'exprime ainsi sur l'obligation de minimiser les dommages, plus particulièrement en regard du locataire :

4024. Enfin, la règle prévue à l'article 1479 C.c.Q. a également pour conséquence de sanctionner la mauvaise foi d'un créancier qui agirait avec malice en vue de tirer profit du préjudice qu'il subit. Ainsi, un locataire qui garde sous silence ou dénonce tardivement au locateur toute défectuosité du bien loué n'obtient pas de diminution de loyer, car il a manqué à son obligation de minimiser ses dommages. Le locataire qui dénonce un vice de construction à son locateur, mais qui décide d'agir par ses propres moyens sans vouloir attendre que le locateur ne corrige pas la situation, peut aussi engager sa responsabilité s'il ne fait qu'empirer le préjudice causé par le vice. Par exemple, le locataire qui découvre une infiltration d'eau et avise son locateur qui entreprend des démarches pour voir à la situation ne doit pas amplifier les dégâts dans son appartement. S'il n'utilise pas l'échangeur d'air mis à sa disposition et ouvre les murs contaminés par la moisissure sans prendre de précautions, le locataire se retrouve à être l'auteur d'une faute contributive au vice de construction que le locateur avait pourtant l'obligation et l'intention de réparer. Le locataire agissant ainsi partage la responsabilité avec le locateur qui devrait pourtant assumer seul le préjudice causé par l'infiltration d'eau. Il faut toutefois admettre qu'il incombe plutôt au locataire de minimiser les dommages en prenant les précautions nécessaires comme une personne raisonnable le ferait. Dans ce cas, l'utilisation des moyens raisonnables et appropriés pour y arriver écarte toute responsabilité, même si le résultat souhaité n'a pas été satisfaisant.¹³

[Références omises; le Tribunal souligne]

[42] Dans le cas qui nous occupe, le Tribunal retient le témoignage de monsieur Picard qu'il interpelle à plusieurs reprises Capital Transit pour que les réparations urgentes soient effectuées. Monsieur Picard témoigne aussi des nombreuses mesures qu'il prend pour pallier les inconvénients des défauts de Capital Transit. D'abord, il a recours à des chaufferettes d'appoint et des climatiseurs portatifs. Ensuite, il tente de mettre la marchandise et les améliorations locatives à l'abri des infiltrations d'eau. Il fait de nombreux appels à Capital Transit, notamment à son représentant Martin Giroux, pour que la toiture soit réparée. Il installe même une roulotte sur le terrain pour continuer les activités de ses entreprises pendant que l'immeuble fait l'objet d'un ordre d'évacuation par les autorités de la Ville de Québec. Le Tribunal conclut non seulement que monsieur Picard a utilisé les moyens raisonnables et appropriés à sa disposition pour éviter l'aggravation de son préjudice, mais qu'il a tout tenté pour ce faire en dépit de l'inaction de Capital Transit.

¹³ Vincent KARIM, *Les obligations – Volume 1 : Articles 1371 à 1496*, 5^e édition, Éd. Wilson & Lafleur, 2020.

[43] La prétention de Capital Transit que monsieur Picard aurait dû, en sus, cesser de respecter ses obligations contractuelles aux termes du bail pour la forcer à respecter les siennes ne repose sur aucun fondement juridique. Pire, dans les circonstances en l'espèce, cet argument s'inscrit à l'encontre de la règle de bonne foi contractuelle et équivaut à invoquer sa propre turpitude.

[44] Le Tribunal conclut que monsieur Picard n'a pas manqué à son obligation de minimiser ses dommages. La réclamation de 15 000\$ en dommages-intérêts pour le préjudice que monsieur Picard a établi avoir subi en raison du manquement de Capital Transit à son devoir d'honorer ses engagements contractuels, doit être accueillie. La condamnation porte intérêt à compter de la date de la demande introductive d'instance, soit le 21 mars 2022.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[45] **ACCUEILLE** la demande de Daniel Picard ;

[46] **CONDAMNE** Capital Transit à payer à Daniel Picard la somme de 15 000 \$, avec les intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 21 mars 2022 ;

[47] **CONDAMNE** Capital Transit à payer à Daniel Picard 325 \$ correspondant aux frais de justice qu'il a dû engager dans la présente cause.

KARINE BRASSARD, J.C.Q.

Date d'audience : 23 avril 2025