

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-722923-242

DATE : 11 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS J.C.Q.

PIERRETTE POULIOT 2014 INC.

Demanderesse

c.

9354-4674 QUÉBEC INC. (G.P. Auto)

et

GINO PIETROLLINO

Défendeurs

JUGEMENT

[1] 9354-4674 Québec inc. exploite un concessionnaire automobile sous le nom de G.P. Auto, Gino Pietrollino en étant l'actionnaire majoritaire et le président.

[2] Au courant de l'année 2021, durant le bail commercial qui lie G.P. Auto à Pierrette Pouliot 2014 inc., pour des raisons de commodité pour son commerce, sans consulter Pouliot inc. à ce sujet, M. Pietrollino demande à ses employés de démanteler et couper une partie des poteaux de métal qui forment une clôture autour du terrain, laquelle sépare le terrain de la rue et permettait d'en fermer l'accès aux passants.

[3] Il explique avoir agi ainsi parce que M. Pouliot lui a dit, en 2018, qu'à l'expiration du bail du concessionnaire, il ferait construire un immeuble à condominium sur le terrain.

[4] Invoquant que G.P. Auto n'avait pas le droit d'agir comme elle l'a fait, la demanderesse lui réclame 12 627,70 \$ pour faire refaire une nouvelle clôture avec de nouveaux matériaux.

[5] Après la fin du bail de G.P. Auto, Pouliot inc. loue le terrain à un autre concessionnaire automobile. À la signature du nouveau bail, à la demande de son nouveau locataire, Pouliot inc. reconstruit la partie de la barrière que G.P. Auto avait démantelée, à même des matériaux que l'ancien locataire avait laissé sur place et d'autres dont elle disposait. Elle n'a engagé aucune dépense.

[6] M. Pietrollino ne conteste pas les faits, mais conteste le montant réclamé pour plusieurs motifs :

- la de clôture du Pouliot inc. était très vieille et rouillée et n'avait pas de valeur ;
- elle n'avait pas d'utilité pour lui et aucun des véhicules de son commerce n'a été volé après qu'il ait démantelé une partie de la clôture ;
- il a laissé les matériaux qu'il a démantelés sur le terrain et Pouliot inc. les a utilisés pour refaire la partie de clôture qui avait été démantelée, sans frais.

DÉCISION

[7] Bien que G.P. Auto n'était pas autorisée à démanteler une partie de la clôture qui se trouvait sur le terrain qu'elle louait de Pouliot inc., lorsque les employés de celle-ci ont constaté qu'elle s'activait à démanteler une partie de la clôture le 30 septembre 2021, non seulement ils ne l'ont pas arrêtée, mais Pouliot inc ne lui a adressé aucun reproche une fois le démantèlement partiel terminé.

[8] Ce n'est que plus de deux ans plus tard, soit le 16 octobre 2023, alors qu'un nouveau locataire occupe déjà le local de Pouliot inc., qu'elle lui transmet une mise en demeure pour lui réclamer 12 627,70 \$. Au soutien de sa réclamation, elle joint un devis de fourniture et pose de poteaux qui indique un prix de 10 983 \$. À l'instruction, Pouliot inc. n'est pas en mesure d'expliquer pourquoi le montant de sa réclamation est supérieur au montant du devis, mais confirme qu'elle n'a pas fait exécuter les travaux prévus au devis.

[9] Pouliot inc. n'est pas non plus en mesure d'expliquer pourquoi elle voudrait faire construire une nouvelle clôture au prix du devis, alors que la portion de clôture qu'elle a reconstruite sans frais satisfait son nouveau locataire.

[10] Pour ces motifs, le Tribunal accorde à Pouliot inc. une indemnité de 1 000 \$ pour les efforts qu'elle a consacrés pour procéder à la reconstruction partielle de la clôture.

[11] M. Pietrollino n'a pas agi pour son intérêt personnel, mais pour son commerce en démantelant une partie de la clôture qui se trouvait sur le terrain de Pouliot inc. Rien ne justifie de le condamner personnellement au paiement de la condamnation prononcée.

[12] La règle voudrait que G.P. Auto soit condamnée aux frais de justice de Pouliot inc., puisque sa réclamation est accueillie en partie. Toutefois, parce que M. Pietrollino aurait préféré indemniser Pouliot inc. plutôt que de venir à la cour si celle-ci avait eu des attentes raisonnables, le Tribunal ne lui accorde pas le remboursement de ses frais de justice.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[13] **ACCUEILLE** la réclamation en partie contre 9354-4674 Québec inc. ;

[14] **REJETTE** la réclamation contre Gino Pietrollino ;

[15] **CONDAMNE** à 9354-4674 Québec inc. payer 1 000 \$ à Pierrette Pouliot 2014 inc. avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la mise en demeure du 16 octobre 2023 ;

[16] **LE TOUT** sans frais de justice.

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Date d'instruction : 30 avril 2025