

COUR DU QUÉBEC
Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-277503-234

DATE : Le 21 juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC HUPPÉ, J.C.Q.

SUZANNE SUZIE MASSAD
Demanderesse/défenderesse reconventionnelle
c.
D.B. CÉRAMIQUE ET PARQUETAGE INC.

et
BENOÎT GENDREAU
Défendeurs/demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

[1] Mme Suzanne Suzie Massad réclame une somme de 53 998,25 \$ à D.B. Céramique et Parquetage inc. (ci-après appelée « D.B. Céramique ») et à M. Benoît Gendreau, son président et seul administrateur. Cette réclamation découle de travaux de rénovation effectués par D.B. Céramique. Mme Massad soutient que ces travaux ne respectent pas les règles de l'art et qu'ils doivent être repris en totalité. Elle réclame aussi des dommages-intérêts pour les troubles, inconvénients et dépenses que cette situation lui a causés, notamment en raison de la publication d'un avis d'hypothèque légale sur sa propriété.

[2] Les défendeurs contestent cette réclamation en invoquant la conformité des travaux réalisés et le fait que ces travaux n'ont pu être complétés en raison de la

décision de Mme Massad de mettre fin au contrat. Ils lui reprochent d'avoir déposé une plainte auprès de la Régie du bâtiment du Québec, qu'ils considèrent diffamatoire à leur égard. Se portant demanderesse reconventionnelle, D.B. Céramique réclame à Mme Massad une somme de 30 739,67 \$, représentant le préjudice résultant de la résiliation du contrat, ainsi qu'une indemnisation pour sa perte de réputation. De plus, alléguant un abus de procédure à son égard, M. Gendreau lui réclame une somme de 15 000 \$.

CONTEXTE

[3] Mme Massad est propriétaire d'une fraction de copropriété dans un immeuble détenu en copropriété divise situé rue A à Pierrefonds. Elle effectue à partir de chez elle son travail d'adjointe administrative et de recruteuse. Au cours de l'année 2022, elle entreprend la rénovation de sa partie privative pour en rehausser la valeur, dans l'objectif de pouvoir ensuite mettre en vente sa fraction de copropriété. Après quelques recherches sur Internet, elle entre en contact avec D.B. Céramique, non sans avoir d'abord vérifié auprès de la Régie du bâtiment du Québec si cette entreprise détient une licence.

[4] M. Gendreau visite les lieux le 13 juillet. Mme Massad le décrit comme un homme gentil, jovial et terre-à-terre, faisant preuve de générosité sur le plan monétaire. Une semaine plus tard, soit le 20 juillet 2022, elle accepte la soumission de D.B. Céramique pour la réfection de la salle de bain et de la salle de lavage. Le prix du contrat est de 9 500 \$, taxes incluses. Mme Massad verse un acompte de 4 750 \$. Il est stipulé que les travaux se dérouleront du 2 au 22 août 2022.

[5] Les travaux débutent le 3 août 2022 dans la salle de bain. Mme Massad est présente sur les lieux, mais travaille dans une petite chambre de son appartement. Elle se décrit comme une personne dédaigneuse et cherche à éviter la poussière générée par les travaux. À compter du 8 août, M. Gendreau amorce le travail dans la salle de lavage. Lorsqu'il lui présente, le 12 août, le résultat du travail effectué dans la salle de lavage, Mme Massad constate certaines déficiences. Elle témoigne que M. Gendreau en était embarrassé. Il s'engage à apporter les corrections requises, mais plus tard.

[6] Le 12 août, Mme Massad accepte une seconde soumission de D.B. Céramique, cette fois pour des travaux de peinture et d'installation de spots dans le salon, la salle à manger et les corridors. Le prix du contrat est de 2 200 \$ et Mme Massad verse un acompte de 1 100 \$. Il est stipulé que les travaux se dérouleront du 22 au 26 août. Ce contrat est assujéti aux mêmes conditions que le contrat précédent. Bien qu'à la mi-août, Mme Massad ait envisagé de confier d'autres travaux à D.B. Céramique concernant la cuisine, qui impliqueraient notamment l'installation de bois flottant, ce projet n'aura pas de suites.

[7] En effet, les travaux déjà convenus s'étirent sur une période plus longue que ce qui était prévu aux contrats, ce qui entraîne une dégradation des relations entre les parties. Mme Massad témoigne que M. Gendreau levait le ton et criait lorsqu'elle s'informait du moment où les travaux seraient achevés. Celui-ci nie avoir eu un tel comportement à son égard.

[8] Pour les fins de l'exécution des contrats, et compte tenu des limites de la licence détenue par D.B. Céramique, M. Gendreau recourt à des sous-traitants pour la plomberie et l'électricité. Ainsi, un plombier se présente chez Mme Massad le 12 août pour l'installation de la baignoire. Il doit en principe revenir une autre fois, notamment pour fixer la toilette provisoirement installée, mais ce n'est pas ce qui se produit¹. L'électricien se présente sur les lieux le 19 août et se charge des travaux relatifs aux spots et à l'installation du convecteur dans la salle de bain.

[9] L'installation de la vanité choisie par Mme Massad pour la salle de bain entraîne des frictions entre les parties. Mme Massad n'est pas satisfaite du résultat et se plaint de la hauteur excessive à laquelle se retrouve la vasque qui surplombe la vanité. Elle requiert que la vanité soit enlevée. Les parties conviennent d'une modification de contrat à ce sujet : aucun frais additionnel n'est exigé de Mme Massad pour l'enlèvement de la vanité, mais celle-ci doit payer le prix initialement convenu à titre de dommage pour le travail supplémentaire requis. D.B. Céramique retire ensuite cette composante de la salle de bain. Aucune autre vanité n'est commandée par Mme Massad dans les jours suivants, malgré les attentes de D.B. Céramique à ce sujet.

[10] Le matin du 30 août 2022, bien que les travaux ne soient pas encore complétés, M. Gendreau présente à Mme Massad un formulaire de réception des travaux qu'il lui demande de signer. Mme Massad refuse de signer immédiatement ce document, même en y dressant une liste de réserves. Elle préfère attendre que les travaux soient effectivement terminés. M. Gendreau s'active tout au long de la journée et l'informe qu'il reviendra le lendemain pour finaliser le tout. Cette journée du 30 août marque toutefois la rupture de leurs relations.

[11] Les parties ne s'entendent pas sur la façon dont leurs relations prennent fin. Mme Massad soutient que c'est M. Gendreau qui a pris la décision de ne pas revenir, même si elle lui demandait de compléter les travaux. Elle ajoute qu'il l'a menacée de la poursuivre et d'inscrire une hypothèque légale sur sa propriété pour le solde impayé des contrats. Celui-ci prétend que c'est plutôt Mme Massad qui a résilié les contrats en refusant qu'il termine les travaux. Il nie avoir proféré des menaces à son endroit.

[12] Quoi qu'il en soit, Mme Massad témoigne que M. Gendreau laisse les lieux insalubres et poussiéreux. Elle lui reproche son défaut d'avoir protégé adéquatement certaines composantes de son appartement avant de peindre. Des enregistrements

¹ Mme Massad fait compléter quelques semaines plus tard les travaux relatifs à la toilette.

vidéo captés par celui-ci au cours de la journée du 30 août permettent cependant de nuancer une telle affirmation. M. Gendreau témoigne qu'il nettoyait le plus souvent possible dans la zone des travaux et que des équipements de protection avaient été installés dans la partie privative de Mme Massad. On en constate d'ailleurs plusieurs dans les enregistrements vidéo.

[13] Dès le lendemain, 31 août, D.B. Céramique fait signifier par huissier à Mme Massad une mise en demeure de son avocate. Au moyen de cette mise en demeure, Mme Massad est requise de payer à D.B. Céramique une somme de 4 412,41 \$ au plus tard le 7 septembre 2022 à 15h00. Ce montant se détaille comme suit :

- une somme de 2 250 \$ correspondant au solde dû pour les travaux de la salle de bain et de la salle de lavage²;
- une somme de 1 760 \$ correspondant au solde dû pour les travaux de peinture³, D.B. Céramique consentant une réduction de 20 % – soit 440 \$ – sur le prix du contrat étant donné que ces travaux n'étaient pas complétés;
- une somme de 402,41 \$ correspondant à un extra pour l'ajout de deux spots.

[14] À la mise en demeure sont jointes trois factures du 30 août, ne contenant aucun détail : une première au montant de 4 750 \$⁴, une deuxième au montant de 1 100 \$⁵ et une troisième au montant de 2 500 \$. Est aussi joint à la mise en demeure un avis d'hypothèque légale, daté du 31 août 2022 et signé le même jour par M. Gendreau, pour un montant de 4 412,41 \$. D.B. Céramique mentionne son intention de publier cet avis d'hypothèque légale si elle ne reçoit pas le paiement demandé dans le délai fixé.

[15] Mme Massad témoigne avoir été assommée par la réception de cette mise en demeure, le lendemain même du départ de M. Gendreau. Elle comprend que celui-ci met à exécution, sans tarder, les menaces proférées la veille avant de quitter les lieux.

[16] En cette même journée du 31 août, Mme Massad fait inspecter les travaux réalisés par D.B. Céramique afin de déterminer leur conformité. Le rapport d'inspection, daté du 12 septembre suivant, contient une appréciation particulièrement négative de ces travaux. Bien que ce rapport constitue la base de la réclamation de

² En plus de l'acompte initial, Mme Massad avait aussi versé une somme de 2 500 \$ à l'égard de ce premier contrat.

³ Ce montant est erroné car il ne prend pas en compte le montant de 1 100 \$ versé par Mme Massad à la signature du second contrat, tel que D.B. Céramique l'indique pourtant elle-même dans cette mise en demeure.

⁴ Cette facture contient l'annotation manuscrite suivante : 22 juillet : 2 500 \$; 23 juillet : 2 250 \$; 26 août 2 500 \$.

⁵ Cette facture contient l'annotation manuscrite suivante : 12 août : 1 100 \$.

Mme Massad en l'instance, il n'est pas communiqué à D.B. Céramique avant l'institution de ses procédures.

[17] Par l'intermédiaire de son avocat, Mme Massad répond à la mise en demeure du 31 août par une lettre du 7 septembre⁶. Elle prend la position que les travaux prévus aux deux contrats n'ont pas été terminés par D.B. Céramique. En fournissant de nombreux détails, elle fait notamment état des constatations de l'inspection réalisée le 31 août. Mme Massad évoque aussi des actes d'intimidation et des invectives de la part de M. Gendreau. Après avoir contesté les montants calculés par D.B. Céramique concernant le solde qui serait dû aux termes des contrats, cette lettre se termine par les paragraphes suivants⁷ :

Compte tenu de ce qui précède, vous comprendrez que notre cliente ne considère pas les travaux comme étant terminés puisqu'ils ne sont pas conformes à ce qui avait été convenu et ne sont tout simplement pas complétés. Afin de régler la situation relative à l'hypothèque légale que votre client souhaite inscrire, notre cliente est ouverte à payer la somme de 2 910 \$, somme payable sous protêt. Étant donné la piètre qualité des travaux réalisés, notre cliente souhaite faire corriger les travaux déjà effectués par un autre entrepreneur, le tout au frais de votre client. En effet, en engageant un professionnel pour effectuer les travaux, notre cliente était en droit de s'attendre à un résultat professionnel, mais ce n'est malheureusement et manifestement pas le cas.

Nous vous demandons de suspendre toute procédure relative à l'inscription d'une hypothèque légale de la construction et de bien vouloir communiquer avec le soussigné dans les plus brefs délais afin de convenir d'un règlement partiel sous protêt des droits des parties.

Vous comprendrez qu'inscrire une hypothèque légale dans le contexte actuel serait hautement préjudiciable à notre cliente et soyez avisée que des dommages-intérêts compensatoires seront réclamés si tant est que vous décidiez d'aller de l'avant malgré ce qui précède. Il va de soi qu'une hypothèque légale de la construction inscrite de manière abusive et sur la base d'allégations parcellaires engagerait la responsabilité contractuelle de l'entreprise et extracontractuelle de son administrateur à titre personnel.

[Soulignements ajoutés]

[18] En dépit de l'ouverture manifestée par Mme Massad pour le dialogue, M. Gendreau signe le lendemain, 8 septembre, un nouvel avis d'hypothèque légale. En outre, D.B. Céramique émet le 8 septembre une facture additionnelle au montant

⁶ Mme Massad a produit une version de cette lettre différente de celle qui a effectivement été transmise aux défendeurs. Le tribunal utilise plutôt la version de cette lettre produite par les défendeurs.

⁷ Le texte est reproduit tel quel.

de 5 739,67 \$, taxes incluses, pour le préjudice résultant de la résiliation des contrats et le défaut de paiement des sommes qu'elle considère dues⁸.

[19] Cet avis d'hypothèque légale est publié sur la propriété de Mme Massad le 13 septembre suivant et lui est signifié par huissier le 14 septembre. Par comparaison avec celui joint à la mise en demeure du 31 août, ce nouvel avis d'hypothèque légale révisé à la baisse, soit à 3 312,41 \$, le montant qui serait dû par Mme Massad. D.B. Céramique reconnaît ainsi implicitement une erreur de calcul dans l'avis joint à la mise en demeure du 31 août. La signification de cet avis d'hypothèque légale constitue un nouveau choc pour Mme Massad.

[20] Bien qu'elle soit représentée par avocate, D.B. Céramique adresse directement une mise en demeure à l'avocat de Mme Massad le 22 septembre. Elle rappelle que la facture additionnelle de 5 739,67 \$ n'est pas encore payée. M. Gendreau demande d'avoir accès à la propriété de Mme Massad afin de faire expertiser les lieux. Soutenant qu'il n'a ni manqué de respect envers Mme Massad, ni intimidé celle-ci, il exige une lettre d'excuse de sa part : « vous comprendrez que nous n'acceptons pas ces accusations qui de plus relèvent du code criminel », soutient-il.

[21] Afin d'obtenir la mainlevée de l'avis d'hypothèque légale, Mme Massad paie sous protêt à D.B. Céramique, le 27 septembre 2022, un montant de 4 445,57 \$⁹. Elle dépose sa demande introductive d'instance le 27 avril 2023.

[22] À une date qui n'a pas été précisée, Mme Massad formule une plainte contre D.B. Céramique auprès de la Régie du bâtiment du Québec. Le 19 septembre 2023, la Régie du bâtiment adresse à D.B. Céramique une lettre dans laquelle elle affirme avoir constaté que, le 3 août 2022, celle-ci aurait entrepris des travaux à la résidence de Mme Massad sans être titulaire d'une licence appropriée d'entrepreneur de construction délivrée à cette fin par la Régie, ce qui contreviendrait à la *Loi sur le bâtiment*¹⁰. Une telle infraction est passible d'une amende et pourrait faire l'objet d'une poursuite pénale.

[23] Deux mois et demi plus tard, le 30 novembre 2023, la Régie du bâtiment émet une assignation à l'endroit de M. Gendreau, en sa qualité de répondant, administrateur et actionnaire de D.B. Céramique. Il lui est enjoint de comparaître devant un enquêteur le 11 décembre suivant pour rendre témoignage à propos d'une enquête le visant et visant D.B. Céramique, dans le but notamment de faire la lumière sur son rôle, ses tâches, ses fonctions et son implication au sein de cette société et les activités d'entrepreneur en construction de celle-ci. L'enquête vise à déterminer si D.B. Céramique a commis des manquements administratifs en vertu de la *Loi sur le bâtiment*. M. Gendreau est aussi informé qu'à la suite de son assignation, un dossier d'enquête pourrait être soumis à l'attention du Bureau des régisseurs de la Régie du

⁸ Le détail de cette facture est relaté *infra*, paragraphe 76.

⁹ Le détail de ce paiement est relaté *infra*, paragraphe 71.

¹⁰ RLRQ c. B-1.1.

bâtiment afin que celui-ci décide si sa licence devrait être maintenue, suspendue ou annulée.

[24] Par ailleurs, M. Gendreau formule une demande d'enquête auprès du Barreau du Québec en mars 2024 à propos de l'avocat de Mme Massad. Il allègue que celui-ci aurait falsifié un document dans le cadre du recours intenté par sa cliente dans le présent dossier. Après avoir reçu les explications fournies par l'avocat de Mme Massad, la syndique adjointe saisie du dossier le ferme, par décision du 21 mars 2024, sans déposer de plainte disciplinaire. Elle considère n'avoir aucune preuve prépondérante que celui-ci aurait contrevenu à ses obligations déontologiques, bien qu'elle constate qu'une erreur a été commise.

[25] La Régie du bâtiment tient des audiences le 9 août et le 24 octobre 2024 à propos de divers dossiers impliquant D.B. Céramique, dont celui de Mme Massad. Cette audience concerne notamment des allégations ayant trait aux conduites suivantes :

- des travaux mal exécutés et/ou abandonnés;
- le recours abusif à l'hypothèque légale;
- une production injustifiée de factures;
- d'avoir exécuté ou fait exécuter des travaux de plomberie et d'électricité sans être titulaire des sous-catégories requises.

[26] Par décision du 12 décembre 2024, la Régie du bâtiment du Québec suspend la licence d'entrepreneur de construction de D.B. Céramique pour une période de sept jours à compter du 13 janvier 2025¹¹. Cette décision fait mention de plusieurs dossiers, dont les travaux effectués par D.B. Céramique chez Mme Massad. La sanction imposée par la Régie du bâtiment concerne toutefois des travaux exécutés pour un autre client. Néanmoins, il y a lieu de souligner les paragraphes suivants de cette décision :

[71] Ne pas respecter les règles de l'art, au point qu'il faille défaire en totalité le travail accompli et devoir les reprendre en entier, constitue la preuve que D.B. est incapable de reconnaître les limites de sa compétence.

[72] Dans l'affaire Industrie Triak inc., nous lisons :

[42] La compétence d'un entrepreneur se mesure par la qualité de ses travaux.

[...]

¹¹ Régie du bâtiment du Québec c. D.B. Céramique & Parquetage inc., 2024 QCRBQ 84.

[44] La compétence d'un entrepreneur se mesure également par l'acceptation de contrats à la mesure de ses capacités organisationnelles et ses habilités professionnelles.

[73] D.B. a donc commis une grossière erreur, qui a eu de lourdes conséquences pour autrui.

[27] Dans cette décision, la Régie ne se prononce pas au sujet des travaux réalisés chez Mme Massad, étant donné le litige en cours dans le présent dossier.

ANALYSE

A) La conformité des travaux

[28] Le point central du présent dossier consiste à déterminer la conformité des travaux réalisés par D.B. Céramique chez Mme Massad. Le contrat accordé le 20 juillet 2022 concerne la réalisation des travaux suivants :

- plomberie : baignoire, lavabo, toilette, comptoir (vanité), robinetterie
- électricité : spots encastrés, convectair
- couvre-planchers : tuiles plancher et mural, adhésifs-coulis, substrats, niche (fusion)
- peinture : placo-plâtre, plâtre et peinture blanche (Benjamin Moore), tablettes (9p2)
- mise en place des mesures de protection des lieux
- entreposage de matériaux
- préparation et déplacement des articles ménagers
- coordonner corps de métiers spécialisés pour certaines parties des travaux
- conteneur stationnement arrière

[29] Celui du 12 août 2022 concerne la réalisation des travaux suivants :

- électricité : spots encastrés (4)
- peinture : mat à plafond (2 couches), fini (2 couches), boiseries et portes.

[30] Selon la définition qu'en donne l'article 2098 du *Code civil du Québec*, il s'agit de contrats d'entreprise. En tant qu'entrepreneur, D.B. Céramique est notamment assujettie aux obligations énoncées aux articles suivants du *Code civil du Québec* :

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

2101. À moins que le contrat n'ait été conclu en considération de ses qualités personnelles ou que cela ne soit incompatible avec la nature même du contrat, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut s'adjoindre un tiers pour l'exécuter; il conserve néanmoins la direction et la responsabilité de l'exécution.

2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.

[Soulignements ajoutés]

[31] En outre, au moyen des termes et conditions stipulés dans chacun des deux contrats conclus avec Mme Massad, D.B. Céramique prend notamment l'engagement suivant envers celle-ci :

Lors de l'exécution des services décrits en soumission, D.B. Céramique & Parquetage et divisions fera preuve de diligence et de professionnalisme normalement reconnue conséquent du niveau de civisme réciproque avec le client.

[32] Les travaux réalisés par D.B. Céramique ont été inspectés le 31 août 2022 – soit le lendemain du dernier jour de présence de M. Gendreau sur les lieux – par M. Alexandre Dietz, inspecteur agréé en bâtiment. Son rapport d'expertise, daté du 12 septembre 2022, a été produit par Mme Massad au soutien de sa demande introductive d'instance. Malgré l'opposition des défendeurs, le tribunal a reconnu M. Dietz comme expert en inspection de bâtiment au moment de son témoignage.

[33] Les défendeurs n'ont produit aucune contre-expertise à l'encontre du rapport de M. Dietz. Témoignant à titre de témoin de fait, M. Gendreau s'est parfois avancé à formuler des commentaires se rapprochant de l'opinion, notamment quant aux normes applicables aux travaux qu'il a réalisés. Ses connaissances techniques indéniables, de même que son expérience dans le domaine, procurent assurément de la force probante à son témoignage. Elles ne peuvent toutefois occulter le fait que ce témoignage doit être apprécié en tenant compte qu'à titre de partie au litige, M.

Gendreau ne pouvait pas livrer un témoignage d'expert remplissant les conditions fixées par l'article 22 du *Code de procédure civile*¹² :

22. L'expert dont les services ont été retenus par l'une des parties ou qui leur est commun ou qui est commis par le tribunal a pour mission, qu'il agisse dans une affaire contentieuse ou non contentieuse, d'éclairer le tribunal dans sa prise de décision. Cette mission prime les intérêts des parties.

L'expert doit accomplir sa mission avec objectivité, impartialité et rigueur.

[Soulignements ajoutés]

[34] Le tribunal n'est pas lié par l'opinion émise par M. Dietz à propos de la conformité des travaux réalisés par D.B. Céramique. Néanmoins, considérant qu'aucune contre-expertise n'a été produite par les défendeurs, le tribunal doit accorder un poids important aux constatations contenues dans son rapport.

[35] M. Dietz a reçu le mandat de vérifier la qualité de la mise en œuvre des travaux de réfection de la salle de bain, de la salle de lavage et des travaux de peinture de la partie privative de Mme Massad. Il devait évaluer leur conformité en se référant aux règles de l'art et au guide de performance de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (ci-après appelée l'« APCHQ »). Les observations de M. Dietz ont été effectuées en fonction de ce guide de performance, qui n'exprime toutefois pas nécessairement ce que le tribunal doit considérer comme étant les règles de l'art¹³.

[36] M. Dietz a relevé quatre ou cinq dénivellations de 1,8 mm et 2,2 mm entre des carreaux de céramique adjacents du plancher de la salle de bain. Il relate que le guide de performance de l'APCHQ mentionne que le seuil de tolérance de dénivellation entre deux tuiles de céramique d'une même surface ne doit pas dépasser 1/16 pouce soit, selon l'équivalent donné par M. Dietz, 1,59 mm. L'extrait du guide de l'APCHQ reproduit dans le rapport de M. Dietz donne toutefois une autre équivalence :

Une dénivellation entre des tuiles de même surface de plus de 1/16 po (2mm) est considérée comme excessive, excepté là où le matériau utilisé présente des irrégularités de hauteur (par exemple, les tuiles faites à la main ou d'ardoise rustique).

[37] M. Dietz conclut que les dénivellations qu'il a constatées sont considérées comme excessives. Selon lui, les tuiles devront être retirées et remplacées afin de satisfaire la performance minimale attendue.

¹² RLRQ c. C-25.01.

¹³ *Inframax Construction inc. c. 9349-4672 Québec inc.*, 2023 QCCS 1785, paragr. 122; *Atelier du joli meuble inc. c. Pellerin*, 2018 QCCQ 9409, paragr. 42; *Lamothe c. Marquis*, 2017 QCCQ 2379, paragr. 38-39; *Entreprises Stévalka inc. c. Farah*, 2014 QCCS 1842, paragr. 61-68.

[38] M. Dietz a aussi constaté qu'en cognant sur certains carreaux de céramique, des vides étaient audibles à certains endroits (bruit creux), bien qu'aucun carreau ne bougeait. Il note qu'une mauvaise adhérence et des vides sous les tuiles peuvent favoriser le bris des carreaux. Son rapport contient quatre photographies d'endroits où il a fait une telle constatation. La plupart se situent près d'un mur, soit à des endroits moins passants. Le rapport de contient aucune recommandation spécifique pour la correction de cette situation.

[39] Il ressort de la preuve que les carreaux de céramique du plancher ont été installés sur les anciens carreaux en place. M. Gendreau témoigne que cette pratique est reconnue et qu'il a suivi les instructions fournies par le fabricant dans de telles circonstances. M. Dietz a constaté une dénivellation au plancher de 6 mm latéralement à l'entrée de la salle de bain et plusieurs dénivellations excédant 2 mm le long du mur droit de la salle de bain. Son rapport ne contient pas de recommandation spécifique à ce sujet.

[40] Lors de son examen visuel du revêtement du sol, M. Dietz a constaté que des joints de coulis étaient évidés et que du coulis était manquant. Il précise que le coulis doit être uniforme et installé de manière à remplir les interstices entre les carreaux. Il en conclut que les joints évidés devront être remplis. M. Gendreau met en doute certaines constatations relatives au manque de coulis.

[41] M. Dietz formule des commentaires à propos de l'installation et de la coupe des carreaux de céramique au plancher et dans l'enceinte de la baignoire. Certains carreaux – dont le nombre n'est pas spécifié – ont des éclats visibles au niveau des coupes : ils devront être retirés et remplacés. M. Dietz relève que l'installation des carreaux au mur devrait couvrir la jonction au plancher du côté gauche de l'enceinte de baignoire, ce qu'il qualifie de défaut esthétique. Il note qu'un trait de meule est visible au sol sur un carreau de céramique du côté gauche de la baignoire. Il a constaté des bavures de colle entre les joints de coulis, de sorte que les joints ou de l'adhésif devront être grattés et remplis avec du coulis.

[42] Il existe des dénivellations dans l'installation des tuiles du mur accent de l'enceinte de baignoire et d'un petit mur à côté de la baignoire. Selon M. Dietz, l'aspect esthétique de la pose est négligé et doit être repris. Dans l'enceinte de la baignoire, le parallélisme des joints entre les tuiles est décalé à plusieurs endroits, ce que M. Dietz qualifie aussi de problème principalement esthétique. Des manques ont été constatés dans le coulis à la jonction du mur et du plafond de l'enceinte de baignoire, ainsi que contre la moulure de finition au mur; les joints devront être remplis.

[43] Il n'y a pas de seuil ou de moulure de transition entre le corridor et la salle de lavage. Au cours de son témoignage, M. Gendreau explique que cette partie des travaux dépendait de l'installation possible de bois flottant, un projet qui n'a pas eu de suites. Dans la salle de bain, M. Dietz note que la robinetterie et la niche n'ont pas été

adéquatement calfeutrées, ce qui entraîne un risque de fuite et de dommages d'eau aux composantes de bois dans le mur et aux matériaux de finition.

[44] Le rapport de M. Dietz traite aussi, sur la base des informations fournies par Mme Massad, de travaux qui auraient été effectués par D.B. Céramique sans le consentement de celle-ci. La boîte de jonction d'un luminaire retiré au-dessus de la vanité de la salle de bain a été dissimulée dans le mur, ce qui est une situation non conforme car une boîte de jonction doit en tout temps demeurer accessible. Au cours de son témoignage, M. Dietz admet qu'il n'a pas vérifié s'il y avait effectivement une boîte de jonction à cet endroit.

[45] Un trou a été fait dans une armoire de la cuisine pour raccorder la plomberie de la baignoire. L'ajout d'une trappe d'accès amovible est recommandé afin de refermer l'ouverture de manière plus esthétique. M. Dietz précise que le problème constaté ne réside pas dans la nécessité d'installer une trappe, mais dans la finition des lieux, tels qu'ils ont été laissés par D.B. Céramique. En outre, le convecteur de la salle de bain n'aurait pas été placé à l'endroit demandé.

[46] En ce qui concerne la peinture, M. Dietz note plusieurs défauts au niveau de murs accros au placoplâtre, fissures et dommages mécaniques ayant dû être réparés avant de peindre les murs. Les travaux de peinture sont partiellement exécutés. Les défauts et dommages devront être réparés avant d'appliquer la couche finale de peinture.

[47] Le rapport de M. Dietz se conclut comme suit¹⁴ :

Suite à la révision des constats faits sur place, nous sommes d'avis que le travail effectué ne rencontre pas les standards et règles de l'art et que les résultats sont bien en deçà de ce à quoi le consommateur devrait s'attendre en mandatant un professionnel de la construction détenteur d'une licence approprié afin d'effectuer des travaux de rénovation.

Nous sommes d'avis que l'ensemble des travaux effectués dans la salle de bain devront être repris et corrigés.

Nous vous recommandons de communiquer avec d'autre entrepreneur afin de fournir un devis sur les travaux et de mettre en demeure l'entrepreneur responsable des travaux afin que ce dernier défraie les coûts des correctifs requis et du matériel ne pouvant être récupéré.

[Soulignements ajoutés]

[48] Au cours de son témoignage, M. Dietz émet l'opinion que les travaux réalisés par D.B. Céramique ont été bâclés, celle-ci n'obtenant pas, selon lui, « la note de passage ».

¹⁴ Le texte est reproduit tel quel.

[49] Sur la base du rapport d'inspection de M. Dietz, qui n'est contré par aucune contre-expertise, le tribunal conclut que certains des travaux réalisés par D.B. Céramique sont effectivement affectés d'imperfections et de malfaçons. Mme Massad est donc en droit d'obtenir une indemnisation à ce sujet.

B) La réception des travaux

[50] L'article 2110 du *Code civil du Québec* impose au client l'obligation de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux :

2110. Le client est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux; celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine.

La réception de l'ouvrage est l'acte par lequel le client déclare l'accepter, avec ou sans réserve.

[Soulignements ajoutés]

[51] Le formulaire de réception des travaux présenté à Mme Massad le matin du 30 août 2022 contient le texte suivant, sous lequel un emplacement permet à la cliente d'exprimer des réserves :

Il a été procédé ce jour, à la vérification des travaux ci-haut mentionnés en vue de la signature de la présente réception des travaux.

Nous avons constaté, en date des présentes :

- Que les travaux ont été exécutés conformément au mandat donné et nous en déclarons satisfait. La réception définitive pour ces travaux est accordée.

[Soulignements ajoutés]

[52] Il ressort clairement de la preuve qu'au moment où M. Gendreau demande à Mme Massad de signer ce formulaire, les travaux ne sont pas terminés. Deux éléments provenant des défendeurs eux-mêmes le confirment.

[53] D'une part, M. Gendreau a continué les travaux toute la journée du 30 août et planifiait de revenir le lendemain, ce qui signifie nécessairement plusieurs heures de travail avant que les travaux ne soient achevés. D'autre part, dans sa mise en demeure du 31 août 2022, D.B. Céramique admet qu'elle n'a pas finalisé les travaux de peinture. Elle reconnaît qu'une proportion de ces travaux, qu'elle estime unilatéralement à 20 %, restent à compléter. Ce n'est pas une proportion négligeable.

Ainsi, après avoir relaté la conclusion des contrats et les divers paiements effectués par Mme Massad, cette mise en demeure affirme ce qui suit¹⁵ :

Bien que les travaux de la salle de lavage et de la salle de bain soient complétés vous avez refusé de signer le formulaire de fin de travaux et refusé d'effectuer le dernier paiement de 2 250,00 \$ qui était dû lundi le 29 août 2022 et que vous vous étiez engagé à payer à cette date.

Considérant le non-paiement du solde dû des travaux de la salle de bain et salle de lavage, entraînant ainsi un bris de contrat, notre cliente n'a donc pas finalisé les travaux de peinture. En date de ce jour ils sont complétés à plus de 80 %, il reste uniquement 2 murs à peindre avec la couche de finition (mais l'ensemble du plâtre et plafond ont été fait en totalité).

[Soulignements ajoutés]

[54] L'affirmation que les travaux dans la salle de bain étaient terminés est démentie par le témoignage de M. Gendreau : il restait une moulure à fixer, ainsi que la toilette et les composantes de la vanité (qui n'avait pas encore été fournie par Mme Massad). De plus, un grand trou avait été percé dans l'une des armoires de cuisine sans qu'une trappe ne soit installée. Les photographies produites par les parties montrent aussi que plusieurs plaques murales pour interrupteurs ou prises de courant devaient être réinstallées.

[55] Il était donc prématuré pour M. Gendreau de requérir de Mme Massad la signature du formulaire de réception des travaux. Le texte de ce formulaire, reproduit ci-dessus, ne reflétait pas la réalité quant à l'état d'avancement des travaux. Mme Massad n'avait aucune obligation de signer ce formulaire avant qu'elle ait pu constater, comme on le lui demandait, que les travaux avaient été exécutés conformément aux contrats. Elle n'avait pas à s'en déclarer artificiellement satisfaite si tel n'était pas le cas. Cette décision lui revenait. La possibilité d'inscrire certaines réserves sur le document ne peut servir de justification à l'entrepreneur pour en exiger hâtivement la signature.

[56] À la lumière de la preuve, le tribunal conclut que le refus de Mme Massad de signer le formulaire de réception des travaux présenté par M. Gendreau était raisonnable. Aux termes de l'article 2111 du *Code civil du Québec*, le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage. Il était donc aussi prématuré pour M. Gendreau d'exiger le paiement du solde du prix des contrats le 30 août 2022.

[57] D.B. Céramique reproche à Mme Massad de ne pas lui avoir donné l'occasion de corriger elle-même les malfaçons et de ne pas l'avoir mise en demeure à ce sujet. Cette prétention est mal fondée.

¹⁵ Le texte est reproduit tel quel.

[58] D'une part, Mme Massad témoigne que D.B. Céramique a volontairement quitté le chantier sans terminer les travaux, et ce, malgré qu'elle demandait à M. Gendreau de les compléter. Même en retenant la version de M. Gendreau, soit que c'est plutôt Mme Massad qui a résilié le contrat le 31 août, la mise en demeure qu'il lui fait signifier le lendemain par huissier démontre clairement son refus de mener à terme l'exécution des contrats.

[59] Dans l'extrait reproduit ci-dessus de la mise en demeure du 31 août 2022¹⁶, D.B. Céramique invoque un « bris de contrat », qui a eu pour conséquence qu'elle n'a pas finalisé les travaux de peinture. De plus, elle informe déjà Mme Massad qu'à défaut de recevoir le paiement complet du solde du prix des contrats, elle lui réclamera entre autres des « frais pour bris de contrat, dommages, troubles et inconvénients ». Une telle prise de position est incompatible avec une volonté de retourner sur les lieux compléter le travail. D.B. Céramique ne propose d'ailleurs pas d'y retourner, dans l'éventualité où Mme Massad lui paie les sommes qu'elle lui réclame.

[60] D'autre part, dans sa lettre du 7 septembre 2022, l'avocat de Mme Massad informe D.B. Céramique de l'intention de sa cliente de faire corriger les travaux par un autre entrepreneur¹⁷. Informée de telles intentions, D.B. Céramique ne proteste pas contre cette prise de position et n'exprime aucunement le souhait de procéder elle-même aux corrections requises.

[61] Dans sa communication du 22 septembre 2022, D.B. Céramique demande plutôt d'avoir accès à la partie privative de Mme Massad pour procéder à une constatation de l'état des lieux¹⁸ :

Dans les circonstances, avant de modifier l'installation que nous avons faits, vous êtes en demeure de nous donner accès à notre ou nos experts, mandatés à cette fin, afin que nous puissions faire expertiser les lieux. Le tout encore une fois, afin que nos droits à une défense pleine et entière soit respectées et éviter que des preuves de notre exécution ne soit effacées ou altérées.

[62] En outre, M. Gendreau mentionne que Mme Massad « n'a jamais fait aucun reproche concernant nos travaux durant l'installation alors qu'elle a eu accès pleine et entière durant cette période ». Il ajoute qu'elle « n'en est pas à ses premiers mensonges avec nous et use de mauvaise foi ». À nouveau, cette lettre contient une manifestation claire de la volonté de D.B. Céramique de ne pas retourner sur les lieux pour compléter les travaux et corriger les malfaçons.

[63] L'article 1597 du *Code civil du Québec* contient la règle suivante quant à l'exigence d'une mise en demeure :

¹⁶ *Supra*, paragraphe 53; voir aussi *infra*, paragraphe 66.

¹⁷ *Supra*, paragraphe 17.

¹⁸ Le texte est reproduit tel quel.

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.

[Soulignements ajoutés]

[64] Dans ces circonstances, le tribunal en conclut qu'il était inutile pour Mme Massad de mettre D.B. Céramique en demeure de compléter les travaux et de corriger les malfaçons car celle-ci a manifesté son intention de ne pas exécuter ses obligations. L'article 1597 du *Code civil du Québec* dispensait Mme Massad de la transmission d'une mise en demeure.

C) La mise en demeure et l'avis d'hypothèque légale

[65] D.B. Céramique fait signifier par huissier à Mme Massad sa mise en demeure du 31 août 2022 le lendemain même du jour où les travaux ont pris fin sans être terminés. Cette démarche précipitée accrédite la version de Mme Massad, selon qui M. Gendreau l'aurait, la veille, menacée de poursuite parce qu'elle refusait de signer le formulaire de réception des travaux et de payer le solde contractuel.

[66] Au surplus, le contenu de cette mise en demeure est empreint d'une agressivité palpable. Le fait de joindre à la mise en demeure un avis d'hypothèque légale déjà signé par M. Gendreau, dès le lendemain de son départ du chantier, constitue clairement une manœuvre d'intimidation à l'égard de Mme Massad pour obtenir le paiement des sommes qu'il estime dues à D.B. Céramique. Sans compter qu'en plus de réclamer le paiement du solde contractuel, D.B. Céramique termine sa mise en demeure comme suit¹⁹ :

À défaut de recevoir le paiement par chèque certifié au plus tard le 7 septembre 2022, l'hypothèque légale qui est jointe à la présente sera publiée et les frais suivants seront ajoutés à la réclamation :

- | | |
|--|-------------|
| - Frais d'intérêts de 24 % l'an à compter du 30 août 2022 | 2.90\$/jour |
| - Frais de préparation, publication et signification de l'hypothèque légale estimé à | 525,00 \$ |
| - Timbre pour l'action aux petites créances estimé à | 350,00 \$ |

¹⁹ Le soulignement est dans le texte.

- | | |
|---|-------------|
| - Frais de perception de 25 % du solde dû de 4 412,41 \$ tel que stipulé aux soumissions | 1 103,10 \$ |
| - Frais pour bris de contrat, dommages, troubles et inconvénients montant qui pourra être amendé lors de l'action, le cas échéant | 3 000,00 \$ |
| - Frais de préparation et publication de la radiation de l'hypothèque légale après le paiement de votre part estimé à | 360,00 \$ |

[67] Le ton et le contenu de cette mise en demeure ne peuvent avoir simplement pour objectif d'*informer* Mme Massad des conséquences auxquelles elle est exposée en cas de non-paiement du montant réclamé par D.B. Céramique. Ils visent clairement à susciter chez elle une inquiétude suffisante pour l'amener à payer les sommes qui lui sont réclamées, qu'elles soient justifiées ou non.

[68] En publiant un avis d'hypothèque légale contre la propriété de Mme Massad, D.B. Céramique exerçait le droit que lui confère les articles 2726 et 2727 du *Code civil du Québec* :

2726. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

2727. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

[69] Que ce soit en raison de la résiliation des contrats par Mme Massad ou parce que D.B. Céramique a quitté le chantier, il appert que les travaux ont cessé le 30 août 2022. Afin de protéger ses droits, D.B. Céramique devait donc publier son avis d'hypothèque légale au plus tard dans les trente jours suivants. Il a été publié le 13 septembre 2022, soit quatorze jours après cette date.

[70] Cet avis mentionne que le solde dû par Mme Massad s'élève au montant de 3 312,41 \$, taxes incluses, auquel s'ajoutent des intérêts au taux de 24 % l'an à compter du 30 août 2022, ainsi que les frais relatifs à la préparation, la publication et la signification de l'avis, de même qu'à sa radiation lors du paiement. Par rapport au projet d'avis d'hypothèque légale joint à la mise en demeure du 31 août 2022, la somme réclamée est réduite de 1 100 \$, ce qui correspond à l'acompte versé par Mme Massad pour le second contrat, que le projet d'avis d'hypothèque légale ne prenait pas en compte. La réclamation d'intérêt est fondée sur une disposition des contrats, qui prévoient qu'un intérêt annuel de 24 % est exigible sur les factures impayées.

[71] Le montant de 4 445,57 \$ payé sous protêt par Mme Massad afin d'obtenir la mainlevée de l'avis d'hypothèque légale est celui exigé par D.B. Céramique dans une lettre du 22 septembre 2022 de son avocate. Il se détaille comme suit²⁰ :

- montant de l'hypothèque légale en capital : 3 312,41 \$
- intérêts de 24 % l'an du 30 août au 26 septembre 2022 : 58,81 \$
- frais de préparation et publication de l'hypothèque légale : 576,00 \$
- frais d'avocat pour la préparation de la mainlevée : 250,00 \$
- déboursés liés à la publication de la mainlevée : 244,00 \$

[72] Ces montants correspondent aux soldes contractuels, aux intérêts exigibles selon le taux convenu et aux frais afférents à l'avis d'hypothèque légale.

[73] En soi, la publication d'un avis d'hypothèque légale ne constitue pas un abus de droit, mais l'exercice d'un droit conféré par la loi à l'entrepreneur. Dans le présent dossier, toutefois, la publication par D.B. Céramique de son avis d'hypothèque légale ne peut être isolée du contexte dans lequel elle prend place. Ce contexte est d'abord celui créé par la mise en demeure du 31 août, qui annonce la réclamation d'autres frais de plusieurs milliers de dollars. Le tribunal doit également tenir compte de l'ouverture pour le dialogue manifestée par Mme Massad dans le cadre de la lettre de son avocat du 7 septembre²¹, ouverture à laquelle D.B. Céramique oppose une fin de non-recevoir au moyen de son avis d'hypothèque légale, et ce, malgré la mise en garde expressément formulée dans cette lettre à l'égard d'une telle mesure.

[74] En définitive, les manœuvres de D.B. Céramique produisent sur Mme Massad l'effet escompté : celle-ci paie le plein montant réclamé et assume tous les frais reliés à la publication puis à la radiation de l'avis d'hypothèque légale.

²⁰ Ces montants totalisent 4 441,22 \$. La différence entre les deux montants correspond à deux jours additionnels d'intérêt.

²¹ *Supra*, paragraphe 17.

[75] Le tribunal conclut que le procédé utilisé par D.B. Céramique pour obtenir le paiement du solde contractuel de la part de Mme Massad, en mettant une pression induite sur celle-ci, contrevient à la règle énoncée à l'article 7 du *Code civil du Québec*, soit qu'aucun droit ne peut être exercé de manière excessive ou déraisonnable. Mme Massad est en droit d'être indemnisée à l'égard des conséquences de cet abus de droit.

D) La facture du 8 septembre 2022

[76] Une partie de la demande reconventionnelle de D.B. Céramique vise le recouvrement de la facture au montant de 5 739,67 \$, taxes incluses, émise le 8 septembre 2022 de manière concomitante à la signature de l'avis d'hypothèque légale. Au moyen de cette facture, D.B. Céramique réclame les sommes suivantes à Mme Massad, en plus des montants déjà payés à l'égard des deux contrats à la suite de la publication de l'avis d'hypothèque légale :

- bouger meubles : 450,00 \$
- frais administratifs : 560,00 \$
- frais bois de grange commandé par cliente : 270,00 \$
- frais de bris de contrat : 2 609,27 \$
- frais de perception 25 % : 1 103,10 \$

[77] Il n'y a aucun fondement contractuel ou légal aux montants de 450 \$ (déplacement de meubles), 560 \$ (frais administratifs), 270 \$ (bois de grange)²² et 2 609,27 \$ (frais de bris de contrat) réclamés par D.B. Céramique. La réclamation de ces montants contrevient de plus à la règle posée par l'article 2129 du *Code civil du Québec*, qui limite strictement les sommes que l'entrepreneur peut exiger lors de la résiliation du contrat par le client :

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

²² Aucune pièce justificative n'a été produite pour expliquer ce montant.

[Soulignement ajouté]

[78] En ce qui concerne le montant de 1 103,10 \$ (frais de perception), il est fondé sur la clause suivante des contrats accordés par Mme Massad :

À l'expiration du délai de paiement, les factures impayées seront systématiquement transférées pour recouvrement ultime allant jusqu'à la perception auprès d'un huissier de justice ou juriste pour procédures légales et agence de recouvrement, vu le défaut de paiement du client, celui-ci et le cas échéant, sa caution, accepte de payer en plus du solde dû les frais de perception équivalent à 25 % du solde dû en capital et intérêt. Nous accepterons le paiement de ces sommes uniquement par chèque visé.

[Soulignement ajouté]

[79] En l'instance, D.B. Céramique a choisi d'utiliser le moyen de l'avis d'hypothèque légale, plutôt que des procédures judiciaires, pour obtenir le paiement du solde contractuel des deux contrats accordés par Mme Massad. Il est donc douteux que cette clause trouve application. De plus, étant donné que Mme Massad a payé tous les frais liés à la préparation, à la publication et à la radiation de l'avis d'hypothèque légale, il est tout à fait excessif d'exiger en plus des frais de perception de 25 %²³.

[80] Cette facture du 8 septembre 2022, dont D.B. Céramique réclame encore le paiement au moyen de sa demande reconventionnelle, s'inscrit donc elle aussi dans le contexte d'abus de droit décrit précédemment.

E) La déclaration auprès de la Régie du bâtiment

Pour les fins de l'enquête menée par la Régie du bâtiment, Mme Massad signe une déclaration, le 5 octobre 2023, sur un formulaire de la Régie. Dans cette longue déclaration, Mme Massad donne sa version des événements survenus lors des travaux effectués par D.B. Céramique dans sa propriété. Elle formule certains commentaires positifs à l'égard de M. Gendreau mais, surtout, de nombreux commentaires négatifs; à titre d'exemples, les divers extraits suivants²⁴ :

Il a détruit toute ma maison et c'était volontaire de sa part. Alors ça me fâche vraiment beaucoup.

Il a profité de la situation pour saboter ma résidence et mettre des vis cachées partout. Il a fait tomber mes plans à l'eau de pouvoir vendre ma résidence.

²³ Il y a aussi lieu de mentionner que le montant de 1 103,10 \$ réclamé à titre de frais de perception correspond à 25 % de 4 412,40 \$, soit le montant erroné mentionné par D.B. Céramique dans sa mise en demeure et son avis d'hypothèque légale du 31 août. Il n'a pas été ajusté pour tenir compte de la correction subséquente de ce montant.

²⁴ Le texte de ces extraits est reproduit tel quel.

Son but c'était de me mettre à la rue et de me faire payer une forte somme et de me faire faire faillite.

M. Gendreau, m'a fait des menaces. Il m'a dit qu'il allait me poursuivre avec ses avocats, qu'il allait mettre une hypothèque sur ma maison.

Il a mal fait sa job, il me menace. Je veux courir après lui et qu'il me paye pour que je puisse faire mes travaux et vendre ma maison sans aucun tracas.

Oui, je veux qu'il soit évalué par son ordre professionnel. Que je sois pauvre ou riche, si j'ai du caractère, je vais prendre recours pour le dénoncer. Cet entrepreneur-là je veux le dénoncer au monde entier. Mon avocate m'a dit de ne pas aviser J.E. ou les médias en ce moment. Quand ce sera le temps, il y aura les médias qui seront intéressés.

En résumé, c'est un entrepreneur qui utilise le pouvoir. C'est de l'abus de pouvoir exagéré et mal placé, il a tendance à dire des choses en pensant qu'on est pas apte à comprendre. Il joue sur les mots à son avantage (...). Il n'honore pas ses dires ni les engagements en temps qu'il prend. Il se fait maître de la place, et pendant un mois il n'accommode pas.

En trois mots je le décris comme mentionné durant toute ma conversation avec vous qu'il est d'une : négligence – professionnelle – volontaire.

[81] Les défendeurs considèrent que ces propos portent atteinte à leur réputation et réclament une indemnisation à ce sujet.

[82] Mme Massad était néanmoins en droit de déposer une plainte auprès de la Régie du bâtiment à l'égard de D.B. Céramique. Le premier alinéa de l'article 129.2 de la *Loi sur le bâtiment* lui donne clairement ce droit²⁵ :

129.2. Toute personne peut communiquer à la Régie un renseignement concernant un acte ou une omission qu'elle croit constituer une violation ou une infraction au regard de la présente loi ou de ses règlements.

[83] Aux termes de l'article 129.2.1 de la *Loi sur le bâtiment*, une telle communication procure une immunité de poursuite à son auteur lorsqu'il est de bonne foi :

129.2.1. Toute personne qui, de bonne foi, communique à la Régie un renseignement visé à l'article 129.2 ou tout autre renseignement dont la communication est exigée ou autorisée en vertu de la présente loi ou de ses règlements n'encourt aucune responsabilité civile de ce fait.

²⁵ *Raymond Chabot administrateur provisoire inc. c. 9216-6644 Québec inc.*, 2021 QCCS 1649, paragr. 43.

[84] En outre, l'article 129.2.2. de la *Loi sur le bâtiment* interdit d'exercer des représailles contre une personne pour le motif qu'elle a de bonne foi communiqué un renseignement visé à l'article 129.2.1 ou collaboré à une enquête, à une vérification ou à un contrôle mené en raison d'une telle communication.

[85] Ces dispositions font échec à la demande reconventionnelle de M. Gendreau et à la partie de la demande reconventionnelle de D.B. Céramique reliée aux démarches de Mme Massad auprès de la Régie du bâtiment. En effet, malgré le caractère excessif des propos de Mme Massad dans sa déclaration du 5 octobre 2023, le tribunal ne peut conclure à de la mauvaise foi de sa part. En vertu de l'article 2805 du *Code civil du Québec*, Mme Massad est présumée de bonne foi et il incombe aux défendeurs de prouver le contraire.

[86] Le tribunal peut comprendre la frustration de Mme Massad quant aux travaux réalisés par D.B. Céramique. Les constatations effectuées par M. Dietz sont certes de nature à susciter une juste colère. Après avoir vécu pendant un mois dans un environnement chambardé sans obtenir le résultat escompté, après avoir versé plusieurs milliers de dollars, après avoir subi le choc d'une mise en demeure agressive et d'un avis d'hypothèque légale affectant son titre de propriété, Mme Massad pouvait légitimement entretenir une forme de ressentiment à l'endroit de D.B. Céramique et de son président.

[87] Toutefois, cela dit avec égards, plusieurs propos contenus dans sa déclaration écrite sont excessifs. Prétendre que D.B. Céramique a « détruit » ou « saboté » sa résidence, que cette démarche était « volontaire », que l'objectif de D.B. Céramique était de mettre Mme Massad « à la rue » et de provoquer sa faillite, dépasse largement les bornes dans l'expression du mécontentement. Plus encore, en indiquant une intention de dénoncer les défendeurs « au monde entier », de « courir après » eux et d'utiliser les médias à cette fin, Mme Massad formule clairement des menaces. De telles menaces ne peuvent être prises à la légère par les défendeurs. Si elles étaient mises à exécution, elles pourraient éventuellement engager la responsabilité civile de Mme Massad envers eux.

[88] En prenant une telle position auprès de la Régie du bâtiment, soit l'organisme qui attribue et révoque les licences aux entrepreneurs, Mme Massad ne pouvait ignorer les effets potentiels de ses propos à l'égard des défendeurs. Il n'était pas nécessaire qu'elle utilise des expressions aussi fortes et incriminantes à l'endroit des défendeurs. La présentation objective des faits aurait été suffisante pour permettre à la Régie du bâtiment de comprendre la situation dans laquelle elle se trouve et de prendre les mesures qu'elle jugeait appropriées.

[89] Ainsi, par la virulence de ses propos auprès de la Régie du bâtiment, Mme Massad a suscité des interrogations tout aussi légitimes chez les défendeurs quant à sa bonne foi à leur égard. Ceux-ci pouvaient avoir des doutes quant au fait que Mme Massad puisse bénéficier, dans les circonstances du présent dossier, de

l'immunité conférée par les dispositions de la *Loi sur le bâtiment* mentionnées ci-dessus. Bien que mal fondées, leurs demandes reconventionnelles relatives à cette déclaration ne peuvent être considérées comme abusives.

F) La responsabilité personnelle de M. Gendreau

[90] La réclamation de Mme Massad vise tant D.B. Céramique que M. Gendreau personnellement. Les circonstances dans lesquelles l'administrateur d'une personne morale engage sa responsabilité personnelle sont décrites comme suit par la Cour d'appel dans l'arrêt *Lessard c. Banque de Montréal*²⁶ :

- il s'est porté caution d'une obligation contractuelle de la compagnie;
- il a lui-même commis une faute entraînant sa responsabilité extracontractuelle;
- il a activement participé à une faute extracontractuelle de la compagnie, ce qui se présume s'il est administrateur unique;
- il a utilisé la compagnie qu'il contrôle comme écran, comme paravent pour tenter de camoufler le fait qu'il a commis une fraude ou un abus de droit ou qu'il a contrevenu à une règle intéressant l'ordre public.

[91] En l'instance, les contrats ont été conclus entre Mme Massad et D.B. Céramique. Il n'existe aucun lien de droit contractuel entre Mme Massad et M. Gendreau. Lorsqu'il exécute des travaux dans la partie privative appartenant à Mme Massad, M. Gendreau n'agit pas à titre personnel, mais en tant que représentant de D.B. Céramique. Il n'est donc pas personnellement responsable des malfaçons dont les travaux sont affectés, ou encore du défaut de terminer les travaux, soit les éléments qui engagent la responsabilité de D.B. Céramique.

[92] M. Gendreau pourrait avoir engagé sa responsabilité personnelle envers Mme Massad en raison de son propre comportement durant l'exécution des travaux. Mme Massad témoigne que celui-ci aurait crié contre elle lorsqu'elle s'informait de la date de terminaison des travaux et qu'il aurait proféré des menaces à son égard. Un tel comportement, qui est nié par M. Gendreau, est tout à fait déplacé. Toutefois, même en retenant la version de Mme Massad, la preuve ne révèle pas que le comportement personnel de M. Gendreau aurait atteint un degré de gravité suffisant pour fonder le droit à une indemnisation.

[93] Le fait que M. Gendreau soit actionnaire et administrateur de D.B. Céramique est insuffisant pour engager sa responsabilité personnelle à l'égard de l'exécution des contrats conclus par sa société. L'utilisation d'une personne morale pour conclure des contrats constitue précisément un moyen, pour ses administrateurs et actionnaires, de

²⁶ 2023 QCCA 597, paragr. 11.

se protéger contre toute responsabilité personnelle à l'égard des actes accomplis par la personne morale dans le cadre de ses activités. Par ailleurs, les conditions fixées par l'article 317 du *Code civil du Québec* ne sont pas remplies en l'instance pour permettre d'engager la responsabilité personnelle de M. Gendreau :

317. La personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée à l'encontre d'une personne de bonne foi, dès lors qu'on invoque cette personnalité pour masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public.

[Soulignement ajouté]

[94] La rédaction de cette disposition est différente de celle que le législateur a retenu à l'article 56 du *Code de procédure civile* concernant les abus de procédures dans le cadre d'un dossier judiciaire :

56. Lorsque l'abus est le fait d'une personne morale ou d'une personne qui agit en qualité d'administrateur du bien d'autrui, les administrateurs et les dirigeants de la personne morale qui ont participé à la décision ou l'administrateur du bien d'autrui peuvent être condamnés personnellement au paiement des dommages-intérêts.

[Soulignements ajoutés]

[95] La preuve ne démontre aucunement que M. Gendreau se serait servi du contrôle qu'il exerce sur D.B. Céramique *pour masquer* une fraude à l'égard de Mme Massad, *pour masquer* un abus de droit qu'il aurait personnellement exercé à l'égard de celle-ci ou pour contrevenir à une règle intéressant l'ordre public.

[96] Il en est autrement, toutefois, de l'abus de droit commis par D.B. Céramique à l'endroit de Mme Massad. La transmission précipitée d'une mise en demeure, le 31 août 2022, de même que les menaces de publication d'un avis d'hypothèque légale qui y étaient contenues et la publication effective d'un tel avis quelques semaines plus tard, représentent l'exercice – abusif – des droits conférés par la loi à D.B. Céramique. Cette situation rend applicable la troisième catégorie identifiée ci-dessus, soit la participation active de l'administrateur à une faute extracontractuelle de la personne morale.

[97] La décision de D. B. Céramique de procéder de manière aussi insistante à l'encontre de Mme Massad doit être imputée à M. Gendreau, à titre de seul administrateur de cette société. Ayant activement participé aux démarches abusives de D.B. Céramique – comme le confirme d'ailleurs la lettre du 22 septembre 2022 qu'il adresse directement à l'avocat de Mme Massad – M. Gendreau a engagé sa responsabilité personnelle à cet égard.

G) Le montant des dommages

[98] Le montant de 53 998,25 \$ réclamé par Mme Massad se détaille comme suit :

- une somme de 25 295,30 \$ pour la reprise des travaux;
- le remboursement du montant de 10 262,41 \$ versé à D.B. Céramique;
- une somme de 1 983,74 \$ correspondant aux honoraires encourus pour la radiation de l'avis d'hypothèque légale;
- une somme de 634,55 \$ pour la réparation et la fixation de la toilette²⁷;
- une somme de 375,00 \$ pour l'installation de la vanité de la salle de bain;
- une somme de 131,07 \$ pour le nettoyage des lieux après le départ de D.B. Céramique;
- une somme de 316,18 \$ pour la prise de photographies des lieux afin de documenter sa réclamation²⁸;
- une somme de 15 000 \$ pour trouble, stress et inconvénients.

[99] Aucune preuve n'a été présentée au tribunal par Mme Massad concernant le coût des travaux correctifs, pour lesquels elle réclame une somme de 25 295,30 \$, en plus du remboursement du montant effectivement payé à D.B. Céramique. Lors de son témoignage en contre-preuve, Mme Massad a déposé une soumission au montant de 25 295,30 \$ obtenue le 2 novembre 2022. Toutefois, l'entrepreneur ayant fourni cette soumission n'a pas témoigné pour en expliquer le contenu, ce qui aurait notamment pu permettre de comprendre le montant de sa soumission, qui est du double de celui des deux contrats accordés à D.B. Céramique par Mme Massad. Les défendeurs n'ont donc pas eu l'occasion de le contre-interroger.

[100] En outre, étant donné que la soumission de cet entrepreneur n'a pas été déposée au soutien de la demande introductive d'instance avant le procès et qu'elle n'a pas été produite en preuve principale²⁹, le tribunal en a permis la production uniquement pour permettre à Mme Massad de tenter de démontrer que ce document avait été communiqué à D.B. Céramique dans le cadre des discussions préalables aux procédures judiciaires. Or, cette preuve n'a pas été faite, M. Gendreau témoignant qu'il ne reconnaissait pas ce document.

²⁷ Une facture du 11 octobre 2022 est produite au soutien de cette partie de la réclamation.

²⁸ Une facture du 12 octobre 2022 est produite au soutien de cette partie de la réclamation.

²⁹ Conformément à l'article 268 du *Code de procédure civile*, le tribunal a spécifiquement porté à l'attention de l'avocat de Mme Massad, avant qu'il ne déclare sa preuve close, l'existence d'une lacune dans la preuve au sujet de cette partie de la réclamation.

[101] Le tribunal ne peut utiliser cette soumission pour établir le montant des dommages subis par Mme Massad à l'égard des travaux de rénovation. Il y a donc une absence totale de preuve quant à la valeur des travaux correctifs suggérés par M. Dietz. Dans un tel contexte, la seule mesure dont dispose le tribunal pour indemniser Mme Massad à l'égard des malfaçons constatées par M. Dietz consiste à réduire les sommes dues à D.B. Céramique et, le cas échéant, à condamner celle-ci à lui rembourser une partie ou la totalité des sommes déjà payées.

[102] Le rapport d'inspection de M. Dietz n'évalue pas le coût des travaux correctifs requis pour corriger les malfaçons identifiées, mais invite plutôt Mme Massad à obtenir des soumissions auprès d'autres entrepreneurs. En outre, les problèmes décrits par M. Dietz n'atteignent pas l'intensité que leur donne Mme Massad dans sa réclamation. Notons que le rapport de M. Dietz identifie seulement la salle de bain comme endroit où les travaux devraient être repris.

[103] Par ailleurs, certains constats de M. Dietz paraissent excessifs, ceci dit avec égards. À titre d'exemple, il ne précise pas l'emplacement des dénivellations non conformes qu'il a constatées dans la salle de bain. Compte tenu que la différence maximale qu'il rapporte par rapport à la norme est de 0,61 mm (soit 2.2 mm moins 1,59 mm), il est difficile de comprendre sa conclusion que « la variation de hauteur représente un risque de chute et donc pour la sécurité des occupants ».

[104] En outre, il est difficile de concilier les constatations alarmantes de M. Dietz avec ce que montre certaines photographies prises après l'exécution des travaux. Des photographies d'ensemble de la salle de bain produites par les défendeurs, par exemple, donnent l'impression de travaux bien exécutés. De plus, elles permettent de constater une amélioration notable de l'esthétique des lieux par rapport à l'état antérieur de la salle de bain.

[105] Aussi, le rapport d'inspection préparé par M. Dietz établit que plusieurs malfaçons identifiées peuvent être corrigées sans nécessairement reprendre l'ensemble des travaux réalisés par D.B. Céramique. C'est le cas, par exemple, du coulis manquant entre certains carreaux ou des bavures de colle.

[106] Dans ce contexte, la preuve est insuffisante pour permettre à Mme Massad d'obtenir le remboursement complet des montants payés à D.B. Céramique pour la réalisation des travaux de rénovation. Ces travaux ne sont pas tous inutiles. Ils n'ont pas tous à être repris, comme le sous-entend la réclamation de Mme Massad. Les correctifs nécessaires pour réparer certaines des malfaçons n'ont pas nécessairement l'ampleur des travaux initialement réalisés.

[107] Usant de sa discrétion, qui est rendue nécessaire par une absence de preuve en demande en ce qui a trait à l'évaluation des dommages, le tribunal est d'avis qu'il est raisonnable de considérer une indemnisation équivalant à la moitié du montant des contrats. Mme Massad est donc en droit d'obtenir le remboursement d'un montant de

4 750 \$ (soit la moitié de 9 500 \$ pour le premier contrat) et d'un montant de 880 \$ (soit la moitié de 1 760 \$ pour le second contrat étant donné la réduction de 20 % consentie par D.B. Céramique), pour un total de 5 630 \$. Mme Massad est aussi en droit d'être indemnisée pour le montant de 634,55 \$ payé pour la réparation et la fixation de la toilette.

[108] Cette conclusion a pour conséquence qu'au 31 août 2022, date de la mise en demeure de D.B. Céramique, Mme Massad avait déjà payé à celle-ci un montant plus élevé que celui déterminé par le tribunal. La réclamation par D.B. Céramique d'une somme de 4 412,41 \$, puis la publication d'un avis d'hypothèque légale pour un montant de 3 312,41 \$, étaient donc injustifiées.

[109] Il en résulte que Mme Massad est en droit de récupérer les sommes payées le 27 septembre 2022 en rapport avec la préparation, la publication et la radiation de l'avis d'hypothèque légale et à titre d'intérêts sur le solde contractuel réclamé par D.B. Céramique. Ce montant s'élève à 1 133,16 \$ (soit 4 445,57 \$, le montant du chèque du 27 septembre 2022, moins 3 312,41 \$, correspondant au solde contractuel mentionné dans la lettre du 22 septembre 2022 de l'avocate de D.B. Céramique).

[110] Aucune preuve n'a été faite pour soutenir la réclamation d'une somme de 375 \$ pour l'installation de la vanité de la salle de bain et d'une somme de 131,07 \$ pour le nettoyage des lieux après le départ de D.B. Céramique. Le tribunal rejette la réclamation d'une somme de 316,18 \$ pour la prise de photographies des lieux afin de documenter la réclamation étant donné que la production de ces photographies a été refusée pour cause de tardiveté.

[111] Mme Massad est donc en droit de réclamer à D.B. Céramique une somme totale de 7 397,71 \$ (soit 5 630 \$ plus 634,55 \$ plus 1 133,16 \$) en rapport avec les travaux de rénovation.

[112] En ce qui concerne la réclamation de 15 000 \$ pour trouble, stress et inconvénients, elle ne peut être complètement accueillie. Des travaux de rénovation impliquent des inconvénients inhérents pour lesquels Mme Massad n'a pas le droit d'être indemnisée. Ainsi, la poussière, le bruit, le désordre des lieux, l'indisponibilité d'une partie de sa propriété, ne peuvent fonder une réclamation pour troubles et inconvénients en l'absence de circonstances hors de l'ordinaire. La preuve ne montre pas que tel est le cas en l'instance. Le fait que Mme Massad travaille à partir de chez elle ne lui donne pas plus de droit à ce sujet : elle pouvait raisonnablement s'attendre à ce que son train de vie quotidien soit affecté par les travaux. De même, le fait de se décrire comme une personne dédaigneuse ne lui confère pas plus de droit.

[113] La preuve ne révèle pas que la publication de l'avis d'hypothèque légale ait causé un préjudice particulier à Mme Massad en ce qui concerne son titre de propriété, outre les frais qu'elle a dû encourir pour en obtenir la radiation, pour lesquels le tribunal lui donne ci-dessus le droit à un remboursement. Les honoraires d'avocat

de 1 983,74 \$ qu'elle réclame à ce sujet ne peuvent lui être accordés puisque la facture du 1^{er} novembre 2022 produite au soutien de cette partie de la réclamation fait état d'actes professionnels qui ne sont pas limités à la radiation de l'avis d'hypothèque légale.

[114] Toutefois, les chocs subis successivement par Mme Massad à la suite de la signification de la mise en demeure du 31 août 2022 et de l'avis d'hypothèque légale ont entraîné un dommage moral pour lequel elle est en droit d'être indemnisée, tant par D.B. Céramique que par son président. Le fait que ce dommage moral soit difficile à évaluer n'en altère pas la réalité³⁰ :

[63] Que le préjudice moral soit plus difficile à cerner ne diminue en rien la blessure qu'il constitue. J'irais même jusqu'à dire que parce qu'il est non apparent, le préjudice moral est d'autant plus pernicieux. Il affecte l'être humain dans son for intérieur, dans les ramifications de sa nature intime et détruit la sérénité à laquelle il aspire, il s'attaque à sa dignité et laisse l'individu ébranlé, seul à combattre les effets d'un mal qu'il porte en lui plutôt que sur sa personne ou sur ses biens.

[115] L'intimidation dont Mme Massad a fait l'objet pour le paiement du solde contractuel constituait un abus de droit à son égard. Usant de sa discrétion, et sans preuve plus précise à ce sujet, le tribunal fixe à 3 000 \$ le montant que Mme Massad est en droit de réclamer à ce sujet.

[116] En cours de plaidoirie, l'avocat de Mme Massad a présenté une demande de modification de la demande introductive d'instance afin d'ajouter une réclamation de 15 000 \$ d'honoraires professionnels pour abus de procédure de la part des défendeurs. Les défendeurs se sont opposés à cette demande de modification, que le tribunal a prise en délibéré avec le reste des autres demandes. Il convient maintenant d'en décider.

[117] Le tribunal n'autorise pas la modification de la demande introductive d'instance pour ajouter une réclamation relative à des honoraires professionnels. Cette modification intervient tardivement, à l'ultime étape du procès, une fois la preuve close de part et d'autre. De plus, elle n'est soutenue par aucune facture, ni aucune preuve de paiement. Elle n'est pas non plus justifiée par la façon dont le procès s'est déroulé. Bien que le droit d'une partie de modifier ses procédures soit la règle, le tribunal est d'avis que, dans les circonstances du présent dossier, la modification demandée est contraire aux intérêts de la justice.

[118] Le montant de 30 739,67 \$ réclamé par D.B. Céramique se détaille comme suit;

- une somme de 25 000 \$ à titre de dommages-intérêts, dommages moraux et dommages punitifs à l'égard des fausses allégations de

³⁰ *Bou Malhab c. Metromédia CMR Montréal inc.*, 2003 CanLII 47948 (QC CA).

comportement agressif de menace et/ou de contrainte, qui auraient porté atteinte à la réputation de D.B. Céramique et de son représentant, ainsi que pour abus de procédure, pour fausses allégations auprès de la Régie du bâtiment du Québec;

- une somme de 5 739,67 \$ en lien avec la facture du 8 septembre 2022, demeurée impayée.

[119] Pour les raisons mentionnées précédemment, cette réclamation est mal fondée et doit être rejetée.

[120] M. Gendreau réclame une somme de 15 000 \$ à Mme Massad à titre de dommages-intérêts, dommages moraux et dommages punitifs pour abus de procédures en invoquant l'absence de lien de droit entre eux et le fait qu'il ne peut être tenu personnellement responsable des reproches qu'elle formule contre D.B. Céramique. Il considère aussi que ses déclarations auprès de la Régie du bâtiment portent atteinte à sa réputation. Pour les raisons mentionnées précédemment, cette réclamation doit aussi être rejetée.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

Sur la demande principale :

ACCUEILLE partiellement la demande;

CONDAMNE D.B. Céramique et parquetage inc. à payer à Mme Suzanne Suzie Massad la somme de 7 397,71 \$ \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation;

CONDAMNE solidairement D.B. Céramique et parquetage inc. et M. Benoît Gendreau à payer à Mme Suzanne Suzie Massad la somme de 3 000 \$, avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation;

LE TOUT, avec les frais de justice.

Sur la demande reconventionnelle de D.B. Céramique et parquetage inc. :

REJETTE la demande reconventionnelle;

LE TOUT, avec les frais de justice;

Sur la demande reconventionnelle de M. Benoît Gendreau :

REJETTE la demande reconventionnelle,

LE TOUT, avec les frais de justice.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Vincent Langlois
LANGLOIS CORDEAU AVOCATS
Avocat de la demanderesse

Me Nancy Nantel
Avocate des défendeurs

Dates d'audience : 15, 16 et 21 mai 2025