

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-722859-230

DATE : 11 août 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CATHERINE PILON J.C.Q.

LORENZO DELL'API

Demandeur/défendeur reconventionnel

c.

9377-5716 QUÉBEC INC. *faisant affaire sous la raison sociale* **MAÇONNERIE K.O.**

-et-

BRANDON KEENAGHAN

Défendeurs/demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

[1] La défenderesse 9377-5716 Québec inc. *faisant affaire sous la raison sociale* Maçonnerie K.O. (Maçonnerie K.O.) est en temps pertinent au litige, une entreprise de restauration de maçonnerie. Le défendeur Brandon Keenaghan en est le président et seul actionnaire.

[2] Un contrat est conclu entre Maçonnerie K.O. et le demandeur le 28 septembre 2022 pour la restauration de la brique de sa résidence.

[3] Il s'agit d'un contrat à forfait de 17 246,10 \$ incluant les taxes. Le demandeur verse une avance de 9 000 \$. Le contrat prévoit que tout extra devra faire l'objet d'une nouvelle entente ou sera facturé au taux horaire de 85 \$.

[4] Les travaux doivent débiter, selon le contrat, le 10 octobre 2022, après la réception de la brique, le 3 octobre 2022.

[5] Divers délais surviennent si bien que les travaux ne commencent que le 18 novembre 2022 avec la démolition. La brique n'est pas encore livrée à ce moment. Elle est éventuellement livrée le 12 décembre suivant. Outre la démolition, des travaux d'installation d'échafaudage sont également effectués, ainsi que l'installation de protection sur la propriété.

[6] Mécontent de ce qu'il considère la lenteur des travaux, le demandeur avise Maçonnerie K.O. le 4 janvier 2023 qu'il résilie le contrat.

[7] Les 7 et 8 février 2023, Maçonnerie K.O., accompagnée d'un huissier qui en dresse le constat, récupère ses échafaudages et son équipement sur le chantier de la résidence du demandeur.

[8] À ce stade, le demandeur a payé à Maçonnerie K.O. 20 150 \$¹.

[9] Le demandeur réclame aux défendeurs solidairement 15 000 \$. Cette somme inclut le remboursement des sommes qu'il estime avoir payées en trop aux défendeurs. Il estime que le temps et les matériaux dépensés par les défendeurs sont de l'ordre de 4 210,82 \$ ce qui, en soustrayant l'avance, résulte en un solde lui étant dû de 16 839,18 \$. Il allègue aussi que sa résidence a été endommagée lors de l'enlèvement des échafaudages, soit 3 500 \$ pour refaire les marches avant et 5 852,70 \$ pour refaire la porte d'entrée en raison d'infiltrations d'eau, car la résidence n'aurait pas été correctement protégée par Maçonnerie K.O.

[10] Le demandeur recherche aussi la responsabilité personnelle de M. Keenaghan. Il est d'avis que celui-ci ne lui aurait pas dit la vérité lors des travaux et aurait personnellement causé des retards et agi de mauvaise foi.

[11] Les défendeurs recherchent quant à eux une indemnisation de 2 424,02 \$ à titre de demande reconventionnelle pour les frais encourus en raison des services de l'huissier de justice pour faire un constat des lieux.

Analyse

[12] L'article 2125 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit un droit de résiliation par le client dans le cadre d'un contrat d'entreprise ou de services :

2125. Le client peut, unilatéralement, résilier le contrat, quoique la réalisation de l'ouvrage ou la prestation du service ait déjà été entreprise.

[13] Cette résiliation peut être faite sans cause par le client dans la mesure où il paie à l'entrepreneur les frais et dépenses encourus en proportion du prix convenu, et de la

¹ Des extras ont été convenus depuis la signature du contrat.

valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat. Quant à l'entrepreneur, il doit restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ceux qu'il a gagnés :

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 actuels, 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.

[14] Le contrat conclu entre les parties en l'espèce ne contenant pas de clause empêchant une résiliation sans cause, le demandeur était en droit de résilier le contrat sans avoir à le justifier, ce qu'il a fait. Il a néanmoins insisté à l'audience pour démontrer qu'il avait des motifs sérieux pour le faire, mais le Tribunal lui a expliqué que cela n'était pas pertinent.

[15] Le Tribunal doit donc déterminer la valeur des travaux et des dépenses de Maçonnerie K.O. au moment de la résiliation du contrat, et soustraire de ce montant les avances qu'elle a reçues, le cas échéant.

[16] La preuve prépondérante a démontré qu'au moment de la résiliation, Maçonnerie K.O. avait effectué 50 heures de travaux pour la démolition, l'installation des échafaudages et la protection de la résidence à un taux horaire de 85 \$, cela représente, avec taxes, 4 886,39 \$.

[17] La preuve prépondérante a également démontré que Maçonnerie K.O. avait acheté la brique spécifiquement pour la résidence du demandeur pour 2 859,21 \$ incluant les taxes. Cette brique ne pouvait être retournée au fournisseur et fait donc partie des dépenses encourues par Maçonnerie K.O.

[18] Le demandeur a tenté de démontrer que les briques en question n'ont pu être utilisées par l'entrepreneur qui a été retenu pour exécuter les travaux par la suite, car les employés de Maçonnerie K.O. auraient jeté du sel sur les briques et les auraient endommagées. Cela n'est pas démontré par la preuve. De plus, il n'y a pas eu de preuve probante que les briques ne pouvaient être utilisées par un autre entrepreneur. Dans les circonstances, il s'agit d'une dépense à laquelle Maçonnerie K.O. a droit.

[19] Maçonnerie K.O. prétend également avoir dépensé 4 000 \$ pour des feuilles de contre-plaqué et 2 500 \$ pour des cadres de fenêtres pour les fins du chantier sur la résidence du demandeur. Cependant, elle n'a produit aucune facture au soutien de ces

montants et le Tribunal considère qu'il n'y a pas de preuve prépondérante à cet égard dont il peut tenir compte.

[20] Vu les avances de 20 150 \$ par le demandeur, les dépenses (2 859,21 \$) et la valeur des travaux exécutés par Maçonnerie K.O. (4 886,39 \$) au moment de la résiliation du contrat, elle doit restituer au demandeur 12 404,40 \$.

[21] Pour ce qui est du préjudice que le demandeur allègue avoir subi en raison du chantier, le Tribunal n'a pu constater des photos que les échafaudages installés sur les escaliers les ont endommagés lorsqu'ils ont été retirés. Il ne peut conclure qu'un préjudice a été subi à cet égard.

[22] Quant à la porte d'entrée, qui a dû être changée parce qu'elle aurait été mal protégée par Maçonnerie K.O. lors des travaux, le demandeur n'a pas administré de preuve par expert que la maison a été mal protégée et que cela aurait pu causer une infiltration d'eau à la porte d'entrée. Il n'a donc pas présenté une preuve prépondérante à cet égard lui permettant de réclamer pour ce préjudice qu'il allègue.

[23] Pour ce qui est de la responsabilité personnelle de M. Keenaghan, le Tribunal rappelle l'article 309 du C.c.Q. :

309. Les personnes morales sont distinctes de leurs membres. Leurs actes n'engagent qu'elles-mêmes, sauf les exceptions prévues par la loi.

[24] Le Tribunal ne peut retenir de la preuve que M. Keenaghan a commis une faute pouvant engager sa responsabilité personnelle dans l'exécution du chantier. La réclamation doit échouer quant à lui.

[25] Vu les conclusions du Tribunal relativement à la demande principale, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande reconventionnelle.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[26] **ACCUEILLE** en partie la demande du demandeur/défendeur reconventionnel;

[27] **CONDAMNE** la défenderesse/demanderesse reconventionnelle 9377-5716 Québec *inc. faisant affaire sous la raison sociale* Maçonnerie K.O. à payer au demandeur/défendeur reconventionnel 12 404,40 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 3 février 2023, délai prévu à la mise en demeure du 30 janvier 2023;

[28] **REJETTE** la demande du demandeur/défendeur reconventionnel à l'égard du défendeur Brandon Keenaghan;

[29] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs/demandeurs reconventionnels;

[30] **CONDAMNE** la défenderesse/demanderesse reconventionnelle 9377-5716 Québec inc. *faisant affaire sous la raison sociale* Maçonnerie K.O. à payer au demandeur/défendeur reconventionnel les frais de justice de 223 \$.

CATHERINE PILON, J.C.Q.

Date d'audience : 8 août 2025