

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-030511-218

DATE : 12 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

PARÉ ET ASSOCIÉS INC.

Demanderesse

c.

IMMEUBLES VILENA INC,

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse (« Paré ») réclame des honoraires pour services professionnels impayés au montant de 31 051 \$ pour des services d'urbanisme et de conseil pour deux projets de développement immobiliers sur le territoire de la ville de Laval dont la défenderesse (« Vilena ») est le promoteur.

[2] Vilena conteste la réclamation puisqu'elle prétend, dans son exposé sommaire modifié, ne pas avoir confié à Paré le mandat de procéder aux services d'urbanisme.

[3] Tout en niant l'existence d'un mandat, subsidiairement, Vilena conteste le coût des honoraires au motif que des services avaient déjà été rendus par des tiers et que Vilena en avait d'ailleurs elle-même avisé Paré.

QUESTIONS EN LITIGE

1. Vilena a-t-elle donné mandat à Paré pour des services d'urbanisme ? Le cas échéant, doit-elle les montants réclamés?

[4] Le Tribunal répond affirmativement à la question et Vilena doit les montants réclamés, voici pourquoi.

ANALYSE

[5] Paré est une entreprise de services d'urbanisme fondée par Daniel Paré (Daniel)¹, aujourd'hui dirigée par son fils Marc-André Paré (Marc-André)¹.

[6] Vilena est une entreprise dont le siège est à Brossard, décrite comme exploitant de bâtiments résidentiels, logements et non résidentiels. Monsieur Vincenzo Barrasso (Barrasso) en est l'actionnaire et l'administrateur unique.

[7] Dans le développement de ses affaires, Barrasso fait affaire avec Bunny Lemcovitz (Lemcovitz) de la firme de courtage immobilier Paracom. Lemcovitz est identifié par l'avocat de Vilena comme étant le représentant de Vilena².

[8] À l'époque des faits en litige, Jean-Luc St-Martin (St-Martin) est également, courtier de la firme Paracom. Il est le lien entre Paré d'une part, et Lemcovitz/Barrasso/Vilena d'autre part.

[9] Barrasso (ou les entreprises qu'il dirige) dispose de plusieurs terrains et souhaite en acheter d'autres pour développer un grand projet résidentiel. C'est le projet Pont-Viau (aussi appelé Cartier). Un autre projet mijote dans les cartons de Vilena: le projet Chomedey avec essentiellement le même objet.

[10] Pour pouvoir procéder à pareil développement, des étapes préliminaires essentielles sont requises : acquisition de terrains manquants certes, mais aussi une visite des lieux (étape 1) ainsi qu'un audit règlementaire concernant tant les lots existants que le projet de développement (étape 2).

¹ Le Tribunal réfère à Messieurs Paré par leur prénom pour mieux les distinguer et aux autres impliqués par leur nom de famille pour alléger le texte. Cette manière de faire ne doit pas être perçue comme un manque d'égard ou de respect à leur endroit.

² Transcription de l'interrogatoire préalable de Barrasso, tenu le 29 mars 2022, page 11, lignes 15 et suivantes.

[11] Le 19 août 2019, Marc-André rencontre St-Martin au sujet du projet Pont-Viau. St-Martin demande à Marc-André de préparer une offre de service pour une compagnie à numéro dont le siège est celui de Vilena et Barrasso, le principal dirigeant.

[12] Une visite des lieux est effectuée peu après à laquelle participe notamment Lemcovitz. Paré prépare ensuite l'audit règlementaire.

[13] Le 20 novembre 2019, une rencontre a lieu au siège de Vilena à laquelle participent Barrasso et Agostino Barrasso (Agostino), son fils. Sont également présents Daniel, Marc-André, St-Martin et Lemcovitz.

[14] La rencontre dure 60 à 90 minutes. Il y a la présentation des résultats de l'audit règlementaire et il y a des discussions concernant les étapes subséquentes (réalisation du plan directeur du projet Pont-Viau et réaliser une étude de marché; faire le suivi avec la Ville de Laval pour lui présenter le tout pour acceptation).

[15] Barrasso souhaite que la bande de protection avec le secteur résidentiel soit la plus petite possible, que la vue soit orientée vers la rivière et qu'il y ait un maximum de densité pour augmenter le potentiel de développement. Le projet Chomedey n'est qu'effleuré puisque l'objectif de la rencontre est de discuter du projet Pont-Viau.

[16] Lemcovitz et Barrasso ont en main deux offres de services : une pour le projet Pont-Viau et une autre pour le projet Chomedey. Toutes deux proposent des services sur une base forfaitaire. Après un caucus de quelques minutes à l'extérieur de la salle de réunion, tous deux reviennent dans la salle et Barrasso demande de modifier les offres afin d'y mettre une tarification horaire.

[17] À partir de là, Paré procède à la réalisation de la troisième étape : celle de la réalisation du plan directeur.

[18] Le 16 décembre 2019, une deuxième rencontre a lieu avec Barrasso afin de présenter le résultat de la troisième étape.

[19] Cette rencontre dure environ 30 minutes. Il y a discussion et commentaires sur le plan d'aménagement proposé; Barrasso souhaite bonifier le projet, avoir plus d'unités et augmenter le nombre d'étages. Toutefois, les désirs de Barrasso sont incompatibles avec les paramètres réglementaires découlant du schéma d'aménagement de la Ville.

[20] À partir de là, les honoraires impayés s'accumulent. Paré exige le paiement pour continuer les mandats. Paré cesse de travailler sur les dossiers. La facturation due se détaille comme suit :

1352	21-11-2019	Pont-Viau (aussi appelé projet Cartier)	5 837,86 \$
1383	18-12-2019	Pont-Viau avancement des travaux	17 680,28 \$
1384	18-12-2019	Chomedey avancement des travaux	7 533,74 \$

31 051,88 \$

[21] En matière civile, la charge de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse en vertu du principe prévu à l'article 2803 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui établit que « *celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention* ».

[22] Le Tribunal décide selon la balance des probabilités que prévoit l'article 2804 C.c.Q. et la partie qui fait valoir son droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention rendant non seulement possibles, mais probables ces faits. Cela suffit pour convaincre le Tribunal.

[23] C'est donc sur les épaules de Paré que repose le fardeau de démontrer les faits contenus à sa demande et cette preuve doit être prépondérante.

[24] Lorsque la preuve offerte ne réussit pas à convaincre le Tribunal ou encore, que les versions de l'un et de l'autre sont si opposées qu'il est difficile de savoir où se situe la vérité, l'issue de l'audience se décide en fonction de la charge de la preuve et celui sur qui reposait l'obligation de convaincre verra son recours échouer.

[25] Le mandat est un contrat et les dispositions suivantes du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoient ce qui suit :

1385. Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle.

Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet.

1386. L'échange de consentement se réalise par la manifestation, expresse ou tacite, de la volonté d'une personne d'accepter l'offre de contracter que lui fait une autre personne.

[26] L'article 2102 C.c.Q. prévoit de plus que :

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.

[27] De plus, le *Code de déontologie des membres de l'Ordre des urbanistes du Québec*³ prévoit ce qui suit à l'article 11 :

L'urbaniste doit définir avec son client l'ampleur du mandat qui lui est confié, en s'assurant notamment d'une entente avec lui quant à la forme que doivent prendre les interventions et les documents résultant des services professionnels rendus.

[28] Ainsi, Paré doit établir l'existence du mandat intervenu avec Vilena ainsi que la justesse et la raisonnablement de leurs honoraires professionnels facturés et réclamés.

[29] Quant à Vilena, puisque telles sont ses prétentions dans sa défense modifiée, elle doit prouver qu'elle n'a pas donné le mandat à Paré de rendre les services pour lesquels les honoraires sont réclamés, que ces services sont rendus en double de services déjà rendus par des tiers, que ces services n'ont pas été sollicités, qu'ils sont inutiles, qu'ils n'ont pas été approuvés par Vilena avant d'être rendus.

[30] C'est donc à la lumière des faits, ceux qui sont établis par prépondérance, que se décide le litige.

[31] Qu'en est-il en l'espèce? De quoi se compose la preuve dans ce dossier?

[32] Il est en preuve que des services d'urbanisme ont été rendus par Paré pour les projets Pont-Viau et Chomedey et ce, à la demande de St-Martin et à la connaissance et du consentement du représentant de Vilana, Lemcovitz, et de Barrasso lui-même.

[33] Bien qu'aucune convention écrite n'ait été signée entre les parties, la preuve prépondérante permet de conclure à l'existence d'un mandat pour chacun des deux projets de développement.

[34] Même si Barrasso est présent à l'instruction, il ne témoigne pas. Cependant, lors de son interrogatoire préalable, Barrasso indique que Lemcovitz travaille pour lui depuis nombre d'années, qu'il a une grande confiance en lui⁴. Il est le représentant de Vilena qui est au courant du dossier⁵ et en est le mandataire⁶.

[35] Ainsi, le 29 août 2019, suite à leur première rencontre, St-Martin envoie un courriel à Marc-André dans lequel il écrit :

« J'ai discuté avec M. Bunny Lemcovitz, le représentant de l'acheteur (Barrasso/Vilena) et il souhaite une rencontre en début de semaine

³ LRQ, ch. C-26, r. 191.3

⁴ Transcription de l'interrogatoire préalable de Barrasso, tenu le 29 mars 2022, page 34, ligne 4.

⁵ Transcription de l'interrogatoire préalable de Barrasso, tenu le 29 mars 2022, page 11, lignes 18-19.

⁶ Transcription de l'interrogatoire préalable de Barrasso, tenu le 29 mars 2022, page 12, ligne 9.

prochaine, alors, j'apprécieraïs recevoir ton offre de service le plus rapidement possible. »

[36] Le même jour Paré envoie une offre de service forfaitaire pour le projet Pont-Viau. C'est Paracom qui apparaît comme cocontractant à l'offre, à défaut d'avoir plus de précision sur les coordonnées du promoteur pour qui ces services seront rendus.

[37] Le 10 septembre 2019, St-Martin envoie à Marc-André le courriel qui suit :

« Tel que mentionné au téléphone, voici les coordonnées du promoteur pour officialiser l'offre de service pour les phase 1 et 2. 4061004 CANADA Inc. (ndlr : suivi de l'adresse du siège de Vilena) » (sic)

[38] Le lendemain, Marc-André envoie une offre modifiée en conséquence pour remplacer l'identité du cocontractant dont Barrasso est le principal actionnaire et président.

[39] Le 17 octobre 2019, une rencontre a lieu entre Marc-André, St-Martin et Lemcovitz. Le même jour, Marc-André envoie par courriel, aux deux autres, une offre de service modifiée et mentionne : *« Je vous reviens pour le dossier Chomedey aussitôt que je reçois vos documents ».*

[40] Le 28 octobre 2019, St-Martin envoie un courriel à Marc-André :

*« Comme mentionné au téléphone vendredi, tu peux aller de l'avant avec la première phase du projet. Voici les coordonnées du développeur pour la facturation de vos services dans ce projet;
Immeubles Vilena
(ndlr : adresse du siège)
Vincenzo Barrasso, président »*

[41] Le 29 octobre 2019, Marc-André envoie un courriel à St-Martin et Lemcovitz :

« Est-ce possible de me transmettre l'offre de service signée. De plus, il y a une visite de terrain prévu dans la première étape, est-ce que je communique directement avec le client (Vilena) ou cette visite sera réalisée avec toi et Bunny (ndlr : Lemcovitz)? Si cette visite se réalise avec vous est-ce possible de m'indiquer vos disponibilités cette semaine? » (sic)

[42] Selon la correspondance subséquente, la visite a effectivement lieu le 1^{er} novembre 2019 avec St-Martin et Lemcovitz.

[43] Le 12 novembre 2019, Marc-André fait parvenir à St-Martin et Lemcovitz une offre de service pour le projet Chomedey.

[44] Le vendredi 15 novembre 2019, Marc-André fait parvenir à St-Martin et Lemcovitz l'audit règlementaire du projet Pont-Viau.

[45] Le témoignage de Daniel est certainement le plus éclairant sur l'ensemble de la situation. Il témoigne simplement, clairement et surtout, sincèrement sans tenter de dissimuler que le passage du temps puisse émuosser certains souvenirs. Le Tribunal n'a aucune raison de douter de son témoignage.

[46] Daniel témoigne que lors de la rencontre du 20 novembre 2019, suite au retour de St-Martin et Lemcovitz dans la salle avec la demande pour modifier les deux offres pour qu'elles soient à taux horaire, la rencontre s'est achevé « *avec une poignée de main. Merci. On continue. Parfait* ».

[47] Du travail est ensuite effectué dans les deux projets.

[48] Une seconde rencontre a lieu pour présenter les résultats à Barrasso. Il n'est pas satisfait et a des exigences qui ne correspondent pas aux exigences réglementaires.

[49] Même si Lemcovitz participe à la visite des lieux, aux deux rencontres, est en copie de la plupart des courriels et que lui sont transmis factures et rappels de compte, sa passivité et son absence de réaction, faute de preuve contraire, constituent aux yeux du Tribunal, une autre reconnaissance de l'existence des mandats confiés à Paré.

[50] L'avocat de Vilena a choisi, une fois la preuve close en demande, de ne présenter aucune preuve, aucun témoin, aucune pièce. Pourtant, Vilena a annoncé, dans sa déclaration commune, que Lemcovitz ainsi que Barrasso et Agostino témoigneraient en interrogatoire principal pour une durée de quatre heures.

[51] Dans d'autres circonstances, le Tribunal tirerait une inférence défavorable à Vilena du fait qu'elle ne les appelle pas pour témoigner. Mais en l'espèce, ces trois témoins apparaissent également à la liste des témoins de Paré pour une durée totale de quatre heures également. Trois témoins, dont deux sont des acteurs principaux, pour une durée de huit heures. Mais ni l'une ni l'autre des parties ne les fait entendre.

[52] Cette façon de faire est regrettable. Le Tribunal y reviendra à la fin du présent jugement.

[53] En conséquence de ce choix de l'avocat de Vilena, aucun des faits allégués à son exposé sommaire modifié n'est prouvé. Pour le Tribunal, ce qui n'est pas prouvé n'existe pas.

[54] Du même coup, aucun des allégués de la demande ni la preuve présentée par Paré ne sont contredits.

[55] Pour le reste, le Tribunal a parcouru le dossier tel que constitué. Il révèle ce qui suit.

La preuve recueillie avant l'instruction

[56] De l'interrogatoire préalable de Barrasso, le Tribunal retient les éléments suivants.

- A) même si la preuve révèle qu'il a reçu des courriels de Paré, Barrasso le nie;
- B) même si un courriel du 21 novembre 2019, envoyé par « Nicole », qui semble être l'adjointe de Barrasso, à partir de l'adresse courriel de Barrasso, transmis à Daniel, que ce dernier confirme avoir reçu, se lit comme suit :

*« Good morning,
As per Mr.Barrasso request, please see attachment.
Thank you!
Nicole»*,

Barrasso nie avoir transmis quelque correspondance par courriel et il ajoute, dans le cadre des engagements pris lors de l'interrogatoire préalable, qu' *« aucune Nicole n'a travaillé pour Immeubles Vilena inc. ou pour Monsieur Vincenzo Barrasso dans le cadre des projets en litige. Nicole est une personne qui travaille à Winnipeg pour une société de Barrasso qui n'a rien à voir avec les projets en litige »*;

- C) Il nie avoir reçu ou avoir eu en main quelque document que ce soit alors que la preuve révèle qu'il a au moins eu en main les offres de services et l'audit réglementaire lors des rencontres à son bureau;
- D) Il nie avoir remis l'opinion préliminaire de la Ville de Laval alors que son avocat, dans le cadre de l'interrogatoire préalable de Marc-André reconnaît que *« c'est un document avait été remis, en début de mandat, par notre cliente à Paré et Associés (...) »*⁷
- E) Il nie avoir donné mandat lors de la première rencontre de novembre alors qu'il participe à une seconde rencontre en décembre;
- F) Lorsque questionné sur les faits allégués dans l'exposé sommaire des moyens de défense, il répond presque invariablement : *« Aucune idée »*;

⁷ Transcription de l'interrogatoire préalable de Marc-André Paré, tenu le 22 décembre 2021, page 46, lignes 7 à 14.

[57] Pareille négation en bloc de l'évidence, combinée à une ignorance des faits d'une rare invraisemblance, réduit à néant sa crédibilité ainsi que la valeur probante de sa déclaration et s'apparente à une manœuvre d'évitement des faits reprochés. Le Tribunal ne peut accorder beaucoup de valeur à ce témoignage hors cour.

[58] Mais il y a plus.

L'aveu judiciaire de l'existence des mandats

[59] L'exposé sommaire des moyens de défense modifié daté du 10 février 2025 a retrancher certains passages de l'exposé sommaire du 11 janvier 2022.

[60] Bien qu'il soit possible en tout temps avant jugement de modifier un acte de procédure, comme l'exposé sommaire, la modification ne peut toutefois servir à révoquer un aveu judiciaire.

[61] Le Tribunal a donc comparé les deux exposés sommaires :

Exposé sommaire 11 janvier 2022	Exposé sommaire <u>modifié</u> 10 février 2025
2. <i>La Défenderesse</i> a acquitté la totalité des honoraires (sic) dus à la Demanderesse au terme des mandats produits comme étant les pièces P-4 et P-5 et <i>n'est donc redevable d'aucune des factures P-1;</i>	2. <i>La Défenderesse</i> (...) <i>n'est (...) redevable d'aucune des factures P-1;</i>
4. <i>D'une part, la Demanderesse</i> a outrepassé les limites de ses mandats en rendant <i>à la Défenderesse des services non sollicités et/ou inutiles pour lesquels aucune entente n'est intervenue et ne peut donc réclamer le paiement des honoraires qui en découlent;</i>	4. <i>D'une part, la Demanderesse</i> (...) <u>a rendu</u> <i>à la Défenderesse des services non sollicités et/ou inutiles pour lesquels aucune entente n'est intervenue et ne peut donc réclamer le paiement des honoraires qui en découlent;</i>
5. <i>Ces services non sollicités et/ou inutiles ont</i> causé des dépassements de coûts significatifs par rapport aux projections préalablement convenues avec la Demanderesse pour les mandats concernés et <i>n'ont jamais été approuvés par la Défenderesse avant d'être rendus;</i>	5. <i>Ces services non sollicités et/ou inutiles</i> (...) <i>n'ont jamais été approuvés par la Défenderesse avant d'être rendus;</i>

(notre emphase en **caractère gras** sont les passages retirés par la modification)

[62] L'aveu est la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur (art. 2850 C.c.Q.).

[63] Ainsi, les allégués 2, 4 et 5 contiennent l'aveu judiciaire par Vilena de l'existence des mandats. Cette reconnaissance par Vilena de l'existence des mandats a des conséquences juridiques défavorables contre elle. Les autres faits entourant l'aveu (avoir acquitté les honoraires, outrepasser les mandats, dépassements de coûts) n'ayant pas été prouvés, ils n'ont aucun impact sur la recevabilité de cet aveu ni ne mettent en jeu la règle de l'indivisibilité de l'aveu.

[64] La jurisprudence enseigne qu'un aveu judiciaire dans un acte de procédure ne peut être subséquemment révoqué ou rétracté par une simple modification à l'exposé sommaire⁸. Dit autrement, l'aveu judiciaire contenu dans l'exposé sommaire survit à son expurgation d'une version modifiée de l'exposé sommaire. Il continue à faire partie du dossier et à exister.

[65] La valeur probante de l'aveu judiciaire est à l'article 2852 al. 1 C.c.Q. :

2852. *L'aveu fait par une partie au litige, ou par un mandataire autorisé à cette fin, fait preuve contre elle, s'il est fait au cours de l'instance où il est invoqué. Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait.*

[66] Vilena n'a pas présenté de demande en désaveu de son avocat ni de preuve voulant que pareil aveu ait été fait à la suite d'une erreur de fait. En fait, Vilena cherche plutôt à se sortir d'une position délicate et inconfortable, en évacuant tout passage évoquant l'existence de mandat, parce qu'il s'agit du cœur du litige, pour en éviter les conséquences défavorables.

[67] Compte tenu de ce qui précède, l'existence des mandats est établie.

[68] Reste à déterminer le montant dû pour les services rendus.

[69] Le Tribunal a examiné les modalités administratives contenues aux diverses offres de services préparées par Paré qui décrivent les services à être rendus et le tarif horaire applicable.

[70] Daniel et Marc-André ont témoigné sur les travaux exécutés et la méthode de facturation. Ils démontrent le bien-fondé de leurs factures, ce qui renverse le fardeau de preuve. En effet, « *Lorsqu'une facture est émise dans le cours normal des affaires et semble, non seulement vraisemblable, mais bien fondée à la lumière des explications*

⁸ *Beaudoin c. St-Louis*, 2019 QCCQ 4320, par. [16]; *Desbiens c. Bojeux inc.*, 2018 QCCS 3225, par. [53]; *Duchesneau c. Duplessis*, 2013 QCCA 1349, par. [8] et [9]; *Pop c. Boulanger*, 2014 QCCS 3167; *Gestion BDCL inc. c. Entreprises Rodrigue Piquette inc.*, 2019 QCCS 2727 par. [14]; *Li c. Wang*, 2016 QCCA 641, par. [50].

reçues sous serment, il appartient à la défenderesse d'apporter des preuves pour la contredire. »⁹

[71] Ni le contre-interrogatoire de Daniel, ni celui de Marc-André n'ont permis d'établir que la facturation n'était pas juste et raisonnable ou invraisemblable.

[72] Le Tribunal conclut donc que les sommes réclamées par Paré sont pleinement justifiées.

Remarque finale

[73] Le Tribunal ne peut passer sous silence le déroulement de ce dossier et ses effets sur le système judiciaire.

[74] **Quant au déroulement du dossier :** il s'agit d'une action sur compte qui a commencé en mars 2021 et dont le degré de complexité n'a rien de véritablement excessif.

[75] Au fil des saisons, il fait l'objet de diverses demandes, toujours présentées de consentement, par l'un ou l'autre des avocats: un transfert de district, trois prolongations du délai pour inscrire dont deux incluent une demande d'être relevé du défaut d'inscrire dans le délai de rigueur (motifs : difficulté à trouver date pour interroger/vacances, autre engagement/empêchement des avocats au dossier, délai requis pour fournir les engagements).

[76] S'ajoutent deux remises de la conférence préparatoire à l'instruction. Le dossier est ensuite fixé pour trois journées, puis remis et refixé pour trois jours.

[77] Or, lors de l'instruction, la preuve en demande, annoncée dans la demande d'inscription, pour une durée de plus de deux jours, est déclarée close après 2 heures 38 minutes. Question de stratégie, dira l'avocat de Paré qui dit ne pas être lié par la demande d'inscription qu'il a signée.

[78] Quant à la preuve en défense, annoncée pour une durée de 4 heures, aucune preuve n'est présentée.

[79] L'argumentation est prévue pour une durée de deux heures en demande. Elle prend 15 minutes. En défense, elle ne durera que 24 minutes, alors qu'elle est également annoncée pour une durée de deux heures.

[80] Dans les faits, en tout et partout, l'instruction prendra fin à 15h45, la première journée de trois.

⁹ *Usinage Lebro inc. c. Junise Ventes inc.*, 2008 QCCQ 9967.

[81] **Quant aux effets sur le système judiciaire** : au matin du premier jour, le Tribunal avait, à regret, reporté au prochain terme un dossier où les parties étaient présentes et prêtes à procéder pour une seule journée puisque le présent dossier demeure annoncé pour trois journées.

[82] Ce que les avocats annoncent dans leur demande d'inscription et même au juge qui préside l'instruction, a valeur d'engagement de leur part. La demande d'inscription n'est pas qu'une fantaisie procédurale : elle sert à planifier efficacement l'utilisation de la ressource judiciaire.

[83] Deux journées d'audience ont ainsi été perdues. Voilà une situation d'abus que n'a pas prévue l'article 51 C.p.c. dont les victimes sont, au premier chef, les autres justiciables et l'appareil judiciaire tout entier.

[84] À défaut de sanction spécifique, ce sont toutefois deux raisons qui auraient certainement amené le Tribunal à se questionner sur l'octroi de l'indemnité additionnelle, mais puisqu'aucun intérêt, ni indemnité additionnelle n'est demandée aux conclusions de la demande, le Tribunal ne décide pas *ultra petita*.

[85] Exerçant par ailleurs sa discrétion, compte tenu de la conduite et du déroulement de ce dossier, chacune des parties assumera ses frais de justice.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[86] **CONDAMNE** Immeubles Vilena inc. à payer à Paré + Associés inc. (Paré et associés inc.) la somme de 31 051,88 \$, sans intérêts.

[87] **LE TOUT** chaque partie payant ses frais.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 12 février 2025

Me Sarto Landry
Avocat de la demanderesse

Me David Lacoursière
Avocat de la défenderesse