

COUR DU QUÉBEC

« Division régulière »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N°: 500-22-276026-237

DATE : 16 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALAIN BREAULT, J.C.Q.

AMAR ET ASSOCIÉS INC.

Demanderesse

c.

LES IMMEUBLES 1520 DR. PENFIELD INC.

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La défenderesse Les Immeubles 1520 DR. Penfield inc. (« **DR. Penfield** ») est une société incorporée¹, constituée en octobre 2009 uniquement pour devenir propriétaire de l'immeuble situé au 1520, avenue du Docteur-Penfield, à Montréal (« Immeuble »).

¹ Pièce P-2. Le principal actionnaire, quoique pas majoritaire, est la société 9206-0276 Québec inc.

[2] Cet Immeuble, autour de l'année 2010, a fait l'objet d'une conversion en unités d'habitation par la société Corev Immobilier inc. (« Promoteur »). Les acheteurs, en raison de la structure corporative existante, devenaient propriétaires de leur unité d'habitation à travers une société en commandite et en achetant des actions dans le capital-actions de **DR. Penfield**².

[3] La demanderesse Amar et Associé inc. (« **Amar** ») est une société d'avocats. Elle réclame en premier lieu 7 670,56 \$, soit le montant qui lui est toujours dû selon elle par **DR. Penfield**. La réclamation, dit-elle, découle du mandat qui lui a été confié par cette dernière aux fins de mettre à jour les registres et résolutions de la société, ainsi que pour la représenter et conseiller dans le contexte d'un litige relatif à la vente et l'utilisation de deux espaces de stationnement se trouvant dans l'Immeuble.

[4] Les honoraires demandés, présentés d'abord dans les factures 01383 (26 avril 2022) et 01401 (4 juillet 2022) transmises à **DR. Penfield**³, ont été davantage détaillés dans de nouvelles factures communiquées le 13 novembre 2024⁴ en même temps que la *Demande introductive d'instance modifiée*.

[5] La facture 01383 s'élève au montant de 1 797,06 \$, tandis que la facture 01401 totalise 5 873,50 \$⁵. Les factures du 13 novembre 2024 fournissent des informations supplémentaires sur le nom des avocats ayant rendu des services professionnels, le temps consacré pour les prestations effectuées par chacun d'entre eux au cours d'une journée donnée, ainsi que sur leur taux horaire respectif.

[6] En deuxième lieu, **Amar** considère que la contestation de **DR. Penfield** constitue un abus de procédure aux termes des articles 51 et suivants du *Code de procédure civile* (« *C.p.c.*»), si bien qu'elle réclame 5 039,23 \$ à cette dernière, et ce, « à titre de remboursement des honoraires et débours encourus par la demanderesse en marge de la présente réclamation »⁶. Elle produit à cet égard ce qu'elle appelle un « projet de facture »⁷.

[7] Dans le protocole de l'instance signé par les parties les 28 février et 2 mars 2023, **DR. Penfield** allègue essentiellement deux moyens de contestation.

[8] D'une part, tout en référant à la facture 01401 (5 873,50 \$), elle plaide que les services professionnels rendus par **Amar** se rapportaient ou découlaient de certains

² **DR. Penfield** était le commandité (« general partner ») dans la société en commandite 1520 DR. Penfield Limited Partnership. En bref, les acheteurs achetaient auprès de 9206-0276 Québec inc. des actions dans le capital-actions de **DR. Penfield** et louaient leur unité de la société en commandite. Les stationnements étaient quant à eux loués de **DR. Penfield**.

³ Pièce P-3.

⁴ Pièces P-36 et P-37.

⁵ Pièce P-3.

⁶ Citation textuelle d'une partie de la quatrième conclusion de la *Demande introductive d'instance modifiée*.

⁷ *Demande introductive d'instance modifiée*, paragr. 17.

problèmes causés ou vécus par le Promoteur dans le contexte de la conversion de l'Immeuble. Elle précise que les honoraires facturés concernent avant tout la problématique de l'attribution d'un espace de stationnement dans l'Immeuble, causant un conflit entre deux propriétaires d'unité d'habitation.

[9] Pour **DR. Penfield**, tous les honoraires se rapportant à ces problèmes auraient dû être réclamés auprès du Promoteur et non pas à elle.

[10] D'autre part, en ce qui concerne la facture 01383, elle allègue que le montant réclamé (1 797,06 \$) est exagéré et que le temps facturé, au surplus, englobe ici aussi des prestations effectuées relativement au problème de l'attribution d'un stationnement dans l'Immeuble. C'est le Promoteur, selon elle, qui devait être facturé pour ces éléments.

[11] Pendant le procès, elle a fait valoir un autre moyen. Elle propose ainsi que **Amar**, du fait qu'elle a représenté le Promoteur au cours des différentes phases menant à la conversion de l'Immeuble, était en conflit d'intérêts quand elle a agi ou qu'elle prétendait agir pour le conseil d'administration de **DR. Penfield**.

[12] Enfin, elle conteste la réclamation pour abus de procédure. Elle plaide que la présente affaire, pour tout ce qui touche le déroulement de l'instance, ne présente aucune équivalence avec les dossiers dans lesquels un abus de procédure a été reconnu par les tribunaux en fonction des critères développés par la jurisprudence.

[13] Lors du procès, **DR. Penfield** était représentée par sa présidente, Mme Karine Briand (« Mme Briand »). Cette dernière est devenue membre du conseil d'administration de **DR. Penfield** en 2021, puis présidente à compter de mai 2022, à la suite de la démission du président Eric Carleton (« M. Carleton »), en date du 26 avril ou du 1^{er} mai 2022⁸.

[14] Nous verrons que la relation entre **Amar** et le conseil d'administration de **DR. Penfield** a été complexifiée en raison d'une mésentente entre Mme Briand et le conseil d'administration sur la façon dont le différend relatif à l'utilisation d'un stationnement devait être traité et résolu.

[15] Observons enfin que, dès le commencement du procès, **Amar** a demandé verbalement l'autorisation de produire une *Demande introductive d'instance modifiée* de même que plusieurs nouvelles pièces, c'est-à-dire les pièces P-24 à P-39.

[16] **DR. Penfield** s'est objectée aux deux demandes, invoquant surtout leur caractère tardif⁹. Elle souligne, entre autres choses, que le procès est fixé depuis longtemps, alors que **Amar**, tout en se déclarant prête à procéder, avait spécifiquement annoncé dans la

⁸ Pièce P-33.

⁹ *Mode Shriya inc. c. Banque Nationale du Canada*, (C.A., 2002-03-06), 2002 CanLII 34212 (QCCA).

demande d'inscription pour instruction et jugement (datée du 21 juillet 2023) les diverses pièces qu'elle entendait utiliser lors du procès.

[17] Le Tribunal a permis la production de la *Demande introductive d'instance modifiée*, pour ce qui concerne les nouvelles allégations, mais a réservé sa décision au sujet de la production des nouvelles pièces¹⁰.

[18] Le Tribunal est d'avis qu'il n'y a pas lieu de faire droit à l'objection dans les circonstances de l'affaire. La révision de ces pièces à la lumière de l'ensemble de la preuve présentée de part et d'autre amène le Tribunal à conclure que l'intérêt de la justice et la recherche de la vérité, principe cardinal de la conduite d'un procès en droit civil¹¹, doivent primer ici.

[19] D'ailleurs, sauf pour les pièces P-35 à P-37 et P-39¹², les nouvelles pièces sont uniquement des échanges de courriels ou de documents survenus entre **Amar** et le conseil d'administration de **DR. Penfield** ou, encore, des courriels transmis par Mme Briand ou qui lui ont été envoyés, soit par **Amar**, soit par M. Carleton pour le conseil d'administration de **DR. Penfield**¹³.

[20] Partant, au regard des circonstances de l'affaire, lesquelles sont expliquées plus loin dans le jugement, **DR. Penfield** ou Mme Briand elle-même ne peuvent pas sérieusement prétendre qu'ils sont pris par surprise ou qu'ils en subissent un véritable préjudice dans la présentation de leur contestation¹⁴. Comme nous le verrons dans les prochaines pages, les courriels dont Mme Briand est l'auteure permettent d'avoir un portrait complet de la situation litigieuse, ce qui favorise l'intérêt ou la saine administration de la justice¹⁵.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[21] Le Tribunal, vu les moyens présentés de part et d'autre, estime que les principales questions en litige peuvent être présentées de la façon suivante :

1. **Amar** est-elle justifiée de réclamer le montant de 1 797,06 \$ suivant la facture 01383 ?

¹⁰ Voir procès-verbal d'audience, jugement rendu à 10 h 13.

¹¹ *Pétrolière Impériale c. Jacques* (C.S. Can., 2014-10-17), 2014 CSC 66, AZ-51115718, 2014EXP-3212, J.E. 2014-1833, [2014] 3 R.C.S. 287, paragr. 24; *Groupe SNC-Lavalin inc. c. Duhaime* (C.A., 2025-01-29), 2025 QCCA 73, AZ-52091884, 2025EXP-371, paragr. 25.

¹² Il s'agit des factures plus détaillées (Pièces P-36 et P-37), du courriel de transmission à leur égard (Pièce P-35) et du projet de facture de **Amar** pour justifier le montant réclamé au titre d'un dédommagement pour abus de procédure (Pièce P-39).

¹³ *Ciment Québec inc. c. Ville de Mascouche* (C.S., 2024-09-26), 2024 QCCS 3612, AZ-52060205, 2025EXP-360, paragr. 102 et 104.

¹⁴ *Id.*, paragr. 104, 107 et 108.

¹⁵ *Mode Shriya inc. c. Banque Nationale du Canada*, *supra*, note 9, paragr. 10.

2. **Amar** est-elle justifiée de réclamer le montant de 5 873,50 \$ suivant la facture 01401 ?
3. Un abus de procédure a-t-il été commis par **DR. Penfield** (art. 51 *C.p.c.*) et, le cas échéant, **Amar** est-elle justifiée de réclamer le montant de 5 873,50 \$ à titre de remboursement d'honoraires et de débours (art. 54, alinéa 1, *C.p.c.*) ?

LES PRINCIPALES RÈGLES DE DROIT RELATIVES AUX HONORAIRES ET FRAIS DES AVOCATS

[22] Les principes juridiques qui s'appliquent en cette matière sont bien établis.

[23] L'entente en vertu de laquelle un avocat rend des services professionnels à un client est d'abord assujettie aux règles prévues au *Code civil du Québec (C.c.Q.)*, en particulier celles relatives au contrat de service (art. 2098 et 2100 *C.c.Q.*).

[24] En principe, l'entente intervenue entre les parties, qu'elle soit verbale ou écrite, doit être appliquée.

[25] L'avocat, en effet, a légitimement le droit d'être payé pour les services professionnels qu'il rend. Le *C.c.Q.* prévoit d'ailleurs qu'en cas de résiliation du contrat de service, le client demeure tenu de payer les frais et dépenses actuels, ainsi que la valeur des services rendus avant la fin du contrat ou la notification de la résiliation (art. 2129 *C.c.Q.*).

[26] Cela étant dit, l'entente intervenue entre un avocat et son client demeure assujettie au *Code de déontologie des avocats*¹⁶ (« *Code de déontologie* »).

[27] Les articles 99 à 102 du *Code de déontologie* sont les plus pertinents dans la présente affaire :

99. L'avocat s'assure, avant de convenir avec le client de fournir des services professionnels, que le client a toute l'information utile sur ses modalités financières et obtient son accord à ce sujet, sauf s'il a des raisons de croire que ce client en est déjà informé.

En cours de mandat, l'avocat tient le client informé des circonstances qui pourraient entraîner des modifications significatives au coût prévu de ses services professionnels.

100. L'avocat fournit en temps utile au client toutes les explications nécessaires à la compréhension du montant des honoraires ou du relevé d'honoraires et des modalités de paiement.

¹⁶ RLRQ, c. B-1, r. 3.1.

101. L'avocat demande et accepte des honoraires et des débours justes et raisonnables.

Il en est de même des avances demandées au client.

102. Les honoraires sont justes et raisonnables s'ils sont justifiés par les circonstances et proportionnés aux services professionnels rendus. L'avocat tient notamment compte des facteurs suivants pour la fixation de ses honoraires:

- 1° l'expérience;
- 2° le temps et l'effort requis et consacrés à l'affaire;
- 3° la difficulté de l'affaire;
- 4° l'importance de l'affaire pour le client;
- 5° la responsabilité assumée;
- 6° la prestation de services professionnels inhabituels ou exigeant une compétence particulière ou une célérité exceptionnelle;
- 7° le résultat obtenu;
- 8° les honoraires prévus par la loi ou les règlements;
- 9° les débours, honoraires, commissions, ristournes, frais extrajudiciaires ou autres avantages qui sont ou seront payés par un tiers relativement au mandat que lui a confié le client.

[28] Dans *Desjardins Ducharme Stein Monast c. Empress Jewellery (Canada) inc.*¹⁷, le juge Hilton, alors à la Cour supérieure, traitait de cette question dans les termes suivants qui sont toujours applicables :

65 Billing on an hourly basis, however, should not be effected as a simple mathematical process whereby the number of hours is multiplied by the hourly rate to arrive at the amount of the fee. The practice of law is a profession that is surely not the equivalent of a merchant selling a commodity for a price based on its number and weight.

66 Hourly billing still requires a lawyer to determine, most importantly and above all, what the value is to the client of the services performed for which the billing occurs. It is not tantamount to simply filing in the amount of a blank cheque already signed by the client.

[...]

¹⁷ (C.S., 1999-05-20), REJB 1999-12766, J.E. 99-1556.

68 For example, a lawyer who must wait in Court before the presentation of a motion may spend three hours waiting and one hour pleading. It would be proper for the lawyer to record four hours of time, but it does not follow automatically that the lawyer's client has received four hours of value when the moment arrives to send an account. The same would be true of an articulated student who spends time performing research that is repetitive or of doubtful utility to the case being argued.

69 Thus, the lawyer must carefully review the charges and establish a proper amount to be billed, and in so doing, exercise his or her judgment as to what the value is of the particular services that have been rendered. That, after all, is the essence of what it means to be a professional. The determination of the value of a lawyer's services cannot be established as the result of a mindless exercise that can be performed by anyone with access to a computer or a calculator.¹⁸

[29] Par ailleurs, l'article 127 de la *Loi sur le Barreau*¹⁹ prévoit que :

127. L'avocat est cru à son serment quant à la réquisition, à la nature, à la durée et à la valeur de ses services, mais ce serment peut être contredit comme tout autre témoignage.

[30] Dans l'arrêt *Consortium Promecan inc. (Syndic de)*²⁰, la Cour d'appel traite de cet article et énonce les paramètres à l'intérieur desquels le Tribunal, en fonction des diverses règles applicables, doit effectuer son analyse.

[31] Le juge Gagnon s'exprime ainsi :

[22] J'estime que les dispositions du Code de déontologie gouvernant les relations entre un avocat et son client, et plus particulièrement celles ayant trait à la fixation et au paiement de ses honoraires professionnels, créent une présomption simple qui, si elle n'est pas repoussée par une preuve contraire, est suffisante pour établir la justesse de l'effort déployé par l'avocat au soutien de la défense des intérêts de son client.

[23] Je dis « si elle n'est pas contredite » parce qu'il était possible pour l'intimée, au-delà de simplement prétendre qu'il y avait dans le présent cas exagération, d'indiquer à quel endroit la preuve de l'appelant était lacunaire et de préciser, selon elle, ce qu'aurait pu être dans les circonstances de ce dossier un effort qualifié de raisonnable. Ses avocats, sans trahir les règles du secret professionnel, pouvaient appuyer, à partir de leur propre expérience dans le dossier d'appel, la prétention voulant que l'effort revendiqué par les avocats de l'appelant était disproportionné.

[24] En l'absence d'une preuve contradictoire tendant à démontrer le caractère exagéré du nombre d'heures consacrées par un avocat à une affaire donnée et à moins que la liste des heures chargées révèle à sa face même des anomalies appuyant son caractère déraisonnable, je suis d'avis, outre ces circonstances, que

¹⁸ *Id.*, p. 8-9.

¹⁹ RLRQ, c. B-1.

²⁰ (C.A., 2011-05-25), 2011 QCCA 1031, AZ-50759064, 2011EXP-1896, J.E. 2011-1049.

l'on peut difficilement remettre en question l'affirmation d'un avocat quant à la pertinence des heures qu'il a consacrées à une affaire donnée considérant les règles déontologiques qui gouvernent sa conduite en cette matière.

[32] De tout cela, il résulte que le Tribunal, à l'intérieur des paramètres établis par la Cour d'appel, peut et même doit examiner les honoraires réclamés par l'avocat aux fins de vérifier et déterminer s'ils respectent les critères énoncés au *Code de déontologie*. Ces critères visent ultimement à assurer que les honoraires réclamés demeurent justes et raisonnables.

L'APPLICATION EN L'ESPÈCE DES PRINCIPALES RÈGLES DE DROIT

1. Amar est-elle justifiée de réclamer le montant de 1 797,06 \$ suivant la facture 01383 ?

[33] Cette facture, suivant les allégations de **Amar**, concerne essentiellement les services juridiques rendus au bénéfice de **DR. Penfield** pour mettre à jour les registres et résolutions de la société.

[34] La preuve de **Amar** à ce sujet ne peut pas être plus éloquente.

[35] D'une part, le témoignage de Me Marie Carmen Sawadogo (« Me Sawadogo ») ne cause aucune incertitude quant au mandat ayant été accordé à **Amar** dans cette perspective.

[36] Non seulement les demandes pour que les services juridiques en litige soient rendus provenaient directement du conseil d'administration de **DR. Penfield**, représenté alors par M. Carleton, son président²¹, mais une multitude d'échanges de courriel²², impliquant **Amar** (Me Sawadogo ou Me Michel Amar (« Me Amar »)) et le Conseil d'administration de **DR. Penfield**, confirment que cette dernière, en tout temps, était parfaitement au courant que **Amar** lui rendait les services professionnels dont il est question.

[37] D'autre part, la facture²³ détaille de façon adéquate l'ensemble des services qui ont été rendus.

[38] En fait, les diverses entrées sont explicites quant à la nature des prestations effectuées. Sauf pour une ou deux exceptions, elles sont toutes reliées à la mise à jour des registres et résolutions pertinentes de la société. L'une d'entre elles se rapporte à une rencontre entre Me Amar et le conseil d'administration de **DR. Penfield**, rencontre que cette dernière avait elle-même sollicitée.

²¹ Pièces P-16, P-18 et P-22.

²² Pièces P-16, P-17, P-19 à P-21.

²³ Pièce P-3.

[39] Les exceptions dont il est question concernent des services qui semblent davantage en lien avec la facture 01401, deuxième facture en litige. Les commentaires du Tribunal lorsqu'il traitera de cette autre facture vaudront pour ces exceptions.

[40] Mme Briand, nouvelle présidente du conseil d'administration de **DR. Penfield** depuis avril 2022, reconnaît elle-même que des services juridiques ont été rendus par **Amar** dans le contexte décrit plus haut. Elle fait cependant savoir que, si **DR. Penfield** refuse aujourd'hui de payer la facture, c'est parce que « les membres du conseil d'administration » estiment que **Amar** « a défendu les intérêts du développeur et non pas de la corporation » et « n'a pas œuvré dans l'intérêt propre de la société ».

[41] Ces moyens ne reposent sur aucun fondement factuel et juridique valable.

[42] D'ailleurs, pendant son témoignage, elle a ajouté que la somme de 1 797,06 \$ a été déposée dans le compte en fidéicommiss de ses avocats en vue d'acquitter le montant demandé lorsque le litige avec **Amar** aura été résolu d'une façon ou d'une autre.

[43] Pour le Tribunal, si le témoignage de Mme Briand sur cet élément ne constitue pas un aveu judiciaire (divisible ou indivisible), il confirme à tout le moins l'évidence : le montant réclamé par **Amar** suivant la facture 01383 a toujours été dû par **DR. Penfield** et cette dernière, la seule bénéficiaire des services rendus, n'a jamais eu de motif sérieux pour ne pas le payer, encore moins pour en contester la réclamation devant le Tribunal.

[44] Cette réclamation sera donc accueillie.

2. Amar est-elle justifiée de réclamer le montant de 5 873,50 \$ suivant la facture 01401 ?

[45] De la preuve, il ressort que cette facture²⁴ découle d'un litige survenu en 2022 au sujet d'un espace de stationnement se trouvant dans l'Immeuble et identifié par le numéro 18.

[46] Le litige impliquait deux propriétaires d'unité d'habitation dans l'Immeuble. L'espace de stationnement, objet du litige, était détenu par un couple formé de Abe Kasbo et son épouse (« Couple Kasbo »). Il était cependant utilisé illégalement, semble-t-il, par un autre propriétaire, Adrian Wozniakiewicz (« M. Wozniakiewicz »). Il faut dire que le Couple Kasbo ne vivait pas dans l'unité d'habitation dont il était propriétaire.

[47] Les circonstances entourant ce litige ont été expliquées par Me Sawadogo et Mme Briand, chacune à leur façon. Dans ses notes écrites, **Amar** les résume ainsi :

« [...] »

i. Structure des ventes

²⁴ Pièce P-3.

21. Les « ventes » des unités et des espaces de stationnement de l'Immeuble constituaient de cessions de baux de 300 ans et de l'émission de certificats d'actions afférents et/ou liés auxdits baux, se détaillant comme suit;
22. La défenderesse était à la fois propriétaire de l'Immeuble et commandité de la Société en commandite 1520 Dr. Penfield (la « SEC »), laquelle détenait trois (3) baux successifs de 100 ans sur l'ensemble des unités et espaces de stationnements de l'Immeuble (les « **Baux** »);
23. La société 9206-0276 Québec Inc. (« 9206 ») détenait, à l'origine, l'ensemble des actions émises par le 1520;
24. Dans le cadre des ventes d'unités et/ou des espaces de stationnement 9206 cédait ses actions dans le capital-actions du 1520 et la SEC cédait les Baux afférents aux acheteurs;
25. Chaque vente était supportée par des contrats de vente d'actions, de résolutions, de certificats d'actions et de cessions de baux;

*ii. **Différend entre M. Abe Kasbo et M. Adrian Wozniakiewicz***

26. Au courant de l'année 2012, M. Adrian Wozniakiewicz a acquis une unité dans l'immeuble, ainsi que l'espace de stationnement portant le numéro 29;
27. En 2020, M. Abe Kasbo et sa femme ont acquis une unité dans l'Immeuble ainsi qu'un espace de stationnement distinct, portant erronément le numéro 29 aux documents et conventions de vente;
28. Le ou vers le 30 avril 2021, les parties concernées ont convenu d'amender la convention de vente afin de confirmer l'acquisition par M. et Mme Kasbo de l'espace de stationnement portant le numéro 18, le tout tel qu'il appert de la pièce D-1;
29. En tout temps pertinent, M. Wozniakiewicz était le véritable propriétaire de l'espace de stationnement 29, et M. et Mme Kasbo étaient les véritables propriétaires de l'espace de stationnement 18;
30. Au coutant du printemps 2022, M. et Mme Kasbo, n'ayant en fait jamais habité l'unité, ont décidé de vendre leur unité et leur espace de stationnement à un nouvel acheteur;
31. Cependant, dans le cadre de la préparation de cette nouvelle vente, M. et Mme Kasbo ainsi que le 1520 ont appris de l'utilisation illégale par M. Wozniakiewicz de l'espace de stationnement 18, et ce pendant plusieurs années, alors que ce dernier était propriétaire d'un espace de stationnement distinct (le « Différend »);

[...] »

[Transcription textuelle]

[48] C'est dans ce contexte, du moins selon les allégations de **Amar**, que ses services professionnels ont été sollicités par le conseil d'administration de **DR. Penfield** en vue d'obtenir une opinion juridique sur la situation et de recevoir des conseils professionnels.

[49] La preuve favorise sa position.

[50] Plusieurs courriels²⁵ transmis à Me Amar et à Me Sawadogo par M. Carleton, agissant toujours au nom du conseil d'administration de **DR. Penfield**, établissent clairement que les services juridiques de **Amar** étaient requis par le conseil d'administration dans le contexte du différend décrit plus haut.

[51] Les extraits suivants parlent d'eux-mêmes :

- « We require an official legal letter drawn up based on the attached that we will send to Adrian and Abe (...) »²⁶;
- « We will need you're final legal opinion here and I understand this will be billable (...) »²⁷;
- « Adrian's lawyer sent us a letter which Patrick will forward to you. We will need to send a letter to Adrian and his lawyer confirming our position. »²⁸;
- « Please address any complaints that may be related to our cooperative to Me Michel Amar of Amar and Associates, for 1520 Doctor Penfield Inc. »²⁹;
- « Thank for the information and we will be taking it under advisement and hope to conclude on this, this week »³⁰;
- « We will be charging all legal expenses, towing and any penalties to Wozniakiewicz. »³¹;
- « You have my permission to send the letter »³²;

²⁵ Pièces P-7 à P-9.

²⁶ Courriel du 5 avril 2022 (Pièce P-7).

²⁷ Courriel du 5 avril 2022 (Pièce P-7).

²⁸ *Id.*

²⁹ Courriel du 6 avril 2022 (Pièce P-8).

³⁰ Courriel du 10 avril 2022 (Pièce P-9).

³¹ *Id.*

³² Courriel du 14 avril 2022 (Pièce P-10).

- « We are responsible to take action over the parking and we are responsible to protect ownership rights. Additionally we have been served with a legal letter for which we need to respond. »³³.

[52] Force est de constater aussi que Mme Briand, tant dans certains de ses courriels³⁴ que pendant son témoignage, a effectivement reconnu, expressément sinon tacitement, que **Amar** a bien reçu un mandat du conseil d'administration de **DR. Penfield** pour agir en cette matière.

[53] La preuve révèle par ailleurs que Mme Briand n'acceptait pas les décisions prises par le conseil d'administration de **DR. Penfield** sur la façon d'aborder et de traiter le litige opposant le Couple Kasbo et M. Wozniakiewicz. Cette mésentente, pour ne pas dire le conflit, existant entre Mme Briand et le conseil d'administration de **DR. Penfield** a rendu beaucoup plus ardu le travail de **Amar**, tout en obligeant ses avocats à investir plus de temps pour répondre à tout un chacun.

[54] La preuve documentaire en dit long à cet égard. Mme Briand avait sa propre vision des choses, elle voulait que le différend se règle de sa manière et, au surplus, elle est intervenue de son propre chef dans la relation professionnelle entre **Amar** et le conseil d'administration de **DR. Penfield**, sans égards aux décisions prises légalement par cette dernière entité. Elle pouvait même donner des instructions sinon formuler des demandes à **Amar**³⁵, sans autorisation, et même contrairement à ce que le conseil d'administration de **DR. Penfield** exprimait.

[55] Elle a aussi prétendu que **Amar** était ou pouvait être en conflit d'intérêts³⁶. Elle a alors exigé que **Amar** signe une « déclaration d'absence de conflit d'intérêt (sic) »³⁷ avant qu'elle transmette une lettre de réponse pour laquelle le conseil d'administration de **DR. Penfield** l'avait pourtant spécifiquement mandatée pour agir en ce sens.

[56] La preuve révèle au surplus qu'elle a été formellement avisée de ne plus intervenir dans le dossier, que ce soit par M. Carleton³⁸, le président du conseil d'administration de **DR. Penfield**, ou par un autre membre du conseil d'administration³⁹.

[57] Le conseil d'administration de **DR. Penfield**, par l'entremise de son président, a dû écrire à **Amar** pour lui faire savoir que le potentiel conflit d'intérêt que Mme Briand alléguait alors « is her opinion only and does not represent all members of the board »⁴⁰

³³ *Id.*

³⁴ Pièces P-28, P-29 et P-31.

³⁵ Pièces P-14 et P-15 (courriel du 14 avril 2022).

³⁶ Pièce P-11.

³⁷ Pièce P-12 (courriel du 14 avril 2022); voir aussi Pièce P-13 (courriel du 14 avril 2022).

³⁸ Pièce P-7 (courriel du 5 avril 2025); Pièce P-14 (courriel du 14 avril 2022).

³⁹ Pièce P-7 (courriel de Maggie Dunphy du 5 avril 2025).

⁴⁰ Pièce P-9 (courriel du 10 avril 2025).

et donc que **Amar** pouvait transmettre sa lettre de réponse « regardless of any declarations »⁴¹.

[58] Ces écrits, il faut le dire aussi, sont venus un certain temps après un courriel dans lequel le conseil d'administration de **DR. Penfield** avait spécifiquement demandé une opinion juridique à **Amar**, en précisant que Mme Briand « is dissenting and risking causing more damage in speaking to Adrian »⁴².

[59] La preuve est convaincante. Le différend impliquant le Couple Kasbo, d'une part, et, d'autre part, M. Wozniakiewicz, n'était pas simple à traiter en soi en raison de la personnalité de l'un des deux protagonistes. Tous deux étaient aussi représentés par un avocat. Par contre, les interventions de Mme Briand ont eu pour effet de complexifier la situation de façon significative. Le Tribunal ne doute pas que, de tout cela, **Amar** a dû consacrer plus de temps que ce qui aurait été normalement nécessaire pour satisfaire les attentes et demandes de sa cliente.

[60] En dernier lieu, **Amar**, toujours à la demande du conseil d'administration de **DR. Penfield**, a été impliquée dans des discussions qui ont finalement mené à une entente à l'amiable, du moins en principe, entre le Couple Kasbo, M. Wozniakiewicz et **DR. Penfield**. De fait, c'est surtout Me Sawadogo, au nom de **Amar**, qui a agi dans cette perspective.

[61] Pour mettre en œuvre l'entente intervenue, Me Sawadogo a préparé une convention titrée **AMENDMENT AGREEMENT**, ainsi que le ou les documents légaux s'y rapportant, dont un *Share Certificate*⁴³. Dit simplement, la documentation, assez complexe en raison de la structure corporative déjà complexe de **DR. Penfield**, permettait que la question des stationnements appartenant au Couple Kasbo et à M. Wozniakiewicz soit clarifiée et que le stationnement # 18 soit correctement utilisé.

[62] Une première version est prête en juin 2022⁴⁴. La preuve démontre que cette version est transmise par courriel à Mme Briand, nouvelle présidente alors du conseil d'administration de **DR. Penfield**, le 10 juin 2022, à 15 h 47⁴⁵. Elle révèle aussi que Mme Briand ouvre son courriel à 16 h 58, puis signe le *Share Certificate* à 16 h 59⁴⁶. Elle refusera toutefois de signer le **AMENDMENT AGREEMENT**⁴⁷, de même que la résolution corporative que le conseil d'administration de **DR. Penfield** devait adopter pour finaliser l'entente⁴⁸.

41 Pièce P-12 (courriel du 10 avril 2025).

42 Pièce P-7 (courriel du 5 avril 2025).

43 Pièce P-38, p.164.

44 Pièce P-38.

45 Pièce P-38, p. 165.

46 *Id.*

47 Pièce P-38, p. 162.

48 Pièce D-1.

[63] Me Sawadogo explique séance tenante que l'entente de principe, en conséquence de la position adoptée par Mme Briand, n'est que « partiellement mis en vigueur » aujourd'hui.

...

[64] Pendant son témoignage, Mme Briand mentionne que **DR. Penfield** refuse aujourd'hui de payer la deuxième facture de **Amar** parce que les services rendus par cette dernière l'ont été « sur une base biaisée ».

[65] Pour elle, le différend entre le Couple Kasbo et M. Wozniakiewicz résulte d'une erreur qui aurait été commise par **Amar** et le Promoteur. Encore ici, elle considère que « **Amar** n'a pas représenté nos intérêts » et que le conseil d'administration de **DR. Penfield** n'aurait jamais été « pris » dans ce litige si **Amar** et le « développeur ne s'étaient pas trompés ».

[66] Le Tribunal ne peut accueillir aucune des explications de Mme Briand.

[67] Premièrement, elle n'a introduit aucune preuve probante et suffisante qui établit, suivant les principes juridiques qui s'appliquent en matière de responsabilité civile de l'avocat, que **Amar** a effectivement commis une faute professionnelle dans la perspective qu'elle invoque. Il s'agit avant tout d'une simple perception de sa part, tandis que les circonstances entourant la survenance de l'erreur alléguée n'ont pas été exposées de façon précise devant le Tribunal.

[68] Deuxièmement, tout ce qu'elle soutient maintenant va à l'encontre de ce que le conseil d'administration de **DR. Penfield**, présidé par M. Carleton, avait légitimement conclu et décidé de faire à l'époque pour faire valoir sa position et être conseillé au sujet du différend entre le Couple Kasbo et M. Wozniakiewicz.

[69] Les décisions prises et les résolutions adoptées par le conseil d'administration tout au cours de l'implication de **Amar** n'ont jamais été légalement attaquées par quiconque. Mme Briand ne peut aujourd'hui aller à l'opposé de ce qui a été légitimement fait et décidé alors par le conseil d'administration. Le Tribunal traite encore plus de cette considération dans la prochaine section.

...

[70] En révisant la facture 01401 détaillée, le Tribunal constate que, dans les circonstances exposées, les heures consacrées et les montants facturés pour les divers services rendus sont raisonnables. S'il convient de souligner que **Amar**, dès l'envoi de sa facture dans sa première forme⁴⁹, aurait sans doute dû déjà y inclure toutes les

⁴⁹ Pièce P-3.

informations ajoutées dans la facture détaillée⁵⁰, il reste que **DR. Penfield** n'a subi aucun préjudice de cela.

[71] En somme, la présomption édictée à l'article 127 de la *Loi sur le Barreau* n'a pas été renversée par **DR. Penfield** et les explications données séance tenante par Me Sawadogo sur les éléments constitutifs de la facture 01401 sont à la fois très raisonnables et convaincantes.

[72] Le Tribunal, de tout ce qui précède, conclut qu'il n'y a pas lieu de revoir à la baisse le montant facturé.

3. Un abus de procédure a-t-il été commis par DR. Penfield (art. 51 C.p.c.) et, le cas échéant, Amar est-elle justifiée de réclamer le montant de 5 873,50 \$ à titre de remboursement des honoraires et débours (art. 54, alinéa 1, C.p.c.)

[73] Les articles 51 et 54, alinéa 1, du *C.p.c.* énoncent ce qui suit :

51. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.

L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine ou, s'agissant de la Cour d'appel, celle-ci peut alors renvoyer l'affaire au tribunal de première instance qui en était saisi pour qu'il en décide.

[74] La Cour d'appel, dans *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*⁵¹, a établi le principe suivant lequel la déclaration d'abus de procédure, bien qu'elle soit susceptible de

⁵⁰ Pièce P-37.

⁵¹ (C.A., 2020-11-18), 2020 QCCA 1537, AZ-51723299.

s'appliquer à une multitude de situations, doit être prononcée seulement dans des situations graves et exceptionnelles. Le juge Chamberland l'explique en ces termes :

[126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[75] Les tribunaux se sont exprimés à maintes reprises sur ce qui peut constituer un abus de procédure. Entre autres, il en est ainsi lorsqu'une partie utilise la procédure de manière excessive⁵² ou déraisonnable⁵³, de manière à nuire à autrui ou, encore, lorsqu'il y a détournement des fins de la justice⁵⁴.

[76] Plus récemment, la Cour d'appel écrit que la notion d'abus de procédure est « protéiforme qui, contrairement à la chose jugée, se caractérise par sa souplesse [et qu'elle] fait appel au pouvoir discrétionnaire du tribunal », ajoutant que « son application s'affranchit de tout critère particulier. »⁵⁵.

[77] De façon plus spécifique, et cela nous ramène davantage à la présente affaire, la notion d'abus de procédure ne se limite pas aux cas où il y a mauvaise foi de la part d'un justiciable. Elle peut comprendre tous les cas où une partie fait preuve de témérité dans l'exercice d'un recours judiciaire. Ce sont les situations où une procédure est lancée, alors qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les mêmes circonstances, aurait conclu à son sujet qu'il n'existe aucun fondement juridique valable⁵⁶.

[78] Dans *Royal LePage*⁵⁷, la Cour d'appel définit ce qu'on doit entendre par témérité :

[46] Que faut-il entendre par témérité? Selon moi, c'est le fait de mettre de l'avant un recours ou une procédure alors qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment où elle dépose la procédure ou l'argumente, conclurait à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure. Il s'agit d'une norme objective, qui requiert non pas des indices de l'intention de nuire mais plutôt une évaluation des circonstances afin de déterminer s'il y a lieu de conclure au caractère infondé de cette procédure. Est infondée une procédure n'offrant aucune véritable chance de succès, et par le fait, devient

⁵² *Fillion c. Chiasson*, 2007 QCCA 570.

⁵³ *Ste-Marie c. Québecor Média inc.* (C.S., 2021-10-01), 2021 QCCS 4108, AZ-51797341.

⁵⁴ *Acadia Subaru c. Michaud*, 2011 QCCA 1037.

⁵⁵ *Vidéotron Itée c. Télévision communautaire et indépendante de Montréal (TVCI-MTL)*, (C.A., 2023-01-18), 2023 QCCA 70, AZ-51908059, paragr. 20.

⁵⁶ *Royal LePage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.* (C.A., 2007-06-22), 2007 QCCA 915, AZ-50438871, J.E. 2007-1325.

⁵⁷ *Id.*

révélatrice d'une légèreté blâmable de son auteur. Comme le soulignent les auteurs Baudouin et Deslauriers, précités : « L'absence de cette cause raisonnable et probable fait présumer sinon l'intention de nuire ou la mauvaise foi, du moins la négligence ou la témérité ».

[Références omises]

[79] En conséquence, peut constituer un abus de procédure la procédure intentée sans mauvaise foi⁵⁸ ou sans intention de nuire⁵⁹, mais qui, après analyse objective des circonstances pertinentes, est manifestement mal fondée au point de constituer une faute civile⁶⁰.

[80] La question que le Tribunal doit alors trancher dans cette perspective est celle de savoir si une personne prudente et diligente, placée dans les mêmes circonstances, conclurait à une utilisation déraisonnable ou excessive de la procédure, révélant une légèreté blâmable ou, en d'autres termes, « à l'inexistence d'un fondement à la procédure »⁶¹.

[81] Le Tribunal, après avoir entendu les parties et considéré l'ensemble de la preuve, conclut que la position que **DR. Penfield** défend aujourd'hui par l'entremise de Mme Briand constitue un abus de procédure suivant les critères développés par la jurisprudence.

[82] De fait, une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances exposées dans le jugement, aurait conclu que la défense ou les moyens mis de l'avant aujourd'hui par **DR. Penfield**, agissant à cet égard uniquement par l'entremise de Mme Briand, participent d'une légèreté blâmable ou d'un autre point de vue, qu'ils ne reposent sur aucun fondement valable à la procédure⁶².

[83] Nous l'avons vu, aux dates pertinentes, les services juridiques rendus par **Amar** l'ont été à la demande spécifique du conseil d'administration de **DR. Penfield**, et ce, à la connaissance de Mme Briand. En aucun moment au cours de la période pertinente, le conseil d'administration de **DR. Penfield** n'a exprimé une plainte quant à la qualité des services de **Amar** ou, encore, une crainte quant à un possible conflit d'intérêts.

[84] Bien plus, le 25 avril 2022, Mme Briand a fait parvenir un courriel à **Amar** dans lequel, entre autres, elle demandait d'être informée du « montant auquel s'élèvent vos honoraires dans ce dossier à ce jour »⁶³. Nulle part n'exprime-t-elle à ce moment-là une

⁵⁸ *Charland c. Lessard* (C.A., 2015-01-12), 2015 QCCA 14, AZ-51140040, paragr. 189.

⁵⁹ *El-Hachem c. Décary*, 2012 QCCA 2071, paragr. 9.

⁶⁰ *2741-8854 Québec inc c. Restaurant King Ouest inc.* (C.A., 2018-11-02), 2018 QCCA 1807, AZ-51541627, paragr. 26-28.

⁶¹ *Vandal c. Municipalité de Boileau* (C.A., 2020-06-11), 2020 QCCA 777, AZ-51690872, paragr. 12.

⁶² *Id.*

⁶³ Pièces P-31 et P-32 (courriel du 25 avril 2022).

plainte à l'égard des services rendus par ses avocats ou pour prétendre qu'ils n'ont pas été exécutés au meilleur des intérêts de **DR. Penfield**.

[85] D'ailleurs, la seule véritable plainte que Mme Briand avait formulée à cette époque était relative au remorquage du véhicule de M. Wozniakiewicz. Elle a avancé un certain temps que **Amar** avait omis de faire une recommandation en ce sens au conseil d'administration de **DR. Penfield**. Or, pendant son témoignage, Me Sawadogo a fait une démonstration claire que cette affirmation était inexacte, ce dont Mme Briand avait du reste été informée par un courriel très détaillé de cette dernière⁶⁴.

[86] En réalité, ce que Mme Briand a tenté de faire pendant le procès est ce qu'elle n'a jamais fait ou voulu faire lorsqu'elle était en désaccord avec les décisions prises légitimement à l'époque par le conseil d'administration de **DR. Penfield**, présidé alors par M. Carleton. Elle n'a jamais entrepris un recours devant la Cour supérieure pour faire annuler une résolution adoptée ou une décision prise par le conseil d'administration de **DR. Penfield** ou, autrement, pour obtenir un quelconque redressement.

[87] Elle a plutôt choisi d'agir seule, selon ses perceptions personnelles, contrairement à ce que le conseil d'administration de **DR. Penfield** de l'époque décidait ou voulait faire, s'autorisant même à intervenir dans la relation professionnelle entre **Amar** et le conseil d'administration de **DR. Penfield**, évidemment sans autorisation de ce dernier.

[88] Les règles de droit en cette matière sont claires. L'administration d'une société relève de son conseil d'administration et s'effectue par les résolutions qu'il adopte⁶⁵. Partant, comme l'écrit la Cour d'appel dans *3903460 Canada inc. c. Elphin inc.*⁶⁶, « un administrateur ne peut présider aux destinées de la société en dehors de l'arène de son conseil d'administration »⁶⁷.

[89] Le Tribunal, soit dit en passant, souligne que Mme Briand n'a pas fait entendre (ou oser faire entendre) l'un ou l'autre des membres du conseil d'administration de **DR. Penfield** à l'époque où M. Carleton le présidait. Ainsi que le permet la jurisprudence⁶⁸, une inférence négative peut être tirée de leur absence, c'est-à-dire que, si l'un d'entre eux avait témoigné pendant le procès, il aurait en toute probabilité rendu un témoignage défavorable à la thèse qui est présentée aujourd'hui en défense.

[90] Les décisions prises et les résolutions adoptées par le conseil d'administration de **DR. Penfield**, alors présidé par M. Carleton, n'ont jamais été valablement contestées et

⁶⁴ Pièce P-32.

⁶⁵ *Immobilier Ski Bromont inc. c. Ville de Bromont* (C.A., 2025-09-04), 2025 QCCA 1085, AZ-52152758; voir aussi l'arrêt cité : *3903460 Canada inc. c. Elphin inc.*, 2022 QCCA 1445, paragr. 50 citant Paul Martel, *La société par actions au Québec : Les aspects juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2022, p. 28-62, n° 28-209.

⁶⁶ *Supra*, note 65.

⁶⁷ *Id.*, note 65, paragr. 49.

⁶⁸ *Promutuel Assurance Boréale c. McKnight* (C.A., 2022-12-22), 2022 QCCA 1735, AZ-51903808, 2023EXP-143, paragr. 69.

renversées en temps utile. Mme Briand, cela va presque sans dire, était conséquemment bien mal venue de vouloir remettre en question tout ce qui en a découlé.

[91] Aussi, de tout ce qui précède, le Tribunal conclut que les critères pour reconnaître un abus de procédure sont satisfaits ici. La conduite de Mme Briand, dans le contexte décrit auparavant, est répréhensible. Elle relève d'une légèreté blâmable ou d'une faute civile.

[92] Le Tribunal doit ainsi établir l'indemnité à laquelle **Amar** a droit.

[93] À cet égard, il faut mentionner que **Amar** n'est pas sans reproche non plus.

[94] D'une part, le Tribunal s'explique mal que la réclamation de **Amar** n'ait pas été intentée auprès de la Division des petites créances de la Cour du Québec.

[95] Selon l'*État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises*⁶⁹, elle avait cinq salariés au plus lorsqu'elle a entrepris sa demande judiciaire et, comme on le sait, le montant recherché au départ (7 670,56 \$) ou après la modification à la demande introductive d'instance (12 709,79 \$) est bien en deçà du seuil de la compétence de la Division des petites créances.

[96] D'autre part, le Tribunal est perplexe devant la façon dont **Amar** a procédé pour réclamer et justifier le montant de 5 039,23 \$.

[97] Nous l'avons vu, suivant la quatrième conclusion de sa *Demande introductive d'instance modifiée*, **Amar** présentait cette réclamation « à titre de remboursement des honoraires et débours encourus par la demanderesse en marge de la présente réclamation ». Elle a aussi produit dans cette perspective ce qu'elle décrit comme un projet de facture⁷⁰, laquelle fait voir que **Amar** facture ou projette de facturer 5 039,23 \$ à ... **Amar**.

[98] Le Tribunal estime à propos de mentionner que cette manière de faire de **Amar** est à proscrire. Par la conclusion ajoutée à *Demande introductive d'instance modifiée* et la production du projet de facture dont il est question, elle expose une situation de fait qui ne peut pas être conforme à la réalité. En cela, elle est aussi susceptible de jeter du discrédit sur la profession d'avocat.

[99] Dans sa réplique modifiée⁷¹, **Amar** corrige le tir, précisant qu'elle ne cherchait qu'à bien identifier la perte subie par la société en raison du travail effectué par l'avocate l'ayant représentée en l'instance.

[100] Le Tribunal prend acte des explications données.

⁶⁹ Pièce P-1, p.2.

⁷⁰ Pièce P-39.

⁷¹ *Réplique modifiée de la demanderesse*, transmise le 7 février 2025.

[101] En revanche, il y a lieu de souligner que la façon de faire de **Amar** n'a certainement pas aidé à rendre plus efficace le déroulement de l'instance, d'une part, et, d'autre part, que l'un des nouveaux arguments soulevés pour justifier l'abus de procédure, soit l'arrivée tardive de Mme Briand le matin du procès, est un argument qui lui-même s'approche insensiblement et à grandes enjambées de la légèreté blâmable.

[102] Quoi qu'il en soit, simplement en révisant le dossier, les procédures préparées par **Amar** et ses notes et autorités⁷², le Tribunal pouvait déjà se faire une certaine idée des heures qui ont été investies pour qu'elle puisse faire valoir sa réclamation.

[103] Le Tribunal, prenant en compte tout ce qui précède, en vient à conclure qu'une indemnité au montant de 2 500 \$ est adéquate dans les circonstances exposées.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la réclamation de la demanderesse;

CONDAMNE la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 7 670,56 \$, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévu à l'article 1619 C.c.Q., à compter de la demeure, le 30 septembre 2022;

CONDAMNE la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 2 500 \$ à titre d'indemnité pour l'abus de procédure reconnu dans le jugement, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévu à l'article 1619 C.c.Q., à compter de la date du jugement;

LE TOUT, avec dépens.

ALAIN BREault, J.C.Q.

AMAR & ASSOCIÉS INC.

(Me Samatha Elfassy)

Procureurs de la demanderesse

DEVEAU DUFOUR MOTTET AVOCATS

(Me Ghislain Raymond)

Procureurs de la défenderesse

⁷² Les parties avaient annoncé avoir besoin d'une seule journée pour faire le procès. Or, une journée complète a été nécessaire pour qu'elles puissent administrer leur preuve respective. Des dates ont donc été fixées pour leur permettre de plaider par écrit.

Date d'audience : 15 novembre 2024

Notes et autorités : 16 décembre 2024 (demanderesse)
24 janvier 2025 (défenderesse)

Répliques : 7 février 2025 (demanderesse)
24 mars 2025 (défenderesse)

Mise en délibéré : 24 mars 2025