

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-164575-237

DATE : 25 novembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL DORTÉLUS**

---

**GROUPE BELISLE INC.**

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

**SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ DU ROUGE CONDOMINIUMS 6**

Défenderesse/ Demanderesse reconventionnelle

---

**JUGEMENT**

---

**LE LITIGE**

[1] La demanderesse (« Qualinet ») poursuit la défenderesse (« le Syndicat ») pour la somme de 10 059,13 \$ dans le cadre d'un contrat de service pour des travaux de construction après sinistre.

[2] Le montant réclamé porte sur le solde dû sur la somme forfaitaire de 338 136,94 \$ prévu au devis, acceptée par l'assureur du Syndicat et les parties en litige.

[3] Dans sa défense modifiée, le Syndicat soulève que Qualinet n'a pas complété les travaux et les travaux exécutés comportaient des déficiences.

[4] Elle soulève que Qualinet a été payé en trop.

[5] Le Syndicat demande d'opérer compensation entre les montants de 10 055,43 \$ qu'elle a payé pour les travaux non exécutés et les déficiences, auquel s'ajoute le montant de 4 271,71 \$ pour le montant payé en trop.

[6] Se portant demanderesse reconventionnelle, le Syndicat recherche comme conclusion la condamnation de Qualinet pour la somme de 1 149,78 \$ à titre de dommage. Elle lui reproche d'avoir introduit le recours en chambre civile dans le District judiciaire de Joliette et d'avoir refusé de consentir au transfert du dossier à la Division des petites créances dans le District de Montréal, ce qui a occasionné qu'elle retient les services d'un avocat.

[7] La demande principale est accueillie partiellement et la demande reconventionnelle est rejetée pour les motifs exprimés plus loin dans ce jugement.

### **LES FAITS**

[8] Groupe Belisle est entrepreneur général spécialisé en matière de démolition, reconstruction après sinistre, elle opère entre autres sous le nom Qualinet.

[9] Le Syndicat administre un immeuble composé de 188 unités sur 13 étages situé sur la rue Jean-Talon Ouest à Montréal.

[10] Le 23 novembre 2019, survient un important sinistre causé par l'eau qui entraîne des dommages à l'immeuble.

[11] Monsieur Maxime Bélisle était en 2019 chargé de projet chez Qualinet qu'il représente à l'audience.

[12] Il relate que les services de Qualinet ont été retenus pour effectuer les travaux de démolition et reconstruction dans une vingtaine d'unités dans l'immeuble. Les travaux portaient entre autres, sur le remplacement de planchers, de cabinets de cuisine, réparation de bas de murs, des aires communes.

[13] Le devis produit en preuve décrivent les travaux devant être effectués, les détails de coûts pour un montant forfaitaire qui s'élève à 388 772,95 \$.

[14] Les travaux ont commencé au début de l'année 2020 et ont pris fin en mars 2021.

[15] À la fin des travaux, une facture finale et un inventaire sont transmis au Syndicat.

[16] Selon M. Bélisle, il restait à faire la peinture d'une cage d'escalier allant du rez-de-chaussée au 1er étage. Le coût pour ce travail est au montant de 205 \$.

[17] À la fin des travaux, le solde dû s'élève à 25 888,03 \$ selon la facture datée du 24 mars 2021 (Pièce P-5).

[18] Qualinet a reçu par la suite un paiement partiel de 12 423,13 \$. Un crédit de 3 405,77 \$ a été accordé pour l'unité 308 pour l'installation du plancher que le propriétaire a fait effectuer par un autre entrepreneur.

[19] Le témoin précise que Qualinet avait acheté le plancher que l'entrepreneur a par la suite utilisé pour être installé.

[20] Le solde non acquitté était alors établi à 10 059 \$ que Qualinet réclame en l'instance.

[21] En ce qui concerne la liste des travaux non complétés et des travaux déficients, Monsieur Diaconu, qui est administrateur du Syndicat s'en remet à la mise en demeure datée du 14 juillet 2022 (Pièce D-2) que l'avocat du Syndicat a transmise à Qualinet dans laquelle il indique:

[...]

Nous sommes les procureurs du Syndicat de la copropriété de ROUGE CONDOMINIUMS 6 (ci-après le « Syndicat ») lequel nous a mandatés afin de vous faire parvenir la présente mise en demeure.

À la suite d'un sinistre important survenu dans l'immeuble, les services de votre compagnie ont été retenus pour effectuer les travaux de réparation.

Or comme vous le savez et comme le Syndicat vous l'a déjà mentionné, ce dernier n'est pas satisfait de la totalité de vos travaux. En effet, les éléments suivants doivent être complétés et/ou corrigés :

- i) Peindre 1 mur dans l'escalier Nord du RDC ;
- ii) Changer 2 charnières à ressort dans l'unité 1207 ;
- iii) Fournir et installer des moulures en érable teinté et vernis autour des armoires de cuisine dans l'unité 1207 – Peindre le cadre de la porte de l'entrée principale de l'unité 1207 ;
- iv) Nettoyage final et enlèvement des débris ;
- v) Vérifier et corriger le latex sur les plinthes des couloirs du 2e au 12e étage ;

Le Syndicat prend aussi acte du contenu de votre courriel du 7 juin dernier dans lequel vous lui confirmez que vous ne ferez pas les travaux correctifs demandés par celui-ci;

À ce titre, le Syndicat a obtenu une soumission pour l'exécution de ces travaux et le montant de ceux-ci sont de \$10 055,43 \$ taxes incluses. Le Syndicat accordera donc le contrat à la compagnie First On Site et il réserve ses recours contre vous pour ce montant.

Par conséquent, et considérant ce qui précède, le Syndicat est convaincu que sa responsabilité ne peut être engagée et il n'a pas l'intention de donner suite aux demandes contenues dans vos courriels. Également, soyez informé que toutes procédures qui pourraient être intentées seront vigoureusement contestées et que le Syndicat réclamera tous les frais reliés à cette contestation à votre client.

[...]

[22] Cette mise en demeure est restée sans réponse.

[23] Le Syndicat produit l'estimation des coûts des travaux indiqués dans la mise en demeure, (Pièce D-3).

[24] Il a confié par la suite le mandat à la société First OnSite d'effectuer les travaux, qu'elle a exécutés à compter du mois de septembre 2022 et qu'elle a terminés en août 2023.

[25] Madame Évelyne Neveu (vice-présidente de Qualinet) soulève qu'un montant de 205,80 \$ a été crédité au Syndicat pour la peinture.

[26] Le changement de deux charnières à ressort dans l'unité 1207 n'est pas inclus dans le devis.

[27] Il n'est pas prévu dans le devis de fournir, d'installer des moulures en érables teintés et vernis autour des armoires de cuisine dans l'unité 1207, ni de peindre le cadre de porte de l'unité 1207.

[28] Des débris n'ont pas été laissés, seulement des échantillons ont été laissés au 13e étage selon Mme Neveu.

[29] En ce qui concerne le latex sur les plinthes sur les couloirs du 2<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> étage, les joints ont été refaits par Qualinet.

[30] Madame Neveu souligne que les mêmes problèmes en ce qui concerne les joints que Qualinet a refaits à la fin des travaux ont refait surface en octobre 2025, c'est ce que l'inspecteur en bâtiment M. Gabriel Belair mandaté par Qualinet a pu constater et a relaté dans son témoignage.

## **ANALYSE ET MOTIFS**

[31] Il appartient à Qualinet de réussir dans son recours d'établir par prépondérance de preuve, les faits au soutien de sa réclamation.

[32] Le Tribunal retient de la preuve que Qualinet a réussi à démontrer quand elle cesse de travailler en mars 2021, elle a exécuté les travaux pour lesquels les facturations ont été émises en fonction de l'avancement des travaux.

[33] La facture du 24 mars 2021 indiquait un solde dû de 25 884,03 \$ qui a été réduite à 10 059 \$ suite à un paiement partiel de 12 423,13 \$ et un crédit de \$3 405,77 \$.

[34] Le Tribunal note que dans le courriel du 18 mai 2022 que M. Belisle confirme que les travaux non exécutés seront complétés à compter du 24 mai.

[35] Qualinet a mandaté un peintre qui est arrivé avec un retard de deux heures pour des travaux devant être exécutés à l'unité 1207 qui n'ont pas pu être effectués, le copropriétaire n'était plus disponible.

[36] La preuve contradictoire dont il dispose ne permet pas au Tribunal de déterminer que la liste et l'estimation des coûts des travaux non exécutés indiqués dans la mise en demeure, (Pièce D-3) faisaient partie du devis quand Qualinet a cessé de travailler.

[37] Qualinet a cependant réussi à démontrer par une preuve suffisante que les éléments devant être complétés et corrigés indiqués dans la mise en demeure (hormis la peinture de l'escalier qui a fait l'objet d'un crédit ne sont pas inclus dans les travaux couverts qu'elle devait exécuter dans le devis.

[38] En conséquence, le montant de 10 055,43 \$ réclamé par le Syndicat pour ce poste de réclamation n'étant pas fondé ni supporté par la preuve, il ne peut pas être accordé.

[39] Au regard de la preuve dont il dispose, le Tribunal estime raisonnable d'arbitrer le montant à accorder au Syndicat 1 000 \$, pour travaux non complétés, ce qui établit à 9 059 \$ le montant à accorder à Qualinet.

[40] Quant au poste de la réclamation du Syndicat pour montant payé en trop, le Syndicat n'ayant pas réussi à démontrer par prépondérance de preuve qu'il y a eu paiement en trop, aucun montant est accordé pour ce poste de réclamation.

#### **La Demande reconventionnelle**

[41] Qualinet n'a pas exercé de manière déraisonnable son droit d'ester en justice, pour avoir intenté son recours à la division régulière de la chambre civile, ayant à son emploi plus de dix employés. Son recours a été introduit devant le bon forum.

[42] Le fait que Qualinet ait contesté la demande de transfert du dossier ne constitue pas un élément pour qualifier d'abusif ce refus.

[43] Pour ces motifs la demande reconventionnelle doit échouer.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL**

**REJETTE** la demande reconventionnelle;

**ACCUEILLE** partiellement la demande;

**CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 9 059 \$, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 22 février 2023.

**CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse les frais de justice de 346 \$.

---

**DANIEL DORTÉLUS, J.C.Q.**