

COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-22-278683-233

DATE : Le 28 novembre 2025

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

GUANGHUI ZHANG

Demandeur

c.

XIAO MIAO

Défendeur

JUGEMENT

[1] Insatisfait des rénovations réalisées dans sa résidence par M. Xiao Miao, M. Guanghui Zhang lui réclame une somme de 92 755,46 \$, qui correspond à un remboursement partiel des sommes qu'il a payées à celui-ci, aux coûts requis pour reprendre ces travaux et aux dommages qu'il allègue avoir subis. M. Miao conteste cette réclamation et soutient avoir rendu ses services selon les règles de l'art jusqu'à la résiliation du contrat.

CONTEXTE

[2] M. Zhang est propriétaire d'une résidence située Stonehenge Drive à Beaconsfield. En janvier 2023, alors qu'il n'habite pas encore dans cette résidence, il retient les services de M. Miao pour y effectuer des travaux de peinture et de rénovations. Il planifie de déménager dans cette résidence le 1^{er} juillet 2023, une fois que les travaux seront terminés, et de louer à un tiers l'immeuble qu'il occupe alors rue Jacqueline-Sicotte à Montréal.

JH 5504

[3] Les parties concluent un contrat écrit¹ le 31 janvier 2023. Le contrat décrit en détails les travaux à effectuer et spécifie le prix de certains de ces travaux. Il est prévu de façon préliminaire que les travaux s'étendront sur une période de trois mois, soit du 9 mars au 9 juin 2023. M. Zhang doit payer un dépôt de 2 000 \$. Par la suite, pour chacun des items énoncés au contrat, il doit payer 50 % du prix lorsque le travail commence et 50 % lors de l'acceptation du travail. Des modalités particulières de paiement sont prévues pour les travaux devant être effectués dans la cuisine.

[4] M. Zhang verse le dépôt de 2 000 \$ le 31 janvier 2023. Le 11 mars, après paiement d'une partie des autres montants convenus, les parties modifient ce contrat au moyen d'un échange de messages WeChat². M. Miao commence les travaux le 13 mars 2023. Après une interruption occasionnée par des travaux réalisés par des électriciens et une panne électrique, les travaux de M. Miao reprennent le 10 avril. Celui-ci reçoit des paiements ponctuels de la part de M. Zhang, conformément à l'entente convenue.

[5] La première phase des travaux se termine le 3 mai. Le contrat fait l'objet d'une seconde modification le 4 mai et la réalisation des travaux de la deuxième phase se déroule du 4 au 29 mai. Toutefois, les relations entre les deux hommes se détériorent. M. Zhang considère que les travaux déjà exécutés comportent des malfaçons, par exemple des bulles dans la peinture sur les surfaces peintes par M. Miao. Il prend une série de photographies entre le 28 mai et le 1^{er} juin³. M. Miao témoigne avoir fait l'objet d'une conduite abusive de la part de M. Zhang, et même de menaces de mort. Il s'adresse aux autorités policières à ce sujet, qui ne lui fournissent cependant aucune assistance.

[6] M. Miao prend l'initiative de faire procéder à une inspection de la résidence de M. Zhang par M. André Bérard, inspecteur en bâtiment, afin de constater l'état des lieux et l'état d'avancement des travaux. Celui-ci se rend sur les lieux le 2 juin 2023, prend plusieurs photographies et rédige ensuite un rapport de ses constatations. Le lendemain de cette visite, M. Miao transmet le courriel suivant à M. Zhang : « This is to notify you that our contract is resiliated due to your abuse and threaten ».

[7] Quatre jours plus tard, le 7 juin 2023, M. Zhang fait signifier à M. Miao par l'intermédiaire d'un avocat une mise en demeure dans laquelle il lui réclame la somme de 30 353,86 \$. Cette mise en demeure contient notamment ce qui suit :

Par la présente, notre client résilie l'entente intervenue entre lui et vous, le ou vers le 31 janvier 2023 et vous réclame le remboursement de la somme de 29 302 dollars, soit le montant que notre client a payé en vertu de ladite entente.

¹ Ce contrat est rédigé en mandarin. Une traduction en langue anglaise a été produite.

² Ces échanges, également rédigés en mandarin, ont été produits avec une traduction en langue anglaise.

³ Les exemplaires déposés au dossier ne donnent pas nécessairement une idée précise des malfaçons dont M. Zhang se plaint.

Vous avez négligé d'exécuter les travaux tels que spécifiés dans ladite entente et, par conséquent, vous devez lui rembourser ce montant.

(...)

Sachez que la résiliation unilatérale du contrat que vous proposez par courriel du 3 juin 2023 sous prétexte que notre client vous a menacé est nulle puisqu'elle ne repose sur aucun fait (article 2126 du *Code civil du Québec*). Par contre, notre client résilie par la présente le contrat pour inexécution en vertu des articles 1590 et 1604 du *Code civil du Québec*, vu que vous avez clairement manifesté par votre inaction à notre client votre intention de ne pas exécuter vos obligations contractuelles depuis le 29 mai 2023.

Votre défaut d'exécuter les obligations contractuelles a causé également un grave préjudice à notre client qui est par conséquent bien fondé à vous réclamer des dommages-intérêts totalisant la somme de 3 500 \$ pour troubles, inconvénients et perte de temps.

(...)

Vu ce qui précède, nous, par la présente, vous mettons en demeure de bien vouloir payer à notre cliente la somme de trente mille trois cent cinquante-trois dollars quatre-vingt-six cents (30 353,86 \$) si vous ne désirez ni exécuter les travaux décrits à l'élément 16 ni retourner l'évier volé et de cesser tout acte harcelant et abusif. (...)

[8] Le 10 juin, M. Zhang retient les services d'un autre entrepreneur, M. Hangxing Zheng, pour reprendre des travaux de peinture et de céramique exécutés par M. Miao⁴. Il dépose sa demande introductive d'instance le 17 juillet 2023.

[9] M. Zhang emménage dans sa résidence de Stonehenge Drive le 28 août 2023. Il donne ensuite mandat à une courtière, le 8 septembre, pour vendre sa propriété de la rue Jacqueline-Sicotte. Le lendemain, il donne aussi mandat à cette même courtière de louer cette propriété à compter du 15 septembre. Le 25 janvier 2024, un bail est conclu pour la propriété située rue Jacqueline-Sicotte, dont le terme commence en le 1^{er} mars 2024 et se termine le 30 juin 2025, pour un loyer mensuel de 3 900 \$.

[10] Le 19 mars 2024, M. Zhang retient les services d'un autre entrepreneur, M. Zhang Zhibin, pour effectuer certains travaux qui, selon lui, n'avaient pas été complétés par M. Miao.

ANALYSE

A) La résiliation du contrat

⁴ Au cours de son témoignage, M. Hangxing Zheng affirme qu'il a été contacté par M. Zhang en mai 2023, soit avant l'avis de terminaison de contrat transmis le 3 juin par M. Miao.

[11] Le contrat intervenu entre les parties est un contrat de service ou d'entreprise. Les articles 2125 et 2126 du *Code civil du Québec* encadrent comme suit le droit de chacune des parties de le résilier :

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

2126. L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation.

Il est tenu, lorsqu'il résilie le contrat, de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte.

[Soulignements ajoutés]

[12] Les deux parties ont, chacune de leur côté, résilié le contrat qu'elles ont conclu en janvier 2023, tel que modifié. La résiliation effectuée par M. Zhang le 7 juin 2023 remet en question la validité de celle effectuée par M. Miao quelques jours auparavant. Étant donné que M. Zhang invoque une résiliation pour cause, soit une résiliation fondée sur les articles 1590 et 1604 du *Code civil du Québec*, il y a lieu de déterminer quand et par qui le contrat a été résilié, afin de clarifier le cadre juridique qui régit les droits et les obligations des parties en l'instance.

[13] M. Miao justifie sa résiliation du contrat, au moyen de son courriel du 3 juin 2023, par la conduite abusive et les menaces qu'il aurait reçues de la part de M. Zhang à compter du mois d'avril. À ce sujet, il produit des captures d'écran Wechat faisant état, entre autres, des propos suivants en provenance de M. Zhang⁵ :

I've messaged you three times and still no reply. I like things straight to the point, so finish the work you've left hanging. If you want to finish this project, show some respect and talk to me. I've paid you, so you have no right to haggle. Just finish your work and leave. (1^{er} avril)

I am warning you, don't give me attitude. Miao, I am calling your name is already the respect to you. I send you messages three time, fucking you no reply, Angry Emoji, don't you understand? (1^{er} avril)

Don't touch my bottom line, or I'll fall out. You don't know me, and you don't know what I was doing in China. (1^{er} avril)

F**king your mother, I have been Chinese communist party member for 33 years, I don't listen to your story (non daté)

⁵ Les échanges entre les parties se déroulaient en mandarin. La traduction fournie par M. Miao n'est pas officielle.

At age 17, join the Chinese army; At age 19, join Communist Party; At age 20, became a policeman; Canadian Immigrant Bureau knew my background (23 avril)

Mr. Zhou said I am a blunt guy. F**king your mother, do you think I can be easily cheated (Angry Emoji)? You want to take advantage from me (Angry Emoji)? You think I am dumb idiot (Angry Emoji)? I am so angry (Angry Emoji). Other people don't charge me money, f**king only you charge me money (Angry Emoji) Bullshit (Angry Emoji) (non daté)

Your saying makes no sense, are you clear? You mention this and that, fucking making nonsense. Angry Emoji (2 mai)

You're talking about not being comfortable with me. Let me make it clear, I don't get along with you either. You set a trap, ask me to buy the compound by myself. I know you're trying to play games, but I don't haggle with you. Fucking you, just thinking about this pisses me off. Angry Emoji (10 mai)

Who do you think you are? This is last warning! Don't even think of arguing with me, I am telling you, you don't have time and ability to win me (19 mai)

[Soulignements ajoutés]

[14] M. Zhang n'a pas nié ou commenté ces propos lors de son témoignage. Son attitude belliqueuse est aussi reflétée dans la mise en demeure qu'il fait parvenir le 7 juin 2023 à M. Miao par l'intermédiaire de son avocat :

Nous avons remarqué que vous avez porté de fausses accusations de menace contre notre client devant la police le 3 juin 2023. Sachez qu'un faux appel 911 ou un appel non fondé est passible d'une peine maximale de six mois de prison et d'une amende de 2000 \$. Une répétition des utilisations abusives de 911 contre notre client peut constituer un harcèlement et une diffamation.

[Soulignement ajouté]

[15] M. Miao mentionne aussi que M. Zhang a tenté d'interférer dans ses relations commerciales avec l'un de ses sous-traitants. Il produit une déclaration assermentée de M. Vyacheslav Baltunov du 11 avril 2024, qui relate entre autres ce qui suit :

8. On or around May 19th, 2023, Mr. Zhang visited my workshop alone without an appointment. He was satisfied with the quality and look of the finished parts. He offered me to continue this project without Mr. Miao. He inquired if I could do some renovation works that originally were supposed to be done by Mr. Miao. I refused both requests and told him that he needs to speak with Mr. Miao as he is the owner of the kitchen contract. I also mentioned that for any future visit he needs to take an appointment with Mr. Miao.

9. On or around May 29th, 2023, Mr. Zhand visited my workshop alone, without any appointment. Again, he offered me to continue this project without Mr. Miao but I refused again.

[Soulignements ajoutés]

[16] La perte de confiance du prestataire de services envers son client constitue un motif sérieux pour servir de justification à la résiliation du contrat par le prestataire de service⁶. Il en est de même du manque de collaboration du client ou lorsque celui-ci se livre de manière soutenue à des grossièretés ou des incivilités à l'égard du prestataire de service⁷.

[17] La conduite de M. Zhang, telle que rapportée ci-dessus, constitue un manquement important à l'obligation de bonne foi qui s'impose aux parties à un contrat tout au long de son exécution, en vertu de l'article 1375 du *Code civil du Québec*. Un prestataire de service n'est pas tenu de subir avec résignation les menaces, l'intimidation et le manque de respect de la part d'un client. Il n'est pas privé par l'article 2126 du *Code civil du Québec* de la possibilité de mettre fin à une relation toxique.

[18] Le tribunal conclut que M. Miao avait un motif valide de mettre fin au contrat de service qui le liait à M. Zhang, en raison de la conduite dérogatoire de celui-ci. Rien dans la preuve ne permet d'accréditer l'hypothèse que cette résiliation aurait été réalisée à contretemps. Par voie de conséquence, il en résulte que le contrat a pris fin le 3 juin 2023. La tentative subséquente de résiliation du contrat par M. Zhang, au moyen de sa mise en demeure du 7 juin 2023, est donc tardive. Celui-ci n'est pas pour autant privé, si tel est le cas, des recours dont il peut disposer en raison d'une mauvaise exécution des travaux par M. Miao.

B) La réclamation de M. Zhang

[19] M. Zhang réclame une somme totale de 92 755,46 \$ à M. Miao. Cette somme se détaille comme suit :

Remboursement du dépôt	2 000,00 \$
Sommes payées pour des travaux non exécutés, soit :	27 202,00 \$
Phase I : 2 900,00 \$ sur le montant payé de 15 000 \$	
Phase II : 7 502,00 \$ sur le montant payé de 8 102 \$	
Cuisine : 16 800,00 \$, soit la totalité du montant payé	

⁶ *Irokko inc. c. Solutions Kumojin inc.*, 2025 QCCA 160, paragr. 13.

⁷ *Baralis c. Prekatsounakis Goncalves & Associés*, 2010 QCCS 6024, paragr. 31; *Soperca inc. c. Média Estrategia LKWR inc.*, 2011 QCCQ 15591, paragr. 48.

Coûts supplémentaires occasionnés, soit : 11 300,00 \$ à M. Hangxing Zheng 15 501,60 \$ à M. Zhang Zhibin	26 801,60 \$
Vol d'un évier	551,86 \$
Perte de loyers (propriété de la rue Jacqueline-Sicotte), soit : Huit mois de loyer à 3 900,00 \$ par mois ⁸	31 200,00 \$
Domages moraux et inconvénients	5 000,00 \$
TOTAL :	92 755,46 \$

[20] En ce qui concerne la Phase I du projet, il donne les explications suivantes pour le montant de 2 900 \$ qu'il réclame :

- un remboursement de 800 \$ pour l'item no. 3 (plafond en crépi), qui aurait été partiellement exécuté ;
- un remboursement de 600 \$ pour l'item no. 7 (plafond du sous-sol) parce que les coûts de peinture auraient été inclus ;
- un remboursement de 1 500 \$ pour l'item no. 14 (construction d'un mur dans le demi-sous-sol), qui aurait été partiellement exécuté.

[21] En ce qui concerne la Phase II du projet, M. Zhang donne les explications suivantes pour le montant de 7 502 \$ qu'il réclame :

- un remboursement de 2 700 \$ pour l'item no.1 (peinture des murs et des plafonds), qui aurait été partiellement exécuté ;
- un remboursement de 2 042 \$ pour les items no. 2 (tuiles du foyer et travaux sur le cadre en bois), 12 (travaux sur des portes) et 18 (tuiles dans la cuisine), qui n'auraient pas été exécutés ;
- un montant de 2 760 \$ pour un projet ajouté (moultures) qui n'aurait pas été exécuté.

[22] Le contrat de service intervenu entre les parties ayant été valablement résilié par M. Miao le 3 juin 2023, l'article 2129 du *Code civil du Québec* détermine comme suit les conséquences financières de cette résiliation :

⁸ Tel que modifié en début d'audition.

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

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

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

[Soulignements ajoutés]

[23] En vertu de cette disposition, M. Zhang est en droit de réclamer à M. Miao le montant des avances que celui-ci a reçues en excédent de la valeur des travaux exécutés. Il est aussi en droit d'être indemnisé pour tout préjudice qu'il a pu subir. C'est sur M. Zhang que repose le fardeau de preuve à ce sujet.

[24] La preuve montre que M. Zhang a payé un montant total de 41 902 \$ à M. Miao, soit le dépôt de 2 000 \$, un montant de 15 000 \$ pour la Phase I, un montant de 8 102 \$ pour la Phase II et un montant de 16 800 \$ pour la cuisine. M. Miao admet avoir reçu ces montants. Conformément à la règle énoncée à l'article 2129 du *Code civil du Québec*, le tribunal doit déterminer la valeur des services rendus par M. Miao au moment de la résiliation du contrat, par rapport aux sommes qui lui avaient alors été versées par son client.

[25] Dans son rapport du 24 juillet 2023, M. Bérard dresse un constat de l'état des lieux, tel qu'il les a examinés le 2 juin 2023, la veille du jour où M. Miao résilie le contrat. Son mandat consistait à énumérer et à évaluer les travaux effectués par M. Miao. Le rapport détaille, pièce par pièce de la résidence, l'étendue des travaux réalisés. Il attribue, pour chacune des pièces, une valeur à ces travaux. M. Bérard conclut que la valeur des travaux réalisés par M. Miao s'élève à 57 940 \$ (dont 28 300 \$ pour la cuisine), soit un montant plus élevé que le total des paiements effectués par M. Zhang.

[26] Aucune expertise n'a été produite par M. Zhang pour contredire celle de M. Bérard. Il n'a pas non plus déposé d'expertise permettant de déterminer l'état d'avancement des travaux au moment de la résiliation du contrat, ainsi que la nature et l'étendue des travaux qui n'ont pas été complétés par M. Miao en raison de cette résiliation. Son seul témoignage à ce sujet manque de la précision qui serait requise pour apprécier correctement la situation et mettre de côté les constatations de M. Bérard.

[27] Le tribunal n'a aucune raison de mettre en doute l'évaluation à laquelle M. Bérard a procédé relativement à la valeur des travaux réalisés par M. Miao. Celui-ci est un tiers indépendant par rapport aux parties. Son évaluation ne fait toutefois pas de lien direct avec les prix stipulés au contrat de janvier 2023, tel que modifié. Il n'est donc pas

possible pour le tribunal de déterminer de manière plus précise si M. Zhang a payé plus ou moins que ce qui était prévu au contrat à l'égard des travaux effectués par M. Miao. Dans ces circonstances, la réclamation de M. Zhang pour un montant de 29 702 \$ ne peut pas être accueillie.

[28] À l'audience, M. Miao prétend que M. Zhang lui devrait une somme de 12 252,78 \$. Cette somme serait composée d'un premier montant de 11 218 \$, représentant la différence entre la valeur des travaux qu'il a effectués, selon l'estimation de M. Bérard, et les sommes qui lui ont été versées par M. Zhang. Un second montant, soit 1 034,78 \$, correspond à des frais d'entreposage pour les mois de février à octobre 2025.

[29] Cependant, M. Miao – qui n'est pas représenté par avocat – n'a pas formulé de demande reconventionnelle pour réclamer ces sommes à M. Zhang. Elles n'ont pas non plus fait l'objet d'une facturation à celui-ci. L'exposé sommaire de ses moyens de défense faisait aussi état du premier de ces deux montants, mais sans contenir aucune conclusion pour demander que M. Zhang soit condamné à le lui payer. M. Miao n'a pas non plus fait le lien entre ces montants et les prix stipulés dans le contrat de janvier 2023, tel que modifié. Le tribunal ne se prononce donc pas à ce sujet.

[30] Les autres montants réclamés par M. Zhang ne peuvent pas non plus lui être accordés à titre de préjudice qu'il aurait subi. Celui-ci prétend que M. Miao a mal exécuté ses travaux de peinture. Des bulles sont apparues dans la peinture et il a dû faire refaire le travail par M. Hangxing Zheng. Toutefois, M. Bérard témoigne que lors de sa visite, le 2 juin 2023, il n'a constaté aucune telle bulle dans la peinture. Il attribue à la forte humidité de la résidence, au cours de l'été 2023, l'apparition de telles bulles. Il témoigne aussi qu'il n'a constaté aucune marque de dommage dans les travaux réalisés par M. Miao, mis à part quelques défauts mineurs.

[31] Selon M. Hangxing Zheng, qui a refait la peinture après la terminaison du contrat de M. Miao, le problème de décollement de la peinture ne provenait pas de l'absence de peinture d'apprêt (« primer »), mais des multiples couches de peinture existantes et du taux élevé d'humidité dans la maison. Devant le tribunal, M. Hangxing Zheng témoigne qu'il ne peut pas affirmer que la responsabilité de la situation incombe à M. Miao.

[32] Il est significatif de constater que dans la mise en demeure que l'avocat de M. Zhang fait signifier par huissier à M. Miao le 7 juin 2023, soit quelques jours après que celui-ci ait quitté le chantier, il n'est nullement mention de la présence de bulles dans la peinture, d'un décollement de la peinture ou encore, de manière plus générale, de malfaçons ou d'une mauvaise exécution des travaux. Les reproches adressés à M. Miao dans cette mise en demeure concernent essentiellement le fait que les travaux prévus au contrat et pour lesquels il a déjà été payé n'ont pas été complètement exécutés. L'absence de toute mention, dans cette mise en demeure, de défauts dans les travaux réalisés par M. Miao accrédite l'hypothèse que les défauts dont se plaint

M. Zhang sont le résultat d'autres facteurs, comme le laissent entendre les témoignages.

[33] Il y a aussi lieu de souligner que M. Hangxing Zheng a témoigné que M. Zhang lui devait encore certains montants pour le travail effectué à sa résidence à l'été 2023, ce que nie M. Zhang. Son témoignage laisse entendre que, dans une conversation préalable au procès, M. Zhang aurait, d'une certaine façon, lié le paiement de ces sommes à son témoignage à l'audience. Étant donné que ce témoignage a été donné en mandarin et que certaines questions qui lui ont été posées étaient aussi formulées en mandarin, le tribunal ne peut écarter la possibilité de malentendus résultant du processus de traduction. Rien ne permet au tribunal de conclure que M. Zhang lui aurait demandé de rendre un faux témoignage.

[34] En l'absence de preuve plus précise de la part de M. Zhang, le tribunal n'est pas en mesure d'imputer à M. Miao la responsabilité du mauvais état de la peinture qui aurait été constaté par M. Zhang. Par voie de conséquence, sa réclamation de 11 300 \$ pour le travail effectué par M. Hangxing Zheng est mal fondée.

[35] En ce qui concerne la réclamation de 15 501,60 \$ pour le travail effectué par M. Zhang Zhibin, M. Zhang a produit une description des travaux rédigée en grande partie en mandarin, qui serait une soumission et non une facture. M. Miao a témoigné que les travaux inclus dans cette soumission ne faisaient pas partie du contrat convenu entre lui et M. Zhang. La preuve ne permet pas de faire un recoupement entre les deux contrats. Il est néanmoins possible – la preuve n'est pas claire à ce sujet – qu'une partie de ces travaux (soit les escaliers) soient inclus dans le contrat signé par M. Miao, mais ils n'avaient pas été commencés avant la résiliation du contrat. La preuve ne montre pas que M. Zhang avait versé des sommes à M. Miao à ce sujet, pour lesquelles il pourrait obtenir un remboursement.

[36] Il y a lieu de mentionner que M. Zhang Zhibin a lui aussi témoigné que M. Zhang lui devait encore des sommes pour les travaux effectués à sa résidence, ce que nie M. Zhang. Cette affirmation, de même que celle dans le même sens de M. Hangxing Zheng, affectent la crédibilité de M. Zhang en ce qui concerne ses rapports avec les entrepreneurs dont il retient les services.

[37] La réclamation d'une somme de 551,86 \$ concernant le vol d'un évier est mal fondée. Aucune preuve n'a été faite que M. Miao aurait volé cet évier. Dans un courriel du 24 août 2023 adressé à l'avocate qui représentait alors M. Zhang, M. Miao l'informait que M. Zhang pouvait prendre rendez-vous pour récupérer son évier. Le dossier ne montre aucune démarche de M. Zhang en ce sens.

[38] La réclamation de 31 200,00 \$ pour perte de loyers est également mal fondée. M. Zhang a emménagé dans sa résidence de la rue Stonehenge Drive le 28 août 2023. Son immeuble de la rue Jacqueline-Sicotte a été loué à compter du 1^{er} mars 2024. Il impute à M. Miao la perte de huit mois de loyers. Cependant, il est en partie responsable du délai écoulé avant la location de sa résidence de la rue Jacqueline-Sicotte. En effet,

il n'a donné mandat à sa courtière qu'au début septembre 2023 pour louer ou vendre cette résidence.

[39] En outre, rien dans la preuve ne permet de conclure que M. Zhang aurait pu louer plus rapidement sa résidence de la rue Jacqueline-Sicotte s'il avait pris possession de celle de la rue Stonehenge Drive à la fin juin 2023, comme il le souhaitait. Aucun lien de causalité n'a donc été établi entre les reproches qu'il adresse à M. Miao et le délai requis pour louer sa résidence de la rue Jacqueline-Sicotte. De plus, étant donné que M. Miao avait un motif valable de résilier le contrat, M. Zhang doit assumer la responsabilité de tout délai occasionné par cette résiliation.

[40] Enfin, la réclamation de 5 000 \$ pour troubles et inconvénients est mal fondée étant donné que M. Miao avait un motif valable de résilier le contrat.

[41] M. Bérard a produit deux factures pour ses services : une facture de 800 \$ pour sa présence au tribunal le premier jour du procès, le 17 janvier 2025, et une facture de 800 \$ pour sa présence le deuxième jour du procès, le 28 octobre 2025. Étant donné que sa présence, le 28 octobre, était uniquement nécessaire en avant-midi, seule la moitié de ce montant de 800 \$ est retenu à titre de frais de justice. Le montant des frais de justice relatif au témoignage de M. Bérard est donc de 1 200 \$.

[42] Il a été convenu entre les parties que les frais de l'interprète présente à l'audience le 28 octobre seraient partagés à part égale entre les parties.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE la demande ;

LE TOUT, avec les frais de justice, tels que précisés ci-dessus.

LUC HUPPÉ, J.C.Q.

Me Robert Eidinger
EIDINGER & ASSOCIÉS
Avocat du demandeur

Xiao Miao
Défendeur non représenté

Date d'audience : 17 janvier et 28 octobre 2025