

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-723952-240

DATE : 27 octobre 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE KARINE BEAUDRY, J.C.Q.

ETUDE DANIEL JEAN HUISSIER INC.

Demanderesse

c.

JOHN STAMEGNA

Défendeur

JUGEMENT

[1] Étude Daniel Jean Huissiers inc. (« **Étude Daniel Jean** ») réclame à John Stamegna la somme de 1 620,55 \$ représentant ses honoraires et frais engagés pour l'exécution forcée d'une décision du Tribunal administratif du logement (« **TAL** »).

[2] Ces honoraires et frais pour l'expulsion du locataire de Monsieur Stamegna comprennent notamment les frais de signification, de serrurier, de déplacement, pour obtenir l'autorisation du Tribunal pour employer la force nécessaire, ainsi que le temps requis pour l'expulsion du locataire.

[3] Monsieur Stamegna nie devoir payer pour ces services. Il estime que c'est le locataire expulsé qui doit acquitter les honoraires et frais de l'huissier. Il invoque également ne pas avoir obtenu d'estimation des coûts d'exécution forcée ni d'explication des factures d'Étude Daniel Jean. Il soulève à cet égard l'application de la

*Loi sur la protection du consommateur*¹ (« **LPC** ») ainsi que les dispositions du *Code de déontologie des huissiers de justice*².

QUESTIONS EN LITIGE

[4] Les principales questions en litige retenues par le Tribunal sont les suivantes :

- a) **La LPC s'applique-t-elle aux services d'exécution forcée de jugement d'Étude Daniel Jean ?**
- b) **Étude Daniel Jean a-t-il manqué à son devoir d'information prévu au *Code de déontologie des huissiers de justice* ?**
- c) **Étude Daniel Jean a-t-il droit au paiement de ses honoraires et frais engagés pour expulser le locataire de Monsieur Stamegna ?**

ANALYSE

[5] Le 6 octobre 2023, Monsieur Stamegna signe l'entente de services professionnels intitulée « professional services agreement and disbursements », pièce P-6 (« **Contrat** »). Le Contrat signé produit à l'audience est partiellement illisible, mais Étude Daniel Jean produit également la version transmise par courriel pour signature à Monsieur Stamegna. Le Tribunal ne retient pas l'argument de Monsieur Stamegna qu'il n'a eu qu'en sa possession la version illisible.

[6] Le Contrat en est un de service suivant l'article 2098 C.c.Q. qui prévoit :

2098. Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer.

- a) **La LPC s'applique-t-elle aux services d'exécution forcée de jugement d'Étude Daniel Jean ?**

[7] La LPC s'applique aux contrats conclus entre un consommateur et un commerçant. Elle ne définit pas ce qu'est un commerçant. À cet égard, concernant les professionnels, l'auteur Marc Lacoursière écrit :

Enfin, le contrat de consommation ne porte pas sur les services d'un professionnel régi par le *Code des professions* en raison du fait que

¹ L.R.Q., c-P-40.1.

² R.L.R.Q., c. H-4.1, r.3.

l'opérateur ne peut être qualifié de commerçant, sous réserve que celui-ci respecte les conditions imposées par la jurisprudence en vertu de la théorie de la commercialité et qu'il puisse se qualifier de non-commerçant³.

[Références omises.]

[8] Pour être qualifiée de commerciale, l'activité doit être engagée dans un but de profit ou de spéculation⁴.

[9] Les huissiers sont des officiers de justice et leur pratique est régie par le *Code des professions* (« **C.P.** »)⁵, la *Loi sur les huissiers de justice*⁶ et le *Code de déontologie des huissiers de justice*⁷.

[10] Les huissiers ne peuvent réclamer des honoraires et des frais autres que ceux prévus au *Tarif d'honoraires des huissiers de justice*⁸ pour l'exécution des décisions de justice. Quant aux honoraires professionnels complémentaires qu'ils peuvent réclamer, leurs tarifs minimums sont établis par la Chambre des huissiers de justice suivant le paragraphe 12 de l'article 86.0.1 du C.P.

[11] Les honoraires et frais que Étude Daniel Jean réclame pour l'exécution de la décision du TAL sont strictement encadrés par la loi. Le Tribunal conclut donc que l'exécution de l'ordonnance d'expulsion du TAL n'est pas une activité commerciale et qu'Étude Daniel Jean ne se qualifie pas à cet égard de commerçant au sens de la LPC. La LPC ne s'applique donc pas au contrat.

b) Étude Daniel Jean a-t-il manqué à son devoir d'information prévu Code de déontologie des huissiers de justice ?

[12] Monsieur Stamegna invoque qu'Étude Daniel Jean a enfreint le *Code de déontologie des huissiers de justice* puisqu'il n'a pas reçu d'estimation du coût des services ni d'explications quant aux factures émises.

[13] L'article 36 du *Code de déontologie des huissiers de justice* prévoit :

³ Marc Lacoursière, *Droit de la consommation*, 7^e édition, 2024 en ligne EYB2024DDC16, au paragraphe 41.

⁴ Droit de la protection du consommateur : Théorie et pratique, 2^e édition, 2021 en ligne EYB2021PCO7, paragraphe 136 : Trois critères cumulatifs doivent être rencontrés pour être qualifié de commerçant au sens de la LPC dont le premier critère prévoit qu'un acte de commerce est une activité dans un but de profit, de spéculation.

⁵ L.R.Q., c. C-26.

⁶ L.R.Q., c. H-4.1.

⁷ Art. 8 et 13 de la *Loi sur les huissiers de justice et Tarif d'honoraires des huissiers de justice*, L.R.Q., c. H-4.1.

⁸ R.L.R.Q., r.13.1.

36. L'huissier doit s'assurer que le client est informé du coût approximatif et prévisible des services professionnels qu'il lui fournit.

[14] Daniel Jean témoigne à l'audience qu'il n'est pas possible d'estimer ni de prévoir les frais d'exécution d'une décision du TAL puisqu'il y a trop d'impondérables : la durée d'exécution imprévisible, la nécessité de recourir aux policiers si le locataire refuse de quitter, le temps requis pour les déménageurs, etc. Il indique que son étude informe les clients qu'une telle estimation n'est pas possible, ce dont Monsieur Stamegna reconnaît avoir été avisé⁹.

[15] Au surplus, le Contrat indique que :

It is often difficult to predict the required amount of work and the necessary steps to achieve a mandate and the ultimate cost may be more or less than the forecast that was made (...) The client has read and approves this service request and agrees to pay the total bill (including disbursements) upon receipt of the related invoice.

[16] Enfin, les honoraires et frais que l'huissier peut exiger sont publics et fixés par la Loi¹⁰.

[17] Conséquemment, le Tribunal estime tardif et non fondé l'argument de Monsieur Stamegna relatif à l'absence d'estimation.

[18] En ce qui concerne l'absence d'explication pour les factures, la preuve révèle plutôt que Monsieur Stamegna a requis uniquement des explications pour la somme facturée de 879,73 \$ laquelle est amplement détaillée dans le procès-verbal d'exécution forcée. Le Tribunal ne voit pas quelles explications additionnelles Étude Daniel Jean aurait pu fournir à Monsieur Stamegna.

[19] Enfin, les procès-verbaux pièce P-1 font un état détaillé de toutes les démarches effectuées par l'huissier pour procéder à l'expulsion du locataire de Monsieur Stamegna le 23 novembre 2023. Les honoraires et frais réclamés aux factures, pièce P-2, correspondent aux différentes démarches ainsi détaillées.

[20] Le Tribunal est d'avis qu'Étude Daniel Jean a fourni les informations nécessaires quant aux frais prévisibles d'exécution du jugement du TAL et que les procès-verbaux pièce P-1 fournissent suffisamment d'explications quant aux factures émises.

c) Étude Daniel Jean a-t-il droit au paiement de ses honoraires et frais engagés pour expulser le locataire de Monsieur Stamegna ?

⁹ Observations additionnelles du 26 août 2025 de Monsieur Stamegna.

¹⁰ Voir les paragraphes 10 et 11 du présent jugement.

[21] Monsieur Stamegna, à titre de client, s'est obligé à payer le prix des services d'Étude Daniel Jean par le contrat pièce P-6 et doit acquitter les honoraires de cette dernière en lien avec les services qu'il a requis.

[22] L'argument de Monsieur Stamegna à l'effet que les coûts d'exécution du jugement du TAL doivent être assumés par le locataire expulsé ne tient pas la route. Il en va de même de sa prétention qu'il aurait pu trouver des services de serrurier à moindre coût. Il aurait dû s'enquérir des frais de serrurier avant de spécifiquement requérir ce service d'Étude Daniel Jean pour changer les serrures.

[23] La demanderesse a établi le bien-fondé de sa réclamation d'honoraires pour un montant total de 1 620,55 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande d'Étude Daniel Jean Huissier inc. ;

CONDAMNE John Stagmena à payer à Étude Daniel Jean Huissier inc. la somme de 1620,55 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1^{er} mars 2024 ;

LE TOUT avec les frais de justice de 182 \$ en faveur d'Étude Daniel Jean Huissier inc.

KARINE BEAUDRY, J.C.Q.

Date d'audience : 11 août 2025.