

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-724612-249

DATE : 12 décembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

---

**ISABELLA COLANIRO**

es qualité de liquidatrice de la succession de **CARMELO POLITO**  
Partie demanderesse

c.

**VALCAN TECHNOLOGIES INC.**

-et-

**FRANCISCO VALVERDE**

Parties défenderesses

---

## JUGEMENT

---

### 1. L'APERÇU

#### 1.1. Le litige

[1] Carmelo Polito (**Bailleur**) a consenti un bail commercial à Valcan Technologies Inc. (**Locataire**) pour l'occupation de certains locaux. Francisco Valverde (**Caution**) s'est engagé comme caution, garantissant l'exécution des obligations du Locataire envers le Bailleur.

[2] À la fin du bail et après le départ du Locataire, le Bailleur réclame 5 425,31 \$, somme qu'il affirme avoir dû déboursier pour remettre les lieux loués en état.

[3] Les défendeurs contestent cette réclamation et soutiennent avoir remis les lieux loués en bon état au moment de leur départ. La Caution admet avoir signé le cautionnement au bail.

[4] Les parties reconnaissent que, selon le bail, le Locataire :

- doit entretenir et réparer les lieux loués<sup>1</sup> ;
- a accepté les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au début du bail<sup>2</sup> ;
- doit, à l'expiration du bail, abandonner sans indemnité toutes les améliorations et additions faites aux lieux loués si l'exige le Bailleur, ou, dans le cas contraire, les enlever et remettre les lieux loués dans le même état qu'au début de la prise de possession, sous réserve de l'usure normale<sup>3</sup> ;
- doit effectuer toutes les réparations mineures et majeures et garder les lieux loués en bon état de réparation et, à l'expiration du bail, remettre les lieux loués en bon état, sous réserve de l'usure normale<sup>4</sup> ;
- doit entretenir à ses frais les plafonniers et les gardes en bon état de fonctionnement<sup>5</sup> ;
- doit remettre les lieux loués en bon état de propreté<sup>6</sup>.

### **1.2. Questions en litige**

[5] Le Tribunal doit déterminer si le Locataire a manqué à son obligation de remettre les lieux loués au Bailleur dans le même état qu'ils étaient au début de la prise de possession, sous réserve de l'usure normale et le cas échéant, s'il doit rembourser au Bailleur les sommes déboursées pour les remettre en état.

[6] Après examen de la preuve, le Tribunal conclut que le Locataire a, de façon générale, remis les lieux loués dans le même état qu'ils étaient au début du bail, à l'exception des luminaires.

[7] Le Tribunal condamne en conséquence le Locataire et la Caution, solidairement, à payer 1 162,52 \$ au Bailleur.

---

<sup>1</sup> Pièce P-1, Bail, clause 6.

<sup>2</sup> Pièce P-1, Bail, clause 9.1.

<sup>3</sup> Pièce P-1, Bail, clause 9.10.

<sup>4</sup> Pièce P-1, Bail, clause 9.11.

<sup>5</sup> Pièce P-1, Bail, clause 9.21.

<sup>6</sup> Pièce P-1, Bail, clause 12.

[8] Voici pourquoi.

## **2. L'ANALYSE**

[9] Afin de simplifier la compréhension, le Tribunal analysera successivement chaque montant réclamé par le Bailleur, en répondant pour chacun aux deux questions en litige ci-haut mentionnées.

### **2.1. Réparation du panneau de porte de garage (1 162,52 \$)**

[10] Les parties reconnaissent que la porte de garage a été remplacée pendant le bail et qu'un panneau de cette porte a été endommagé durant la période d'occupation des lieux loués par le Locataire. Ce panneau n'a pas été réparé par le Locataire avant son départ.

[11] Le Locataire indique ne pas savoir qui, précisément, a causé ce dommage.

[12] Le Tribunal retient toutefois que le Locataire avait la garde et le contrôle des lieux loués pendant le bail. À ce titre, il est responsable des dommages survenus à la porte de garage, à moins de preuve contraire, ce qu'il n'a pas présenté. Il doit donc assumer le coût de réparation.

[13] Le Tribunal condamne en conséquence le Locataire à payer 1 162,52 \$ au Bailleur pour la réparation du panneau de la porte de garage.

### **2.2. Réparation aux ventilateurs (319,63 \$)**

[14] Le Bailleur réclame 319,63 \$ à titre de frais de remplacement de deux ventilateurs situés dans les lieux loués.

[15] Les parties ne s'entendent pas sur le nombre de ventilateurs présents au début du bail.

[16] Le témoin du Bailleur, son fils n'avait que de 10 ans au moment de la signature du bail. Son témoignage ne permet pas de contredire de manière fiable celui de la Caution, qui affirme qu'il y avait trois ventilateurs : l'un ne fonctionnait pas, un autre fonctionnait mal et le troisième ne fonctionnait pas du tout dès le début du bail.

[17] Le Bailleur produit toutefois un document signé au début du bail, la pièce P-5, dans lequel le Locataire confirme que deux ventilateurs au plafond sont en bon état.

[18] Ce document, qui ne fait référence qu'à deux ventilateurs en bon état, corrobore la version de la Caution selon laquelle l'ensemble des ventilateurs n'était pas neuf ni entièrement fonctionnel au départ.

[19] La Caution soutient qu'elle ne doit pas assumer le coût de remplacement, puisque deux des trois ventilateurs ne fonctionnaient pas ou fonctionnaient mal dès le début du bail, qu'ils étaient très vieux et qu'elle ne les a pas utilisés. Selon elle, après environ 9 ans, il s'agit d'usure normale.

[20] Le Tribunal retient cette explication. La preuve ne permet pas de conclure que les ventilateurs ont été détériorés par le Locataire plutôt que par le passage du temps. Le Tribunal considère qu'il s'agit d'usure normale et rejette donc cette réclamation.

### **2.3. Réparations aux luminaires (2 678,56 \$)**

[21] Le Bailleur réclame 2 678,56 \$, composé de :

- 251,57 \$ pour la réparation de néons et de ballasts ;
- 587,39 \$ pour la location d'un ciseau élévateur pour accéder aux plafonds ;
- 919,80 \$ pour les honoraires de l'électricien (919,80 \$).

[22] Le Locataire témoigne qu'il n'a pas utilisé ces luminaires, puisqu'il a installé un autre système d'éclairage au début du bail. Il admet que certains néons ne fonctionnaient plus, mais affirme avoir laissé sur place une boîte de néons et de ballasts. Selon lui, après environ 9 ans, le bris des néons et des ballasts relève de l'usure normale des luminaires.

[23] Le Tribunal estime que le Bailleur n'a pas démontré clairement que le Locataire a mal entretenu ou détérioré les luminaires au-delà de l'usure normale. Le Tribunal rejette donc la réclamation du Bailleur pour ce poste.

### **2.4. Dégraissage des planchers de béton (378,84 \$)**

[24] Le Bailleur réclame 378,84 \$ au Locataire pour des frais de dégraissage des planchers de béton dans les lieux loués.

[25] Le Bailleur soutient que le plancher n'était pas dégraissé par le Locataire au moment de la remise des lieux loués, ce que le Locataire nie. Le Bailleur ne fait toutefois aucune preuve de l'état des planchers au début du bail.

[26] La Caution et l'un de ses amis témoignent que les planchers ont été dégraissés avant le départ et qu'ils étaient, au moment de la remise, dans le même état qu'au début du bail.

[27] Le Tribunal juge leurs témoignages crédibles et convaincants. En l'absence de preuve contraire suffisante du Bailleur, le Tribunal rejette cette réclamation.

### **2.5. Réparation des murs dans le bureau (632,36 \$)**

[28] Le Bailleur réclame 632,36 \$ pour des travaux de réparation des murs du bureau faisant partie des lieux loués.

[29] La Caution et un témoin, ami de celle-ci, déclarent que les murs étaient déjà abimés au début du bail. Le Bailleur n'apporte aucune preuve pour contredire cette version des faits, si ce n'est le témoignage du fils du Bailleur, qui prétend se souvenir de l'état des murs alors qu'il n'était âgé que de 10 ans à l'époque.

[30] Le Tribunal retient les témoignages de la Caution et de son ami, qu'il juge crédibles et cohérents. Il conclut que le Bailleur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve quant à l'existence de dommages imputables au Locataire. Cette réclamation est donc rejetée.

### **2.6. Décontamination (1092,26 \$)**

[31] Le Bailleur réclame 1092,26 \$ au Locataire pour des frais de décontamination engagés afin de nettoyer le sol dans la cour arrière. Il soutient que le Locataire y aurait déversé de l'huile, ce qui aurait nécessité l'enlèvement d'un volume de sol d'environ 6 pieds de large, 6 pieds de long et 4 pieds de profondeur.

[32] La Caution nie avoir utilisé la cour arrière et avoir déversé de l'huile dans ce secteur. Selon lui, le sol était déjà contaminé avant le début du bail.

[33] Le Bailleur ne parvient pas à démontrer, par une preuve prépondérante, que le Locataire est à l'origine de cette contamination. Au contraire, la preuve tend plutôt à indiquer que le problème existait avant le bail.

[34] Le Tribunal conclut donc que le Bailleur n'a pas établi la responsabilité du Locataire pour ce dommage et rejette donc cette réclamation.

### **2.7. Frais d'huissiers (89,11 \$)**

[35] Le Bailleur réclame 89,11 \$ de frais d'huissiers liés à l'envoi d'une mise en demeure aux défendeurs. Le procès-verbal des huissiers indique toutefois que les destinataires étaient inconnus à l'adresse où la signification a été tentée.

[36] Dans les circonstances, le Tribunal estime que le Bailleur n'a pas établi qu'il s'agit de frais raisonnablement récupérables des défendeurs dans le cadre du présent litige. Le Tribunal rejette donc cette réclamation.

[37] Au terme de cette analyse, le Tribunal condamne donc solidairement le Locataire et la Caution à payer 1 162,52 \$ au Bailleur.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[38] **ACCUEILLE** en partie la demande ;

[39] **CONDAMNE** solidairement Valcan Technologies Inc. et Francisco Valverde à payer 1 162,52 \$ à la Succession de Carmelo Polito avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à partir du 11 juillet 2024 ;

[40] **AVEC** frais de justice de 213 \$.

---

**EMMANUELLE SAUCIER, J.C.Q.**

Date d'instruction : **2 décembre 2025**