

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-038624-228

DATE : 14 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

CAMILLE TEXIDOR

et

LESLY OCTAVE

Parties demandereses

c.

LES HABITATIONS CBA INC.

et

SÉBASTIEN BOUTIN-LEFEBVRE

Parties défenderesses

JUGEMENT

APERÇU

[1] Madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave veulent effectuer des travaux à leur cuisine.

[2] À cette fin, un contrat est conclu avec Les habitations CBA inc. (CBA), dont monsieur Sébastien Boutin-Lefebvre est administrateur et actionnaire.

[3] CBA exécute des travaux dans l'immeuble et elle publie une hypothèque légale de la construction à l'encontre de celui-ci.

[4] Selon madame Texidor et monsieur Octave, CBA abandonne les travaux, ceux exécutés sont déficients et CBA publie sans droit l'hypothèque. Pour obtenir sa radiation, madame Texidor et monsieur Octave payent CBA en protestant. Pour ces raisons, madame Texidor et monsieur Octave réclament 15 000 \$ à CBA et monsieur Boutin-Lefebvre.

[5] CBA conteste avoir abandonné les travaux et être tenue envers madame Texidor et monsieur Octave. Selon elle, toutes les sommes qu'elle a reçues lui sont dues et elle avait droit de publier l'hypothèque.

[6] Pour sa part, monsieur Boutin-Lefebvre soutient que sa responsabilité personnelle n'est aucunement engagée parce qu'il n'a pas commis de faute.

QUESTIONS EN LITIGE

[7] Le litige soulève les principales questions suivantes, auxquelles le Tribunal répond succinctement comme suit :

1. CBA abandonne-t-elle les travaux engageant ainsi sa responsabilité ? Oui.
2. En raison de la publication de l'hypothèque légale de la construction, la responsabilité de CBA est-elle engagée ? Oui.
3. La responsabilité de monsieur Boutin-Lefebvre est-elle engagée ? Non.
4. Le cas échéant, à quels montants, madame Texidor ou monsieur Octave a-t-il droit ? Le Tribunal accordera 7 266,60 \$, plus des intérêts et frais de justice.

ANALYSE

[8] Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention¹. C'est donc sur ses épaules que repose le fardeau de la preuve.

[9] Il lui faut une preuve claire et convaincante, qui dépasse la simple possibilité, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire d'atteindre la certitude ; on parle donc d'un seuil de conviction de plus de 50 % permettant de faire pencher la balance en sa faveur².

[10] Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée³.

¹ Article 2803 alinéa 1 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)

² Article 2804 C.c.Q.

³ Article 2803 alinéa 2 C.c.Q.

1. CBA abandonne-t-elle les travaux engageant ainsi sa responsabilité ?

[11] Le 25 mars 2019, monsieur Octave et CBA concluent le contrat pour des travaux à la cuisine, soit essentiellement le remplacement et la relocalisation d'une partie des armoires, le remplacement de la céramique du plancher par celle que monsieur Octave fournit, l'enlèvement d'un comptoir et l'installation d'un dossier. Le contrat comporte une estimation des coûts totalisant 10 843,93 \$⁴ incluant des frais généraux de 3 %, des frais d'administration de 5 % et un profit de l'entrepreneur de 10 % (Frais et Profit) prévus au contrat⁵.

[12] Quant aux paiements, le contrat prévoit ce qui suit :

- un dépôt initial de (20 %) ;
- des paiements selon l'avancement des travaux, habituellement de façon hebdomadaire ;
- le paiement du solde à la fin des travaux.

[13] Dans un premier temps, monsieur Octave verse 6 500 \$ à CBA, comme suit :

- 19 mars : 500 \$;
- 21 mars : 2 000 \$;
- 30 mars : 2 000 \$;
- 6 avril : 2 000 \$.

[14] Le 9 avril, CBA facture la somme de 10 429,19 \$, laissant — après déduction des 6 500 \$ versés — un solde de 3 929,19 \$. CBA en exige alors le paiement.

[15] À l'audience, pour s'en justifier, elle invoque une clause d'interruption des travaux prévue au contrat, laquelle se lit comme suit :

Nonobstant les modalités de paiement prévues aux présentes, si des travaux sont interrompus pendant plus de cinq (5) jours pour une **cause indépendante de la volonté de l'entreprise**, cette dernière pourra **facturer le client pour les travaux effectués et matériaux fournis** jusqu'à la date de l'interruption et ces montants sont payables dès réception de la facture.

[Le Tribunal ajoute le caractère gras.]

[16] Selon CBA, cette clause s'applique. Le Tribunal est d'avis que cette clause ne s'applique pas pour deux raisons.

⁴ Le montant inclut les taxes.

⁵ Pièce P-5. Plus précisément, c'est dans la partie intitulée « Rapport d'estimation des coûts » faisant partie du contrat que l'estimation de ces coûts se trouve.

[17] La **première raison** est que les travaux effectués et matériaux fournis ne justifient pas CBA d'exiger ce paiement. Monsieur Octave a contesté certaines charges à la facture, auxquelles le Tribunal s'attardera ici.

[18] À sa facture, CBA charge 500 \$⁶ pour la préparation de l'estimation pour la soumission⁷. La preuve prépondérante démontre que quelques jours avant la signature du contrat, soit le 19 mars, monsieur Octave verse 500 \$ pour la préparation de l'estimation pour la soumission par CBA. Monsieur Octave le reconnaît dans des courriels transmis à CBA⁸. Le Tribunal conclut donc que CBA est justifiée de facturer 500 \$ pour cette préparation, le tout tel que convenu avant le contrat.

[19] Selon la facture, CBA charge 9 929,19 \$⁹ pour les travaux exécutés au 9 avril. CBA détaille ce montant dans une compilation des coûts datée du même jour¹⁰.

[20] Parmi ces coûts, il y a une charge de 889,07 \$¹¹ pour un conteneur prévu au contrat, soit 650 \$ plus les Frais et Profit.

[21] Donc, selon le contrat, CBA doit fournir le conteneur pour les travaux. Jamais elle ne le fournit. CBA le reconnaît.

[22] Néanmoins, elle prétend qu'elle enlève les rebuts de construction, ce qui la justifie de facturer pour le conteneur. Monsieur Octave trouve des rebuts de construction que CBA laisse dans ses poubelles.

[23] Aussi, le contrat stipule que « toute modification [...] devra être consignée dans un écrit signé par les parties spécifiant les coûts ». Or, aucune modification au contrat n'est signée par les parties, permettant à CBA de ne pas livrer ce conteneur tout en facturant le coût pour celui-ci.

[24] Vu ce qui précède, le Tribunal conclut que n'ayant pas fourni le conteneur, CBA n'est pas justifiée de facturer 889,07 \$ pour celui-ci.

[25] À sa facture, CBA charge 547,12 \$¹² pour la plomberie, soit 400 \$, plus les Frais et Profit. Selon CBA, il s'agit de travaux additionnels non prévus au contrat.

[26] Plus précisément, selon monsieur Boutin-Lefebvre, quant à la plomberie, par le contrat¹³, CBA s'engage à désinstaller et réinstaller l'évier et sa robinetterie. Cependant,

⁶ Le montant inclut les taxes.

⁷ Pièce D-1.

⁸ Voir pièce D-5 courriel du 8 mai et pièce P-20.6, courriel du 3 mai.

⁹ Le montant inclut les taxes.

¹⁰ Pièce P-7.

¹¹ Le montant inclut les taxes.

¹² Le montant inclut les taxes.

¹³ Pièce P-5.

en cours d'exécution des travaux, après l'enlèvement de certains matériaux, il découvre un tuyau de plomberie « attaché avec du *ducktape* ». Selon lui, à proximité de ce ruban adhésif, des travaux additionnels sont requis pour corriger la plomberie, lesquels ne sont pas prévisibles avant le contrat. Lorsque CBA le découvre, elle en informe monsieur Octave et elle fait valoir lui avoir transmis la facture du plombier.

[27] Monsieur Octave reconnaît que CBA l'en informe et lui transmet une facture de plombier. Néanmoins, il fait valoir que CBA ne démontre pas avoir effectué ces travaux additionnels et il conteste être tenu à leur paiement.

[28] Quant à la plomberie, la seule chose que madame Texidor et monsieur Octave constatent est que CBA enlève l'évier et sa robinetterie et coupe des tuyaux de plomberie près de l'évier.

[29] Pour sa part, CBA ne fait pas témoigner le plombier qui, selon elle, exécute les travaux additionnels non prévus au contrat.

[30] La loi édicte que si, lors de la conclusion du contrat, le prix des travaux a fait l'objet d'une estimation, l'entrepreneur — ici CBA — doit justifier toute augmentation du prix¹⁴. En plus, comme déjà mentionné, le contrat stipule que « toute modification [...] devra être consignée dans un écrit signé par les parties spécifiant les coûts ». Or, CBA ne produit pas d'écrit signé par monsieur Octave approuvant le coût des travaux additionnels de plomberie non prévus au contrat.

[31] Vu ce qui précède, le Tribunal conclut que CBA ne se décharge pas de son fardeau de prouver qu'elle est justifiée de facturer 547,12 \$ pour les travaux additionnels de plomberie non prévus au contrat.

[32] Dans un autre ordre d'idées, madame Texidor et monsieur Octave soulèvent qu'en raison de déficiences aux travaux exécutés, CBA n'est pas justifiée d'exiger le paiement du solde de la facture.

[33] À la demande des parties, 3 experts analysent les travaux et produisent des rapports. À l'audience, ces 3 experts témoignent.

[34] Unanimement, ces experts sont d'avis que les travaux exécutés par CBA aux armoires sont déficients¹⁵. Un des experts dont les services sont retenus par madame Texidor et monsieur Octave, monsieur Charles-Pierre Munn, qualifie la finition des armoires comme étant de type « camps de chasse ». Elle n'est pas acceptable à des fins résidentielles. Selon l'expert dont les services sont retenus par CBA, monsieur

¹⁴ Article 2107 C.c.Q.

¹⁵ Madame Texidor et monsieur Octave utilisent le mot « malfaçon » alors que le Tribunal utilise les mots « travaux déficients » et « déficience ».

Pierre-Marc Larochelle, quant à ces armoires, il est nécessaire d'en remplacer 3 et d'en corriger un cabinet.

[35] Pourtant, selon le contrat, CBA s'engage à fournir un cabinet de cuisine de luxe en bois et elle facture 100 % du montant prévu au contrat pour celui-ci, donc 4 445,36 \$¹⁶, soit 3 250 \$, plus les Frais et Profit.

[36] Quant à l'installation de la céramique, une des tuiles fournies par monsieur Octave présente un défaut de surface. CBA installe cette tuile à un endroit visible et elle facture 100 % du montant prévu au contrat pour l'installation de la céramique. Les 3 experts sont d'avis que l'installation de cette tuile défectueuse à cet endroit visible est déficiente.

[37] D'ailleurs, la loi prévoit que lorsque les biens fournis par le client sont affectés d'un vice apparent, l'entrepreneur est tenu d'en informer immédiatement le client¹⁷. Autrement dit, avant d'installer cette céramique à un endroit visible, CBA devait en informer monsieur Octave. Elle ne l'a pas fait.

[38] De l'avis de l'expert dont CBA retient les services, les déficiences aux travaux exécutés par CBA quant aux armoires et à l'installation de la tuile de céramique défectueuse nécessitent des correctifs d'une valeur de 2 764,22 \$¹⁸.

[39] Un des experts dont madame Texidor et monsieur Octave retiennent les services, monsieur Laurent Znaty, ingénieur de Tri-spec, évalue que dans la cuisine divers travaux correctifs sont requis, ceux-ci s'élevant à plus de 10 000 \$. Or, la preuve révèle que cette évaluation concerne non seulement des travaux exécutés par CBA, mais aussi des travaux qui ne sont pas prévus au contrat conclu entre monsieur Octave et CBA ni exécutés par cette dernière. Vu ce qui précède, le Tribunal est d'avis qu'une partie de cette évaluation n'est pas pertinente quant aux travaux exécutés par CBA.

[40] Compte tenu de l'avancement des travaux aux armoires et à la céramique et des déficiences à ceux-ci, le Tribunal conclut que monsieur Octave est justifié de refuser de payer une somme de 3 500 \$ à la facture pour ceux-ci.

[41] À sa facture, pour l'installation du gypse destiné à recevoir le dossier, CBA charge 116,53 \$¹⁹, soit 85,19 \$ plus les Frais et Profit. Bien que monsieur Octave soulève que ce gypse serait déficient, le Tribunal retient de la preuve qu'il ne l'est pas.

[42] Monsieur Octave soulève qu'une moulure de transition exécutée par CBA est affectée d'une déficience. Le Tribunal retient de la preuve que CBA ne facture qu'une

¹⁶ Le montant inclut les taxes.

¹⁷ Article 2104 C.c.Q.

¹⁸ Le montant inclut les taxes.

¹⁹ Le montant inclut les taxes.

partie du coût prévu au contrat pour la moulure et que monsieur Texidor ne se décharge pas de son fardeau de prouver que cette moulure est inadéquate.

[43] Aussi, monsieur Octave fait valoir que lors des travaux, CBA obstrue un conduit de ventilation, conduit destiné à fonctionner par gravité. La preuve ne permet pas de savoir si avant les travaux, ce conduit est déjà abandonné et fermé à son autre extrémité. La preuve n'est donc pas claire quant à la conséquence de l'obstruction de ce conduit par CBA. Pour cette raison, le Tribunal conclut que la preuve ne démontre pas que l'obstruction de ce conduit constituerait une déficience.

[44] Enfin, monsieur Octave démontre qu'un coup de pied fourni n'est pas en chêne et donc qu'il n'est pas conforme à celui prévu au contrat. Cependant, à sa facture, CBA inscrit que ce coup de pied est gratuit. Le Tribunal retient que CBA ne requiert pas, par sa facture, de paiement pour ce coup de pied.

[45] En résumé, CBA n'est pas justifiée d'exiger par sa facture le paiement d'une somme de 4 936,19 \$ qui se détaille comme suit :

- 889,07 \$ pour le conteneur qu'elle n'a pas fourni ;
- 547,12 \$ pour les travaux additionnels de plomberie non prévus au contrat ;
- 3 500 \$ en raison des déficiences aux travaux aux armoires et à la céramique.

[46] Autrement dit, en raison de l'avancement des travaux, bien que pour ceux-ci CBA facture 9 929,19 \$, monsieur Octave est justifié de refuser de lui payer plus que 4 993 \$. Or, il a déjà versé 6 000 \$ pour ces travaux.

[47] Bien que la raison qui précède suffit à conclure que CBA n'est pas justifiée d'exiger le solde de sa facture, le Tribunal croit utile d'expliquer une deuxième raison pour laquelle la clause d'interruption des travaux ne s'applique pas.

[48] Cette **deuxième raison** est que les travaux ne sont pas interrompus pour une cause indépendante de la volonté de CBA. En effet, la preuve révèle que le 8 avril, CBA — par son sous-traitant — installe le coulis de la céramique. Jamais ensuite CBA ne retourne effectuer des travaux.

[49] Le 8 avril, monsieur Octave n'a pas reçu d'un tiers le comptoir qui doit être installé avant que CBA puisse mettre le dossier. Selon monsieur Boutin-Lefebvre, un délai d'environ 3 semaines est requis afin que monsieur Octave reçoive ce comptoir. À l'audience, CBA explique que par « souci d'efficacité », elle préfère attendre que le comptoir soit installé avant de continuer les travaux.

[50] Dans ce contexte, CBA prétend que les travaux sont interrompus pour une cause indépendante de sa volonté. Or, le « souci d'efficacité » de CBA n'est pas une cause indépendante de sa volonté. Rien n'empêche CBA de continuer les travaux et de corriger les nombreuses déficiences présentes, lesquelles sont importantes.

[51] Ainsi, le 9 avril, parce que CBA préfère attendre, elle interrompt volontairement les travaux.

[52] Par courriel du 9 avril, monsieur Octave dénonce à CBA les déficiences. Cette dernière répond que plusieurs de ces travaux ne sont pas encore finis et que la céramique est celle fournie par monsieur Octave. Celui-ci lui demande de venir constater les déficiences et les corriger. CBA répond d'accord.

[53] Néanmoins, CBA ne pose aucun geste afin de venir les constater et corriger, ni afin d'avancer les travaux. Après le 9 avril, CBA exige le paiement du solde de sa facture avant d'exécuter n'importe quel autre travail.

[54] Ensuite, CBA demande de récupérer un comptoir temporaire et une toile laissée sur les lieux des travaux. Le 23 avril, à la demande de CBA relative au comptoir temporaire, monsieur Octave répond à monsieur Boutin-Lefebvre qu'il le laisse dehors, à l'abri, pour lui et qu'il peut passer le récupérer quand il veut. CBA fait valoir que ce faisant, madame Texidor ou monsieur Octave « l'empêchent de terminer les travaux ». Le Tribunal n'est pas de cet avis parce que la demande de CBA n'en est pas une pour avancer les travaux, mais uniquement pour récupérer ce qui lui appartient.

[55] Le 25 avril, alors que le nouveau comptoir est installé, par message texte, monsieur Octave en informe monsieur Boutin-Lefebvre. Il lui demande quand CBA va venir pour continuer les travaux.

[56] CBA persiste à exiger le paiement du solde de sa facture avant n'importe quel autre travail : autrement dit, elle refuse de continuer les travaux auxquels elle s'est engagée comme prévu au contrat.

[57] À la fin avril, monsieur Octave fait réinstaller l'évier et sa robinetterie dans sa cuisine afin de pouvoir l'utiliser. CBA fait valoir qu'en faisant finaliser les travaux de plomberie, monsieur Octave empêche CBA de continuer les travaux. Le Tribunal n'est pas de cet avis. Bien que CBA est requise de venir constater et corriger les défauts depuis le 9 avril et qu'elle est informée que le comptoir est installé depuis le 25 avril, elle ne pose aucun geste pour aller les corriger et pour compléter les travaux. À cette époque, CBA ne tente même pas de fixer un rendez-vous à cette fin.

[58] CBA ne réinstalle pas la plomberie coupée, elle ne corrige pas les déficiences, elle ne complète pas la finition, elle n'installe pas le dossier, ni ne réinstalle les prises électriques. Dans une porte réutilisée, les trous de l'emplacement antérieur d'une poignée ne sont pas bouchés.

[59] Le 3 mai, CBA informe monsieur Octave qu'en raison de son « refus injustifié » de payer le solde de la facture, elle procédera à l'inscription de l'hypothèque pour garantir le solde de sa facture. Le 7 mai, par courriel, CBA achemine à son avocate, en mettant madame Texidor et monsieur Octave en copie, la facture du 9 avril, en indiquant dans le courriel qu'il s'agit de la facture « finale » pour les travaux.

[60] À l'audience, pour contester qu'elle abandonne les travaux, CBA mentionne qu'en juillet, elle « attend » de recevoir le rapport d'un expert dont les services sont retenus par madame Texidor et monsieur Octave. À ce sujet, CBA s'appuie sur un courriel de son avocate qui mentionne ce qui suit :

Par ailleurs, il fut porté à notre connaissance que vous envisagiez de recourir aux services d'un expert concernant les déficiences qui affecteraient prétendument les travaux de notre cliente. Le cas échéant, et une fois le rapport de cet expert obtenu, nous vous invitons à nous en transmettre copie afin que notre cliente puisse évaluer l'opportunité d'obtenir une contre-expertise **afin de protéger ses droits**²⁰.

[Le Tribunal ajoute le caractère gras.]

[61] CBA « attend » car elle veut « protéger ses droits ». Cela ne révèle en rien une démarche de sa part après le 9 avril pour constater les déficiences déjà dénoncées ni un geste pour continuer les travaux.

[62] À l'audience, CBA affirme que son « intention » était de terminer les travaux. Néanmoins, la preuve révèle qu'après les avoir interrompus volontairement, elle exige — sans en être justifiée — le paiement du solde de sa facture et qu'elle ne pose aucun geste pour corriger les déficiences et compléter les travaux.

[63] Le Tribunal conclut que par son comportement, CBA abandonne les travaux. Dès lors, CBA est en demeure de plein droit de compléter et de corriger les déficiences²¹. Par cet abandon, CBA engage sa responsabilité²².

2. En raison de la publication de l'hypothèque légale de la construction, la responsabilité de CBA est-elle engagée ?

[64] Après avoir exigé sans justification le paiement du solde de sa facture, CBA inscrit un avis d'hypothèque légale de la construction à l'encontre de l'immeuble de madame Texidor et monsieur Octave.

[65] CBA prétend que parce qu'elle n'a « pas accès au chantier », elle ne peut savoir si les travaux sont terminés et qu'elle doit « agir pour préserver son droit » à cette hypothèque.

[66] La loi prévoit qu'une telle hypothèque est destinée à garantir une créance en raison des matériaux ou services fournis ou préparés pour les travaux²³. Or, quand CBA publie l'hypothèque, elle n'a aucune créance, puisque les avances reçues dépassent le montant des travaux qu'elle est alors justifiée de facturer.

²⁰ Pièce D-7, courriel du 4 juillet 2019.

²¹ Article 1597 C.c.Q.

²² Article 1590 C.c.Q ; *Gélinas c. LG Constructions TR inc.*, 2025 QCCA 1483, par. 17.

²³ Article 2726 C.c.Q.

[67] Conséquemment, CBA publie cette hypothèque sans droit.

[68] Monsieur Octave requiert de CBA qu'elle radie l'hypothèque. Cette dernière refuse et elle exige 5 120,35 \$ pour la radier.

[69] Parce que CBA publie sans droit l'hypothèque et qu'elle exige un paiement pour la radier, sa responsabilité est engagée.

3. La responsabilité de monsieur Boutin-Lefebvre est-elle engagée ?

[70] Invités par le Tribunal à expliquer pourquoi la responsabilité personnelle de monsieur Boutin-Lefebvre serait engagée, madame Texidor et monsieur Octave expriment que c'est parce qu'ils craignent une insolvabilité de CBA.

[71] Monsieur Octave a conclu le contrat avec CBA. Cette dernière publie l'hypothèque à l'encontre de l'immeuble dans lequel les travaux ont eu lieu, lequel immeuble est la propriété de madame Texidor et monsieur Octave²⁴.

[72] Leur crainte n'entraîne pas la responsabilité de monsieur Boutin-Lefebvre. Le seul fait qu'il soit actionnaire et administrateur de CBA ne suffit pas non plus.

[73] Le Tribunal conclut que madame Texidor et monsieur Octave ne se déchargent pas de leur fardeau de prouver que monsieur Boutin-Lefebvre aurait, personnellement, commis une faute engageant sa responsabilité²⁵.

4. Le cas échéant, à quels montants, madame Texidor ou monsieur Octave a-t-il droit ?

[74] La réclamation de madame Texidor et monsieur Octave totalise 15 000 \$. Le Tribunal analysera leurs différents postes de réclamation.

Remboursement et dommages pour les travaux

[75] Madame Texidor et monsieur Octave réclament 12 474,79 \$ à titre de remboursement et dommages pour les travaux.

[76] La preuve révèle que pour obtenir la radiation de l'hypothèque, au début juillet, madame Texidor et monsieur Octave payent en protestant²⁶ — *ou dit autrement, ils payent sous protêt* — la somme de 5 120,35 \$ qui se détaille comme suit :

- Solde de la facture : 3 929,19 \$;
- Intérêts : 157,60 \$;

²⁴ Pièce P-1.

²⁵ Article 1457 C.c.Q.

²⁶ Article 1491 C.c.Q.

- Indemnité de 20 % sur le solde de la facture, suivant une pénalité prévue au contrat : 785,84 \$;
- Frais reliés à l'hypothèque : 247,72 \$.

[77] Le Tribunal a déjà conclu que CBA n'est pas justifiée d'exiger le solde de la facture. Incidemment, CBA n'a pas le droit d'imposer les intérêts sur ce solde, d'indemnité en raison de ce solde ni de frais reliés à l'hypothèque que CBA publie sans droit²⁷.

[78] Parce que madame Texidor et monsieur Octave sont copropriétaires de l'immeuble sur lequel l'hypothèque a été publiée sans droit, le Tribunal accordera aux deux le remboursement du **5 120,35 \$**.

[79] Le Tribunal a déjà conclu que l'avancement des travaux justifie monsieur Octave de refuser de payer plus que 4 993 \$. Or, avant d'abandonner les travaux, CBA a déjà reçu pour ceux-ci des avances de 6 000 \$²⁸. CBA a donc un trop-perçu de **1 007 \$**. Le Tribunal accordera ce montant, à titre de remboursement à monsieur Octave, mais non à madame Texidor. Cette dernière n'y a pas droit parce que le contrat est intervenu entre CBA et monsieur Octave. Madame Texidor n'y est pas partie. Ce contrat n'a d'effet qu'entre CBA et monsieur Octave : il n'en a point quant à madame Texidor²⁹.

[80] Aussi, monsieur Octave fait valoir que par ses travaux, CBA marque la peinture du plafond. Le Tribunal retient de la preuve que la marque au plafond est petite, voire objectivement non significative. Pour cette raison, le Tribunal ne retient pas la responsabilité de CBA quant à cette marque.

Frais de plomberie

[81] CBA reconnaît que le coût prévu au contrat inclut la désinstallation et la réinstallation de l'évier et sa robinetterie. Au contrat, il est écrit un coût pour « démolir [l']évier », coût que CBA facture entièrement.

[82] La preuve révèle que CBA coupe la plomberie près de l'évier et de sa robinetterie et qu'elle ne les réinstalle pas. Le 30 avril, à la demande de monsieur Octave, un tiers — appelé Plombier expert — exécute les travaux pour refaire cette plomberie coupée et réinstaller cette plomberie, l'évier et sa robinetterie. Pour ces travaux, monsieur Octave paye au tiers 589,25 \$³⁰.

[83] Le Tribunal conclut qu'au moment où le tiers réinstalle cette plomberie pour monsieur Octave, CBA a déjà abandonné les travaux, cette dernière les ayant

²⁷ Pièce D-7.

²⁸ Le Tribunal ne tient pas compte ici du montant de 500 \$ que CBA était justifiée de facturer pour la préparation de l'estimation pour la soumission, selon l'entente avant le contrat.

²⁹ Article 1440 C.c.Q.

³⁰ Pièce P-17.

volontairement interrompus le 9 avril, sans jamais tenter de les continuer ensuite et en exigeant sans justification le paiement du solde de sa facture avant n'importe quel autre travail.

[84] Le Tribunal fera droit à la réclamation de **589,25 \$**, montant qu'il accordera à monsieur Octave à titre de dommages-intérêts résultant de l'abandon des travaux par CBA. Comme expliqué précédemment, parce que madame Texidor n'est pas partie au contrat intervenu avec CBA, le Tribunal ne lui accordera pas ce montant.

Installation du dossieret

[85] CBA n'installe pas le dossieret et elle ne facture pour cette installation. Au contrat entre monsieur Octave et CBA, pour la main-d'œuvre relative à l'installation du dossieret, le coût est 820,68 \$³¹, soit 600 \$, plus les Frais et Profit.

[86] Après l'abandon des travaux par CBA, pour cette installation, monsieur Octave paye à un tiers 785,24 \$, raison pour laquelle il réclame. Or, le montant payé au tiers est moindre que celui prévu au contrat avec CBA.

[87] Ainsi, selon la preuve prépondérante, l'abandon des travaux par CBA n'entraîne pas de coût additionnel à monsieur Octave pour l'installation du dossieret.

[88] Vu ce qui précède, le Tribunal n'accordera pas de montant pour cette installation.

Troubles et inconvénients

[89] Madame Texidor et monsieur Octave réclament 1 150,97 \$ pour les troubles et inconvénients.

[90] En raison de la publication sans droit de l'hypothèque sur l'immeuble dont ils sont copropriétaires, madame Texidor et monsieur Octave ont vécu beaucoup de stress. Ils ont craint que CBA exerce un recours hypothécaire. Alors que l'hypothèque est publiée, monsieur Octave compte les jours où elle le demeure, soit plus de 100 jours.

[91] Le Tribunal accordera **400 \$** à titre de dommages-intérêts pour troubles et inconvénients à madame Texidor et monsieur Octave relativement au stress lié à la publication sans droit de l'hypothèque.

[92] Dans un autre ordre d'idée, la preuve révèle qu'en raison de l'abandon des travaux par CBA, leur durée a été plus longue que prévu. Pendant ce temps, la cuisine

³¹ Le montant inclut les taxes.

étant en chantier, madame Texidor et monsieur Octave sont privés de son usage normal, ce qui perturbe leur vie quotidienne.

[93] Vu la durée plus longue des travaux résultant de leur abandon par CBA, le Tribunal accordera **150 \$** à monsieur Octave à titre de dommages-intérêts, parce que le contrat est intervenu entre lui et CBA. Comme expliqué précédemment, parce que madame Texidor n'est pas partie à ce contrat, le Tribunal ne lui accordera pas de montant à ce sujet³².

[94] Le Tribunal accordera les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle sur ces montants à compter du 25 juin 2022, soit à l'expiration d'un délai raisonnable à compter du moment où la demande en justice en la présente instance est formée, date à laquelle CBA est en demeure de payer ces montants³³.

Frais de justice

[95] Statuant quant aux frais de justice, la loi prévoit qu'en principe, les frais de justice sont dus à la partie qui a gain de cause³⁴, ici madame Texidor et monsieur Octave. Le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de déroger à ce principe. Conséquemment, le Tribunal condamnera Les habitations CBA inc. à payer à madame Texidor et monsieur Octave la somme de **217 \$**, correspondant aux droits de greffe payés pour le dépôt de la demande.

[96] Pour les frais reliés au rapport d'expertise de monsieur Laurent Znaty, ingénieur de Tri-spec, madame Texidor et monsieur Octave réclament 2 299,50 \$³⁵ auxquels s'ajoutent d'autres frais pour la présence de cet expert à la cour. Tenant compte de la complexité du litige et de l'utilité de l'expertise, le Tribunal fera droit à ces frais d'expert en les limitant à hauteur de **1 500 \$**.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[97] **ACCUEILLE** en partie la demande des parties demanderesse, madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave contre la partie défenderesse Les habitations CBA inc.

[98] **REJETTE** la demande des parties demanderesse, madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave contre la partie défenderesse, monsieur Sébastien Boutin-Lefebvre, **SANS FRAIS DE JUSTICE**.

³² Article 1440 C.c.Q.

³³ Article 1596 C.c.Q.

³⁴ Article 340 C.p.c.

³⁵ Pièce P-16.

[99] **CONDAMNE** la partie défenderesse, Les habitations CBA inc., à payer **5 520,35 \$** aux parties demanderesse madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave, le tout avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 25 juin 2022.

[100] **CONDAMNE** la partie défenderesse, Les habitations CBA inc., à payer **1 746,25 \$** à la partie demanderesse, monsieur Lesly Octave, le tout avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 25 juin 2022.

[101] **LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE** en faveur des parties demanderesse, madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave, incluant quant aux frais d'expert et droits de greffe la somme de **1 717 \$**, payable par la partie défenderesse, Les habitations CBA inc., aux parties demanderesse, madame Camille Texidor et monsieur Lesly Octave.

MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

Date d'audition : 1^{er} décembre 2025