

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : **500-32-723430-247**

DATE : 13 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ELIANA MARENGO, J.C.Q.

9365-3327 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

SUBWAY FRANCHISE RESTAURANTS OF CANADA ULC.

Défenderesse

et

ANJANA PATEL

Demanderesse reconventionnelle

c.

9365-3327 QUÉBEC INC.

Défenderesse reconventionnelle

JUGEMENT

[1] Le présent dossier contient des irrégularités procédurales qui ont été traitées par l'honorable Nicholas Daudelin lors de la conférence de gestion du 30 juillet 2025.

[2] Tenant compte de cette gestion, il y a lieu de clarifier la portée du présent dossier.

[3] La demanderesse 9365-3327 Québec Inc. (ci-après "Québec inc.") poursuit Subway Franchise Restaurants Of Canada ULC. (ci-après "Subway"), en dommages, pour "frais d'Hydro, loyer et taxe scolaire à la fin du bail".

[4] Subway nie responsabilité et demande l'intervention forcée de Anjana Patel.

[5] À son tour, Anjana Patel nie responsabilité et poursuit Québec Inc. en dommages. Quoique irrégulière, le juge Daudelin a permis que la procédure de Patel ne soit pas disjointe du présent recours.

[6] LES FAITS

[7] Le 23 juin 1998, un bail commercial intervient entre les locateurs Herbert Braley et Jacques Cotton et Subway (bail, pièce DG-1), pour des locaux sis au 120 boulevard Henri-Bourassa ouest ("l'immeuble").

[8] Les locateurs vendent l'immeuble à Camil Deluca en 2007.

[9] Le 20 novembre 2008, le bail entre Deluca et Subway est renouvelé (pièce D-1).

[10] Éventuellement, soit le 12 janvier 2018, Québec inc. achète l'immeuble (acte de vente, pièce P-12).

[11] Au fil des ans, il y a des litiges entre Québec Inc., Subway et Patel (mises en demeure, pièces P-7, P-3 et courriels, pièces P-9A, P-9, en liasse, et P-8). Ces litiges concernent le paiement de loyer, frais d'électricité et taxes, le tout culminant dans le litige judiciairisé contre Subway, le 4 mars 2024, pour un montant de 6 101,77\$ et la contestation du 4 avril 2024.

[12] Subway plaide que le bail sur lequel se fonde la demande est expiré le 31 juillet 2023 et qu'elle a remis les locaux à Québec Inc. à cette date.

[13] Elle plaide, de plus, qu'elle n'a jamais été avisée du fait que l'immeuble avait été vendu à Québec Inc.

[14] Elle plaide, entre autres, absence de lien de droit et prescription.

[15] Selon la preuve, il est inexact que Subway n'était pas au courant du statut de Québec Inc. en tant que propriétaire. Elle était de plus au courant des réclamations de Québec inc. (voir mise en demeure du 22 novembre 2020, pièce P-7; courriels, pièce P-

9A; mise en demeure du 20 septembre 2023, pièce P-2; mise en demeure du 14 novembre 2023, pièce P-3; courriels, pièce P-9, en liasse).

[16] Cependant, la demanderesse ne s'est pas déchargée de son fardeau de preuve relativement au montant réclamé de 5 101,77 \$.

[17] Elle n'a produit aucune comptabilité ayant une valeur probante fiable, préférant plutôt déposer des papiers domestiques (pièce P-4 et P-5) et une liasse de factures d'Hydro Québec (pièce p-6), qui ne permettent pas au Tribunal de conclure à l'exactitude des montants réclamés et de leur conformité aux termes et conditions du bail. Il n'appartient pas au Tribunal de faire ce travail au lieu et place de la demanderesse.

[18] Qui plus est, à la lecture des nombreux courriels échangés entre les parties, il appert que Québec Inc. réclame les frais d'électricité basé sur l'équité et non les termes du bail (voir l'admission du représentant de la demanderesse dans son courriel du 2 février 2022, pièce P-9 (5)).

[19] Qui plus est, la demanderesse n'a présenté aucune preuve relativement à ses allégations de "loyer et tax scolaire (sic)" impayés.

[20] La demande principale à l'encontre de Subway doit donc être rejetée faute de preuve.

[21] Quant à la demande reconventionnelle de Anjana Patel contre Québec Inc., rappelons qu'elle concerne "loss of enjoyment due to several water leaks" (5 000 \$) et "harassment" (5 000\$) (procès-verbal de la conférence de gestion du 30 juillet 2025).

[22] En ce qui a trait l'absence de jouissance paisible des lieux, malgré les témoignages crédibles de Anjana Patel et de Divya Patel, ainsi que la preuve audiovisuelle sur clé USB, pièce DG-3, le Tribunal prend acte de l'admission de Patel qu'elle n'a jamais dénoncé le problème d'infiltration d'eau en 2022 (toute réclamation pour les infiltrations alléguées en 2018 et 2020 seraient prescrite), ni envoyé de mise en demeure à Québec Inc. à ce sujet.

[23] En ce qui concerne la réclamation pour non jouissance paisibles des lieux, en vertu des arts 1590 et 1595 C.c.Q., le créancier d'une obligation en cas d'inexécution du débiteur ne peut réclamer des dommages sans avoir adressé au préalable à son débiteur une mise en demeure lui donnant un délai raisonnable pour exécuter l'obligation. L'absence de ce faire, comme en l'espèce est fatal à cette partie du recours¹.

[24] Quant à la réclamation de 5 000 \$ pour harcèlement, la preuve démontre de façon prépondérante, que les représentants de Québec inc. ont traité Patel avec mépris et

¹ *Pépin c. Diamond*, (1989) R.L. 521 (CA)

discrimination, en utilisant un langage vulgaire et raciste et même en lui criant après et en lui jetant dessus du café chaud.

[25] La police a été appelée à au moins une reprise, mais Patel a décidé de ne pas porter plainte.

[26] Néanmoins, les gestes répétés des commettants de Québec Inc. à l'égard de Patel sont répréhensibles et inacceptables et vont à l'encontre des arts 6,7,10,1375 et 1457 C.c.Q. et l'art. 10 de la *Charte des droits et libertés der la personne* (RLRQ, c. C-12).

[27] Dans sa discrétion, le Tribunal évalue le préjudice subi par Patel à ce titre à 5 000 \$, celle-ci ayant vécu une grande souffrance morale, ainsi que nombreux troubles et inconvénients, comme conséquences directes et immédiates du mauvais traitement et des insultes de la part de Québec Inc. et, plus particulièrement, de son président Zhi Wen Xie, de son secrétaire Andy Xie et son gérant Léon Xie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande principale contre Subway Franchise Restaurants of Canada, ULC, avec les frais de justice;

REJETTE la "demande reconventionnelle" de Subway Franchise Restaurants of Canada ULC à l'encontre de Anjana Patel pour défaut procédural et prononce qu'elle n'a aucune raison d'être;

ACCUEILLE en partie la demande reconventionnelle de Anjana Patel contre 9365-3327 Québec Inc.;

CONDAMNE 9365-3327 Québec Inc. à payer à Anjana Patel la somme de 5 000 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec depuis l'assignation et les frais de justice.

ELIANA MARENGO J.C.Q.

Date d'audience : 2 décembre 2025