

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-32-723664-241

DATE : 12 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

ARCHIMED STUDIO INC.

Demanderesse

c.

9411-0715 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Archimed Studio inc. (Archimed) est une entreprise spécialisée dans la photographie et vidéographie d'immeubles.

[2] Elle prétend que 9411-0715 Québec inc. (9411) a utilisé sans droit onze photographies, dont les droits d'auteur appartiennent toujours à Archimed, pour mettre en location des immeubles.

[3] Archimed estime qu'elle est justifiée d'obtenir en conséquence une indemnité de 1 000 \$ par photographie, pour un total de 11 000 \$, en vertu de la *Loi sur le droit d'auteur* (L.D.A.)¹.

¹ L.R.C. (1985), ch. C-42, article 38.1.

[4] 9411 conteste cette demande. Elle prétend avoir été autorisée à utiliser ces photographies par sa cliente, Capreit apartments inc. (Capreit), qui l'a engagée pour louer ses immeubles.

[5] 9411 précise que Capreit a elle-même acquis le droit d'utiliser ces photographies de l'ancienne propriétaire des immeubles, Cons properties 12 inc. (Cons), au moment de l'acquisition des immeubles. Cette dernière avait initialement retenu les services d'Archimed pour photographier les immeubles.

[6] 9411 prétend aussi que dans tous les cas, un transfert implicite des droits liés à ces photographies est intervenu en faveur de Capreit, au moment de l'acquisition des immeubles par cette dernière.

QUESTIONS EN LITIGE

[7] Afin de décider de ce litige, le Tribunal doit déterminer si 9411 a violé le droit d'auteur d'Archimed. Dans l'affirmative, il devra aussi déterminer les dommages-intérêts à octroyer à Archimed, à la lumière des facteurs applicables.

ANALYSE

Droit applicable

[8] Les photographies font partie des œuvres artistiques, pour lesquels l'auteur de l'œuvre bénéficie des protections prévues à la L.D.A.².

[9] Il y est notamment prévu que l'auteur de l'œuvre est le premier titulaire du droit d'auteur³.

[10] À ce titre, il détient le droit exclusif de produire ou reproduire la totalité ou une partie importante de son œuvre, de même que de la communiquer au public. Il détient aussi le droit exclusif d'autoriser ces mêmes actes⁴.

[11] L'article 27 (1) L.D.A.⁵ prévoit que constitue une violation du droit d'auteur l'accomplissement, sans le consentement du titulaire de ce droit, d'un acte qu'en vertu de la présente loi seul ce titulaire a la faculté d'accomplir.

[12] De plus, en cas de violations du droit d'auteur, commises à des fins commerciales, la L.D.A. prévoit que le titulaire du droit d'auteur peut choisir de

² Préc. note 1, art. 2, 3 et 13 (1).

³ Préc. note 1, art. 13(1).

⁴ Préc. note 1, art. 3.

⁵ Préc. note 1.

recouvrer les dommages-intérêts préétablis, dont le montant d'au moins 500 \$ et d'au plus 20 000 \$ est déterminé selon ce que le tribunal estime équitable en l'occurrence⁶.

[13] Cet exercice du tribunal est alors guidé par les facteurs suivants⁷ :

- a) la bonne ou mauvaise foi du défendeur;
- b) le comportement des parties avant l'instance et au cours de celle-ci;
- c) la nécessité de créer un effet dissuasif à l'égard des violations éventuelles du droit d'auteur en question;
- d) dans le cas d'une violation commise à des fins commerciales, la nécessité d'octroyer des dommages-intérêts dont le montant soit proportionnel à la violation et tienne compte des difficultés qui en résulteront pour le défendeur, du fait que la violation a été commise à des fins privées ou non et de son effet sur le demandeur.

Application aux faits

[14] En gardant en tête ces principes et à la lumière de la preuve présentée, le Tribunal conclut que 9411 a violé le droit d'auteur d'Archimed. En conséquence, cette dernière a droit à des dommages-intérêts de 5 500 \$, pour les raisons qui suivent.

[15] En 2021, les services d'Archimed sont retenus par Cons pour effectuer des photographies de ses immeubles. De nombreuses photographies sont alors prises par Archimed dans le cadre de ce contrat.

[16] La facture d'Archimed⁸, alors acheminée à Cons, contient la mention suivante :

PHOTOGRAPHIC IMAGE LICENSING TERMS :

Client may use images to market and advertise their brand and products in any digital medium in perpetuity (print not included). License is non-inclusive to Client. The photographer (archimed Studio) retains image copyright. Client may not license or distribute images to any third parties. When posting on Instagram or social media, a clickable credit to the photographer (@archimed_studio) is required.

[17] Cons vend ensuite, en mars 2022, les immeubles en question à Capreit⁹.

⁶ Préc. note 1, art. 38.1 (1).

⁷ Préc. note 1, art. 38.1 (5).

⁸ Pièce P-3 : facture du 20 mai 2021.

⁹ Pièce D-4 : Acte de vente du 7 mars 2022, entre Cons et Capreit.

[18] Capreit contacte Archimed, les 23 février et 3 mars 2022, afin d'acquérir le droit d'utiliser neuf photographies prises par Archimed dans le contexte précédemment décrit.

[19] Ces photographies ne sont toutefois pas celles en litige, dont il n'est d'ailleurs jamais question dans le cadre de leurs discussions.

[20] Capreit retient ensuite les services de 9411 pour qu'elle se charge de la location des immeubles nouvellement acquis.

[21] 9411 utilise pour ce faire onze photographies prises par Archimed pour Cons, que 9411 publie sur des sites de location en ligne¹⁰.

[22] Archimed est informée de cette utilisation, qu'elle estime faite sans droit. Elle contacte alors 9411 par courriel¹¹, afin de tenter de résoudre la situation. Elle lui écrit ceci :

Hello Yaniv,

I am the photographer who used to collaborate on all projects for Cons Properties. I photographed the project at 2130 Laforce a few years ago, and the usage rights were limited to Cons Properties.

Earlier this year, Capreit acquired most buildings that were owned by Cons Properties. Capreit decided to only license a handful of photographs.

I noticed that you are using several (at least 11) of my photos, on several websites, without authorisation.

The cost to license these 11 images for unlimited use (print, online, etc) in perpetuity is \$400 per photo. (\$4,400+tx).

If you prefer to stop using them, the cost for the past usage up until today is \$250/photo (\$2,750+tx). I've attached the invoice.

For information, Canada law C-42 has pre-established sums between \$500 and \$20,000 per photo used illegally for commercial purposes.

Thanks in advance for your written reply,

Regards.

[23] Archimed relance 9411 le 10 mai 2023, puis lui fait parvenir une mise en demeure le 29 mai 2023, vu l'inaction de cette dernière¹².

¹⁰ Pièce D-5 : Courriel du 22 décembre 2022 d'Archimed à la défenderesse avec les photographies.

¹¹ Préc. note 10 : Pièce D-5.

¹² Pièce P-1 : Mise en demeure du 29 mai 2023, laissant 5 jours pour payer.

[24] Le 31 mai 2023, après réception de la mise en demeure, le représentant de 9411 répond finalement à Archimed qu'il retirera les photographies.

[25] 9411 refuse toutefois de payer quoi que ce soit à Archimed, car elle estime que sa cliente, Capreit, détient le droit d'utiliser ces photographies et qu'elle pouvait autoriser 9411 à les utiliser.

[26] Le Tribunal conclut toutefois que ce n'est pas le cas.

[27] En effet, 9411 et Capreit sont des tiers, à qui Cons ne pouvait céder les droits sur les photographies, à moins d'obtenir le consentement d'Archimed, vu les termes de l'entente liant Cons et Archimed¹³.

[28] D'ailleurs, Capreit en était consciente, puisqu'elle a payé les droits applicables à Archimed, afin de pouvoir utiliser quelques-unes de ses photographies, initialement prises pour Cons.

[29] La présence d'un représentant de Capreit à l'audience aurait pu permettre de comprendre davantage le contexte. Toutefois, en son absence, le Tribunal retient la version présentée par Archimed quant à ses discussions avec Capreit.

[30] Le Tribunal conclut donc que Capreit savait qu'elle ne possédait pas le droit d'utiliser ces photographies, que ce soit directement ou de façon implicite. Elle ne pouvait donc pas autoriser 9411 à les utiliser.

[31] La jurisprudence soumise par la défenderesse, qui concerne des cas exceptionnels de transfert de licence implicite, pour des plans d'architecture et un logiciel, n'est pas d'application ici¹⁴.

[32] Les faits se distinguent grandement du présent cas et surtout, Capreit admet, en payant des droits sur certaines des photographies peu de temps après l'achat des immeubles, qu'elle ne possède pas de tels droits sur les photographies.

[33] 9411 prétend, malgré tout, avoir été convaincue que la vente des immeubles impliquait un transfert de droit entre Cons et Capreit concernant les photographies, que ce soit directement ou dans tous les cas de façon implicite.

[34] Le représentant de 9411 explique à l'audience, de façon crédible, avoir été convaincu que Capreit possédait les droits sur ces photographies et qu'elle avait autorisé 9411 à les utiliser. Cette dernière semble avoir été initialement induite en erreur par Capreit.

¹³ Préc. note 8: Pièce P-3.

¹⁴ *Ankenman Associates Architects Inc. v. 0981478 B.C. Ltd.*, 2017 BCSC 333; *Tremblay c. Orio Canada inc.*, (2014) 4 R.C.F 903.

[35] Cela peut expliquer notamment pourquoi 9411 a continué à utiliser les photographies jusqu'à la réception de la mise en demeure, plutôt que de les retirer sans tarder une fois informée de la problématique.

[36] En tenant compte de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal estime que 9411 n'a pas agi de mauvaise foi.

[37] Il ne s'agit pas non plus d'une situation de récidive qui justifierait une plus lourde sanction.

[38] Le contexte particulier de ce dossier se distingue donc de la jurisprudence qui implique la demanderesse dans des situations similaires, dont les montants octroyés pour chaque photographie varient entre 625 \$ et 2 000 \$¹⁵.

[39] Le Tribunal estime dans les circonstances particulières de ce dossier qu'il y a lieu de condamner 9411 à verser 500 \$ par photographie à Archimed, pour un total de 5 500 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande.

CONDAMNE 9411-0715 Québec inc. à payer à Archimed Studio inc. la somme de 5 500 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 4 juin 2023, avec frais de justice de 364 \$.

JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

Date d'audience : 18 novembre 2025

¹⁵ *Archimed Studio inc. c. Cogir*, 2025 QCCQ 2673; *Archimed Studio inc. c. Mark Giannandrea inc.*, 2025 QCCQ 347; *Archimed Studio inc. c. Zoulias*, 2025 QCCQ 3934; *Archimed Studio inc. c. Man*, 2025 QCCQ 4737; *Archimed Studio inc. c. Omega Mantels*, 2026 QCCQ 22.