

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-708841-233

DATE : 17 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE CODERRE, J.C.Q.

9344-6102 QUÉBEC INC.

Demanderesse

c.

9413-4541 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse, 9344-6102 Québec inc. (9344), représentée à l'audition tenue le 16 mars 2026 par son président, monsieur Carl Haddad (monsieur Haddad), réclame 7 328,97 \$ à la défenderesse 9413-4541 Québec inc. (9413), représentée à l'audition par son président, monsieur Luc Poulin (monsieur Poulin), à la suite d'une transaction entre ces deux entreprises pour la vente d'actifs d'un restaurant A&W et plus particulièrement pour une avance qui aurait été faite au locateur de l'immeuble où est situé le restaurant en question pour des taxes municipales, des frais de collecte de vidanges et des frais d'aires communes.

[2] Monsieur Poulin conteste cette réclamation, considérant que le contrat intervenu entre les parties pour la vente d'actifs comporte une quittance mutuelle et qu'aucune somme n'est due par son entreprise à celle de monsieur Haddad.

Le Contexte

[3] Le 14 décembre 2012, un contrat de vente d'actifs intervient entre 9344 et 9413 (pièce P-1). Il est entre autres mentionné ceci :

Le VENDEUR est propriétaire d'actifs servant à l'exploitation d'un restaurant situé au 2485, boulevard Ste-Anne à Québec et tout ce qui s'y rattache, lequel est exploité sous la raison sociale de « **Restaurant A&W 5569** » (ci-après nommée « **L'ENTREPRISE** »).

Le VENDEUR désire vendre les actifs faisant partie de son ENTREPRISE à l'ACHETEUR qui désire l'acheter.

Il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les conditions et modalités afférentes à ladite vente dans un écrit.

[Reproduction intégrale]

[4] Dans ce même contrat, il est écrit, dans la section intitulée « Répartitions » :

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes, incluant notamment le loyer du mois de décembre qui a déjà été acquitté en totalité par le vendeur, et s'en donnent quittance mutuelle. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

[Reproduction intégrale]

[5] Dans la section intitulée « Répartition du prix de vente », le prix de vente est détaillé ainsi :

Le prix de vente (excluant l'inventaire) est réparti comme suit :

DESCRIPTION	PRIX
Équipements	370 000.00 \$
Améliorations locatives	500 000.00 \$
Droit de franchise	55 000.00 \$
Achalandage	125 000.00 \$
TOTAL	1 050 000.00 \$

[Reproduction intégrale]

[6] À l'audition tenue le 16 mars 2026, monsieur Haddad explique qu'en début de chaque année, il convenait avec le locateur qu'il payait un montant à titre d'avance, pour les taxes municipales reliées au local occupé par le A&W, les frais de collecte de vidanges et ceux pour les aires communes.

[7] Il affirme qu'en début de chaque année, un ajustement a été fait par le locateur en fonction du coût réel.

[8] Il mentionne que, pour 2020, cela a totalisé 7 328,97 \$, soit la somme requise par la présente instance.

[9] Monsieur Poulin dit que ce n'est pas ainsi que cela a été fait pour lui à partir de janvier 2021.

[10] Il souligne qu'il a payé un montant mensuel de loyer, lequel devait inclure les frais mentionnés précédemment et que l'ajustement se faisait en fin d'année seulement.

[11] Monsieur Haddad a tenté d'obtenir le paiement de 7 328,97 \$ de monsieur Poulin par la transmission d'une mise en demeure le 6 décembre 2022, sans qu'il y ait eu de suite à cela.

La Question en litige

- **La réclamation de 9344 à l'égard de 9413 de 7 328,97 \$ est-elle bien fondée en fait et en droit sur la base du contrat de vente d'actifs intervenu entre les parties le 14 décembre 2020 ?**

Analyse

[12] Le contrat intervenu le 14 décembre 2021 pour la vente d'actifs est la base du recours de 9344 contre 9413, tel que mentionné dans la section sur le Contexte. En particulier, monsieur Haddad se réfère à la clause intitulée « Répartitions », citée plus haut. Il se base aussi sur celle intitulée « Répartition du prix de vente ».

[13] Monsieur Poulin, pour 9413, s'y réfère également.

[14] La clause intitulée « Répartitions » comporte une quittance mutuelle, suite aux répartitions d'usage faites en date du 14 décembre 2020 entre les parties, incluant notamment le loyer du mois de décembre qui a déjà été acquitté en totalité par le vendeur.

[15] C'est l'autre phrase dans cette même clause qui porte à interprétation entre les parties. Elle mentionne : « *Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date* ».

[16] Il appert de cette clause que « si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires », le tout sera réglé à la date du 14 décembre 2020.

[17] Dans la section intitulée « Répartition du prix de vente », décrite plus haut, et comportant un montant total de 1 050 000 \$, la mention « quittance totale et finale » est aussi inscrite.

[18] Lorsqu'il y a un doute dans un contrat, l'article 1432 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce :

1432. Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur.

[19] Chacune des parties doit présenter sa preuve selon les paramètres énoncés aux articles 2803 et 2804 C.c.Q. :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

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

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[20] À la suite de la preuve présentée par les représentants de chacune des parties à l'audition du 16 mars 2026, le Tribunal conclut que la clause intitulée « Répartitions » ne comporte pas de réserve permettant à monsieur Haddad, pour 9344, de demander ultérieurement au 14 décembre 2020, 7 328,97 \$ pour les taxes municipales, les frais de collecte de vidanges et d'aires communes qu'il a versés au locateur en 2020.

[21] Le Tribunal conclut, sur la base de l'article 1432 C.c.Q., que le contrat de vente d'actifs doit être interprété en faveur de 9413, représentée par monsieur Poulin, étant donné qu'il ne comporte aucune réserve pour une réclamation ultérieure au 14 décembre 2020 pour une répartition autre que celle qui est mentionnée dans la section « Répartitions », soit les répartitions d'usage, en date du 14 décembre 2020, tel qu'écrit dans le contrat.

[22] En conséquence, le Tribunal conclut que monsieur Haddad, pour 9344, n'a pas établi, par une preuve prépondérante (art. 2803-2804 C.c.Q.), que son entreprise est en droit de réclamer de 9413 la somme en litige, sur la base du contrat de vente d'actifs intervenu entre les parties le 14 décembre 2020.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **REJETTE** la demande de 9344-6102 Québec inc. contre 9413-4541 Québec inc.;

[24] **LE TOUT**, avec les frais de justice de la contestation de 288 \$.

PIERRE CODERRE, J.C.Q.

Date d'audience : 16 mars 2026