

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-032780-215

DATE : 29 septembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE SOUCY, J.C.S.**

---

**CONSTRUCTION ET RÉNOVATION ITEM INC.**

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

**LES PLACEMENTS BERNARD RODRIGUE INC.**

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE  
DE QUÉBEC**

Mis en cause

---

### JUGEMENT

(sur demande en vente sous contrôle de justice et en  
dommages sur demande reconventionnelle)

---

### L'APERÇU

[1] Construction et Rénovation ITEM inc. (« ITEM ») demande le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de l'immeuble sis au 6, chemin Alpin à Stoneham-et-Tewkesbury, à la suite de travaux de rénovation réalisés et pour lesquels il demeure un solde dû de 19 281,41 \$<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Se détaillant comme étant un capital de 17 703,29 \$ pour la facture 2020177, un capital de 769,28 \$ pour la facture 2021118 et d'un montant de 808,84 \$ pour les frais engagés; Lors de l'audience, cette réclamation est réduite à un solde de 17 508,63 \$, suivant la reconnaissance de certaines erreurs de facturation, pour un total de 1 772,78 \$, identifiées à la pièce D-16.1.

[2] La défenderesse et demanderesse reconventionnelle, Les Placements Bernard Rodrigue inc. (« PBR »), conteste la validité de cette hypothèque et soutien notamment que les travaux d'ITEM sont affectés de malfaçons.

[3] Elle lui réclame une somme de 169 505,65 \$ en raison des manquements, erreurs, fautes et dommages que cette dernière lui aurait causés à l'occasion de ces travaux de rénovation ainsi qu'une somme de 75 519,85 \$ à titre de perte locative, menant sa réclamation totale à 245 025,50 \$<sup>2</sup>.

## LE CONTEXTE

[4] ITEM est une entreprise spécialisée dans la rénovation de bâtiments résidentiels.

[5] Le 24 février 2015, PBR procède à l'acquisition, auprès d'Hébergement Stoneham, d'un immeuble sis au 6, chemin Alpin à Stoneham, situé à proximité des pistes de ski alpin, afin de le louer à des fins de villégiature à court terme.

[6] Constatant, au fil des années, un taux d'occupation et un rendement insatisfaisant, PBR se tourne en 2020 vers l'agence de location Les Chalets Alpains, à qui elle confie la gestion de l'immeuble.

[7] Ainsi, le 1<sup>er</sup> juillet 2020, un contrat de gestion locative est conclu entre PBR et Les Chalets Alpains, en vertu duquel cette dernière est expressément constituée mandataire de PBR, avec tous les pouvoirs nécessaires pour notamment<sup>3</sup> :

3.2.1 Louer pour les termes, loyers et conditions qu'il jugera convenables.

[...]

3.2.3. Fournir les services d'entretien et de conciergerie ainsi que tout le matériel requis à ces fins.

3.2.4. Exécuter les travaux mineurs d'entretien et de réparation pour maintenir l'intérieur du logement en bon état.

[...]

3.2.6. Dans le cas de réparation importante, réparer, remplacer, ou rénover, si le besoin est, le contenu du logement après autorisation du MANDANT seulement.

[8] C'est dans ce contexte que le représentant de PBR, monsieur Bernard Rodrigue (« M. Rodrigue ») communique avec le représentant de Les Chalets Alpains, monsieur François Couture (« M. Couture ») et qu'ils conviennent ensemble de la nécessité – pour

---

<sup>2</sup> À l'audience, la réclamation totale du demandeur reconventionnel est ajustée pour un montant de 213 779,38 \$

<sup>3</sup> Pièce D-12.

rendre le chalet plus attrayant et augmenter les revenus de location et répondre aux besoins exprimés par les clients – de procéder à des travaux de rénovation.

[9] Fort de l'expérience acquise avec la designer Julie Rouleau (« Mme Rouleau »), et avec l'accord de M. Rodrigue, M. Couture communique avec cette dernière afin de sonder son intérêt à participer au projet de rénovation, ce qu'elle accepte.

[10] Le rôle de Mme Rouleau consiste notamment à effectuer une présélection des matériaux avec M. Rodrigue afin de rendre le chalet plus attrayant pour la location, à moderniser la décoration et à assurer le suivi de l'évolution du chantier, le tout dans la perspective que les travaux soient achevés en vue d'une remise en location de l'immeuble dès décembre 2020.

[11] C'est également Julie Rouleau qui met M. Rodrigue en relation avec Ian Méthot (« M. Méthot »), le représentant de la demanderesse, entreprise avec laquelle elle et M. Couture avaient déjà collaboré dans le cadre d'un projet similaire à Stoneham.

[12] Une rencontre est organisée en juin 2020, lors de laquelle M. Couture – accompagné de M. Rodrigue – expose à M. Méthot ainsi qu'à Mme Rouleau, le projet de rénovation envisagé.

[13] À la suite de cette rencontre, et sur la base des besoins exprimés par M. Rodrigue et son mandataire M. Couture, M. Méthot prépare un premier devis, daté du 20 juin 2020, au montant de 89 795,49 \$<sup>4</sup>.

[14] Devant l'incertitude entourant la nature exacte des travaux projetés, les parties conviennent que ce prix est approximatif, que l'ouvrage sera exécuté à prix coûtant majoré et qu'un contrat écrit devra être signé<sup>5</sup>.

[15] Ce devis est par la suite modifié à deux reprises en raison des changements demandés par M. Rodrigue

[16] Le 9 juillet 2020, les parties concluent un contrat d'entreprise, en vertu duquel PBR s'engage à payer le prix coûtant des travaux, majoré d'un pourcentage de 15 % ainsi que des taxes applicables.

[17] Ce contrat précise également que l'entrepreneur débutera les travaux le 5 août 2020 et s'engage à les achever aux alentours du 15 septembre 2020, l'objectif étant de rendre l'immeuble disponible à la location dès décembre 2020.

[18] PBR ne conteste pas aujourd'hui la qualification de ce contrat à prix coûtant majoré et reconnaît que les incertitudes liées à l'ampleur des travaux justifiaient ce mode contractuel.

---

<sup>4</sup> Selon la pièce D-1.

<sup>5</sup> Pièce P-4.

[19] PBR admet aussi devoir payer les travaux effectivement réalisés, tout en n'étant pas tenu de payer ceux qui ne l'ont pas été. Elle ne remet pas en cause le taux horaire applicable à la main-d'œuvre affectée au chantier, ni le taux d'intérêt exigible sur toute somme due, fixé à 3 % par mois, composé, soit l'équivalent de 36 % par année.

Elle refuse toutefois de payer le montant réclamé, invoquant des malfaçons et des dommages plus amplement détaillés à sa défense et demande reconventionnelle.

### **Les travaux**

[20] Les travaux débutent comme prévu vers le 5 août 2020. Cela est confirmé par le courriel que Mme Rouleau transmet à M. Rodrigue le 7 août 2020, où elle l'informe que les travaux de démolition sont presque terminés<sup>6</sup>.

[21] Dans les semaines qui suivent, Mme Rouleau communique fréquemment avec M. Rodrigue afin de procéder à la sélection des matériaux, de préparer la fabrication des éléments d'ébénisterie et de l'informer de l'avancement du chantier.

[22] Toutefois, à partir de septembre 2020, la communication entre Mme Rouleau et M. Rodrigue se complique. Ce dernier tarde à répondre aux suggestions formulées par la designer et à faire les choix nécessaires, ce qui ralentit le projet<sup>7</sup>.

[23] Parallèlement, il appert que M. Couture s'implique de façon significative dans la réalisation du projet.

[24] Les courriels produits comme pièce P-13 et P-20 illustrent d'ailleurs que certains choix de matériaux ont été effectués par M. Couture lui-même. Selon Mme Rouleau, celui-ci était très présent sur le chantier, donnait des directives aux ouvriers et prenait des décisions en lieu et place de M. Rodrigue. Ces observations sont corroborées par le témoignage de M. Méthot.

[25] Le 22 octobre 2020, alors que les travaux avancent, un devis supplémentaire est préparé par ITEM à la demande PBR. Ce devis vise notamment l'ajout de travaux, incluant le remplacement de l'escalier intérieur existant. PBR sollicite aussi ce document afin d'appuyer une demande de financement auprès de son institution bancaire, en raison d'un manque de liquidités.

[26] À compter de septembre 2020, M. Rodrigue est peu présent sur le chantier, qu'il visite environ une fois toutes les deux semaines. Les travaux se poursuivent essentiellement sous la supervision de M. Couture, tandis que M. Méthot en assure le suivi à distance par téléphone, courriels ou messages textes.

[27] De manière générale, M. Rodrigue se dit satisfait de l'avancement des travaux.

---

<sup>6</sup> Pièce P-12.

<sup>7</sup> Pièces P-13, P-18 et P-20.

[28] La preuve démontre toutefois qu'il a exprimé certaines réserves quant au choix de matériaux effectué par sa designer, alors même qu'il admet ne pas lui avoir fourni le suivi nécessaire, comme en témoignent les courriels et messages produits en preuve.

[29] À titre d'exemple, le 3 décembre 2020, Mme Rouleau informe M. Rodrigue du choix de couleurs pour la salle de bain et l'invite à lui faire part de ses objections, le cas échéant, en lui offrant la possibilité de rencontrer l'ébéniste afin d'opter pour une alternative.

[30] Or, la seule réponse de M. Rodrigue est : « c'est foncé », sans autre précision ni instruction. Devant cette réponse laconique, Mme Rouleau confirme alors les choix de couleurs retenus à l'ébéniste, lequel procède à la mise en production.

[31] Le lendemain, l'ébéniste contacte Mme Rouleau, irrité, pour l'informer que M. Rodrigue s'est présenté directement à son atelier et a imposé de nombreux changements aux choix déjà arrêtés.

[32] Lors de son contre-interrogatoire, M. Rodrigue reconnaît ne pas avoir effectué les suivis attendus auprès de sa designer. Il admet également que M. Couture pouvait formuler des recommandations et suggestions, et même prendre certaines décisions en tant que mandataire, sans toutefois pouvoir préciser lesquelles.

[33] C'est dans ce contexte particulier – et considérant l'échéancier serré à l'intérieur duquel devait être terminé les travaux – que Julie Rouleau explique avoir pris certaines décisions sous la supervision de M. Couture, ainsi que d'autres initiatives lorsqu'elle n'obtenait aucune réponse de M. Rodrigue, appliquant ainsi l'adage « qui ne dit mot consent ». Le Tribunal n'estime qu'aucun reproche ne peut lui être adressé.

[34] D'autre part, les insatisfactions exprimées par M. Rodrigue quant aux couleurs et aux choix de certains meubles ou matériaux d'ébénisterie ne sauraient être attribuées à M. Méthot, qui n'était pas impliqué dans ces décisions. Celles-ci relevaient exclusivement de la designer Julie Rouleau, retenue par M. Rodrigue et son mandataire M. Couture.

[35] Le 8 décembre 2020, excédée par les critiques répétées de M. Rodrigue et son manque de collaboration, Mme Rouleau décide de se retirer du projet. Elle en avise formellement M. Rodrigue par courriel, dont certains extraits pertinents figurent à la pièce P-13.

[36] Le 9 décembre 2020, à la suite du retrait de Mme Rouleau du projet, M. Couture propose la tenue d'une rencontre sur le chantier afin de faire le point sur l'état du projet, discuter des insatisfactions soulevées par M. Rodrigue et convenir de la suite des travaux à compléter, en présence de M. Méthot.

[37] Cette rencontre se tient le lendemain, directement sur le chantier.

[38] La preuve établit qu'à l'issue de cette rencontre, M. Rodrigue exprime sa satisfaction quant à l'ensemble des travaux, à l'exception de la couleur de certains meubles d'ébénisterie.

[39] Les parties conviennent alors que certains éléments esthétiques, notamment une table, seront retravaillés, tandis que d'autres, tels que la banquette et les armoires, demeureront en place.

[40] Lors de cette même rencontre, M. Couture confirme qu'il prend en charge les travaux de finition de peinture, de plâtre et de nettoyage, tandis qu'ITEM s'engage à compléter les travaux d'électricité, de plomberie et de menuiserie. Ces derniers, évalués à environ 10 000 \$, doivent être exécutés et facturés à PBR conformément au contrat à prix coûtant majoré.

[41] Par ailleurs, ITEM s'engage à remplacer, à ses frais, l'une des portes-patio, celle installée à l'automne ne correspondant pas à celle initialement convenue et ayant été changée par erreur.

[42] Aucune des malfaçons dont se plaint aujourd'hui PBR n'est abordée ou dénoncée lors de cette rencontre.

[43] Enfin, lors de cette rencontre, M. Méthot exige le paiement des factures échues, notamment celles datées des 13 et 16 novembre 2020.

[44] Selon le *modus operandi* convenu entre les parties, les factures étaient payables sur réception. Le contrat précisait par ailleurs qu'elles devaient être acquittées chaque vendredi et devenaient dues et exigibles dans les quinze (15) jours suivant leur réception.

[45] Le 13 décembre 2020, alors qu'il n'a pas encore acquitté les factures mentionnées précédemment, M. Rodrigue écrit à M. Méthot pour l'informer qu'il lui refuse désormais l'accès au chantier.

[46] Il précise qu'à compter de cette date, il ne souhaite plus que quiconque se rende sur les lieux ou entre dans la résidence en son absence, exigeant dorénavant un préavis et un rendez-vous, en particulier en considération de la période des fêtes qui approche.

[47] Le jour même, M. Méthot lui répond par courriel. Il prend acte de la position de M. Rodrigue, mais exprime son incompréhension quant aux critiques relatives à la qualité des travaux, rappelant qu'à la dernière rencontre de chantier, M. Rodrigue lui-même avait reconnu que les travaux avaient été bien exécutés, à l'exception de la question des armoires.

[48] Il réitère que des solutions avaient été envisagées concernant ce point particulier. M. Méthot lui souligne qu'il est en défaut de respecter le contrat en n'effectuant pas les paiements hebdomadaires prévus, malgré de multiples rappels, et qu'aucun paiement n'avait été fait depuis plus d'un mois.

[49] En conséquence, s'appuyant sur les clauses contractuelles applicables, M. Méthot déclare que son entreprise se retire définitivement du projet et qu'il entreprendra les démarches légales nécessaires pour recouvrer les sommes dues.

[50] Le Tribunal juge utile de reproduire ce courriel<sup>8</sup> :

Bonsoir Bernard,

Je prends note de tes points et je respecterai ton avis.

Par contre, j'ai de la difficulté à comprendre ton dernier point concernant la qualité des travaux. Francois, toi et moi lors de notre dernière rencontre, nous avons constaté que les travaux ont été très bien effectués. D'ailleurs tu as même mentionné ce point à la fin de notre rencontre.

Le seul élément dont nous sommes en litige présentement sont les armoires. Tel que discuté avec toi, Francois et Donald, la prochaine étape était le choix de tes matériaux avec les Cuisines rénove pour un nouveau devis afin de voir ensuite le prix incluant les travaux effectués. Comme je t'ai toujours dis, nous étions en mesure de trouver une solution pour tout les parties (Julie, Donald, toi et moi)

Tel que stipulé au contrat signée au point 6.2, le paiement doit se faire à tout les vendredi. À chaque semaine j'ai dû te faire des rappels car tu ne respectais pas ce point. Depuis plus de un mois tu n'as pas effectués de paiement. Alors oui, je trouve important que les paiements sois fait comme bon gestionnaire d'entreprise.

Au contrat que je t'ai mis en attache

- selon le point G1.4.2 tu es en défaut;
- au point G2.1 il est stipulé que je peux résilier le contrat et suspendre les travaux en raison du non-respect du point G1.4.2;

En raison de ces points non respecter et Je t'avise que mon entreprise se retire définitivement du projet et que je prendrai les mesures légales pour les sommes dûs.

[Reproduction intégrale]

[51] Selon M. Méthot, c'est précisément le refus persistant de M. Rodrigue d'acquitter les factures échues qui l'a conduit à protéger sa créance en publiant un avis de conservation d'hypothèque légale. Il avait d'ailleurs informé M. Rodrigue au préalable que les travaux demeureraient suspendus tant que PBR n'honorait pas ses obligations contractuelles, invoquant à son bénéfice les règles relatives à l'inexécution des obligations.

---

<sup>8</sup> Pièce D-2.

[52] C'est dans ce contexte qu'ITEM s'adresse au Tribunal afin de faire constater l'existence et l'exigibilité de sa créance, au montant de 17 508,63 \$.

[53] Elle sollicite la condamnation de PBR au paiement de cette somme et demande à être autorisée à procéder à la vente de l'immeuble sis au 6, chemin Alpin, sous contrôle de justice, soutenant que les travaux réalisés ont conféré à cet immeuble une plus-value équivalente.

[54] PBR soutient quant à elle que les coûts initialement estimés ont été largement dépassés et conteste la réclamation d'ITEM pour les motifs ci-après.

[55] Elle fait valoir que plusieurs modifications et ajouts ont été effectués au projet sans autorisation préalable ou formelle de sa part, entraînant une facturation qu'elle estime excessive, irrégulière et non justifiée.

[56] Elle reproche notamment à ITEM d'avoir facturé des travaux non approuvés, de lui réclamer le montant de soumissions et l'application de taux horaires non appuyés par des pièces justificatives, en violation de son obligation contractuelle de rendre compte.

[57] De plus, elle considère que certains éléments lui auraient été facturés en double et que les factures qu'elle a payées comportent plusieurs erreurs, s'estimant flouées.

[58] PBR soutient également qu'ITEM a procédé à la résiliation unilatérale du contrat le 13 décembre 2020, sans avoir respecté les termes du contrat ni ses obligations légales, constituant une résiliation sans motif et à contretemps.

[59] Selon PBR, la facturation produite par Item ne saurait excéder 104 412,18 \$, et les travaux réalisés présentent de nombreuses malfaçons, omissions et défauts d'exécution détaillés au rapport d'expertise qu'elle produit au soutien de ses prétentions<sup>9</sup>.

[60] Les travaux correctifs ou à parachever sont évalués à 48 802,62 \$, taxes en sus.

[61] En conséquence, PBR réclame les montants suivants :

- a) 89 456,91 \$ pour surfacturation et pour insuffisance de justification des coûts facturés ;
- b) 48 802,62 \$ pour dommages liés à des travaux mal exécutés ou non terminés, en contravention avec les obligations de résultat auxquelles est tenue ITEM ;
- c) 75 519,85 \$ pour pertes locatives, causées par la résiliation anticipée du contrat par ITEM.

---

<sup>9</sup> Pièce D-4.

[62] Enfin, PBR fait valoir que l'hypothèque légale invoquée s'est éteinte, en raison de la publication tardive du préavis d'exercice, soit plus de six mois après la fin des travaux.

## LES QUESTIONS EN LITIGES

1. **ITEM détient-elle une créance à l'endroit de PBR pour les travaux réalisés et, le cas échéant, quelle en est la valeur?**
2. **ITEM a-t-elle droit au remède qu'elle recherche, soit la vente sous contrôle de justice de l'immeuble de PBR et, le cas échéant, à quelles conditions?**  
Et concernant la demande reconventionnelle :
3. **ITEM a-t-elle abandonné le projet et résilié le Contrat sans motifs sérieux et à contretemps?**
4. **Si oui, quels sont les dommages qui en résulte dû à PBR?**
5. **Les travaux d'ITEM sont-ils affectés de malfaçon?**
6. **Le recours pour abus d'ITEM est-il bien fondé?**

## L'ANALYSE

### 1. La créance d'ITEM

[63] Dans sa demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice – modifiée le 4 juin 2025 – ITEM réclame de la défenderesse la somme de 19 281,41 \$ en capital, plus des intérêts au taux de 3 % par mois, capitalisés mensuellement (soit 36 % l'an) à compter de la date d'exigibilité des factures.

[64] Lors des plaidoiries, l'avocat de la demanderesse a reconnu des erreurs de facturation pour une valeur de 1 772,78 \$ – identifié à la pièce D-16.1 – menant sa réclamation à la somme de 17 508,63 \$.

[65] À la suite de la reconnaissance de ces erreurs, PBR a modifié sa demande reconventionnelle<sup>10</sup> pour la diminuer sa réclamation initiale de 91 229,69 \$<sup>11</sup> (de ce même montant de 1 772,78 \$) à 89 456,91 \$ avant les taxes applicables.

[66] Selon le tableau produit comme pièce D-16.1 et la preuve administrée, le Tribunal conclut que le solde contractuel dû à la demanderesse correspond à la somme réclamée de 17 508,63 \$.

---

<sup>10</sup> Paragraphe 14 de son exposé sommaire des moyens de défenses et demande reconventionnelle modifié le 6 juin 2025.

<sup>11</sup> i) [...] 31 209,55 \$ ainsi que ii) [...] 60 020,14 \$.

[67] Les heures réclamées pour la main-d'œuvre exécutée sur ce chantier totalisent 429 heures au taux horaire de 72 \$, soit une somme de 30 888 \$, à laquelle ITEM a ajouté 15 % de profit, portant le montant total à 35 521,20 \$.

[68] Ce calcul a d'ailleurs été confirmé par l'expert de la défenderesse, qui s'est fondé sur le tableau préparé par le représentant de sa cliente, M. Rodrigue, annexé à son rapport (annexe A). PBR soutient cependant que, faute de feuilles de temps produites par l'entrepreneur pour ses employés, ces heures seraient injustifiées. En conséquence, PBR en réclame le remboursement intégral ou, subsidiairement, demande au Tribunal d'en arbitrer le quantum.

[69] Or, PBR a payé les factures qui lui étaient présentées par ITEM sans requérir d'explications supplémentaires, au-delà de celles déjà inscrites sur les factures, lesquelles précisaient le nom des salariés ainsi que le nombre d'heures consacrées par chacun au chantier.

[70] Le Tribunal conclut qu'ITEM a fait la preuve des heures effectuées par ses employés sur ce chantier grâce au dépôt des factures détaillées, produites sous la pièce D-3.

[71] Au surplus, même si le Tribunal devait arbitrer ces sommes, il adhère à l'analyse de l'expert de l'entrepreneur, lequel a reconnu que le nombre d'heures investies par les travailleurs, eu égard à l'ampleur des travaux réalisés et à la durée du chantier, « avait du sens ».

[72] Ces factures précisent également les coûts facturés par les fournisseurs de matériaux d'ITEM, ainsi que le nom des sous-traitants retenus. Le détail de ces montants figure dans les factures jointes à celles d'ITEM, lesquelles ont été communiquées à PBR.

[73] Enfin, il est difficile, après avoir payé ces factures sans protestation, d'en contester aujourd'hui le bien-fondé ou la quotité.

[74] Quant aux prétentions de PBR, selon lesquelles certains matériaux n'auraient pas été utilisés aux fins des travaux exécutés sur l'immeuble en litige et qu'il en résulterait une surfacturation, celles-ci seront examinées dans le cadre de sa demande reconventionnelle.

## **2. Le Préavis d'exercice et la vente sous contrôle de justice**

[75] PBR soutient que l'hypothèque légale publiée par ITEM s'est éteinte en raison de l'inscription du préavis d'exercice de droits hypothécaire plus de 6 mois après la date de fin des travaux.

[76] L'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble découle des articles 2724, 2726, 2727 et 2728 du *Code civil du Québec*, lesquels se lisent comme suit :

2724. Les seules créances qui peuvent donner lieu à une hypothèque légale sont les suivantes:

1° Les créances de l'État pour les sommes dues en vertu des lois fiscales, ainsi que certaines autres créances de l'État ou de personnes morales de droit public, spécialement prévues dans les lois particulières;

2° Les créances des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble;

3° La créance du syndicat des copropriétaires pour le paiement des charges communes et des contributions au fonds de prévoyance;

4° Les créances qui résultent d'un jugement.

[...]

2726. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandés par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

2727. L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

2728. L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat.

[Nos soulignements]

[77] En l'espèce, quel est l'effet de la résiliation du contrat par l'entrepreneur sur la détermination de la date de la fin des travaux?

[78] L'auteur Vincent Karim écrit à ce sujet que<sup>12</sup> :

B. Abandon des travaux

[...]

2703. Enfin, les faits et circonstances qui permettent de déterminer s'il y a abandon des travaux ou non doivent être appréciés tels qu'ils étaient connus à l'époque par le propriétaire et l'intervenant de la construction; on ne doit donc pas prendre en considération ce qui a été connu à la suite d'événements postérieurs. Le propriétaire doit avoir une intention claire de mettre fin aux travaux et ce de manière permanente. En d'autres mots, l'intention d'abandonner les travaux doit être évaluée et déterminée selon les faits connus au moment où ils ont eu lieu et non pas selon les événements qui ont suivi. Également, la preuve de l'abandon des travaux repose sur celui qui l'invoque.

Effet de la résiliation du contrat par l'entrepreneur

2708. La résiliation du contrat d'entreprise par l'entrepreneur en construction ne signifie pas qu'il y a fin des travaux lorsqu'il y a un motif sérieux qui justifie la résiliation. Ainsi, le manquement à l'obligation de paiement du propriétaire pour une part significative des travaux complétés est un motif sérieux de résiliation du contrat par l'entrepreneur. De ce fait, le défaut de payer les travaux justifie simplement la résiliation du contrat, et non pas la fin des travaux au sens de l'article 2727 C.c.Q.

2709. Ainsi, bien que par cette résiliation l'entrepreneur abandonne l'ouvrage, il n'y a pas lieu de conclure à la fin des travaux. L'abandon qui vaut pour fin des travaux n'est possible que par la preuve de l'intention claire du propriétaire que celle-ci soit permanente. Ainsi, le fait que l'entrepreneur cesse tout travail et procède à la résiliation du contrat pour un motif sérieux avant d'avoir complété les travaux prévus n'empêche pas le propriétaire de faire poursuivre l'exécution des travaux par un autre entrepreneur.

[79] Or, PBR n'a présenté aucune preuve concernant la date de la fin des travaux.

[80] Même dans l'hypothèse que la résiliation du contrat par ITEM, intervenue le 13 décembre 2020, ait été effectuée sans motifs sérieux et à contretemps, cette date ne saurait, aux fins précises du présent litige, constituer la date de fin des travaux.

[81] En effet, dès lors que PBR avait la volonté de mener les travaux à terme afin de louer son immeuble par l'entremise des Chalets Alpins – avec qui elle venait tout juste de conclure un contrat de gestion immobilière – le Tribunal conclut que PBR n'a pas abandonné le chantier.

[82] Le Tribunal rappelle que l'abandon des travaux suppose à la fois l'interruption de ceux-ci et l'intention manifeste du propriétaire de laisser le chantier en plan de façon

<sup>12</sup> Vincent KARIM, *Contrats d'entreprises (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction de rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilité des professionnels) et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2020.

définitive, ce qui n'est pas établi en l'espèce puisque PBR a continué les travaux et en a confiés la complétion à un autre entrepreneur, RML.

[83] La situation correspond plutôt à une suspension des travaux, laquelle se définit comme une interruption temporaire accompagnée de l'intention de les reprendre, ce qui est le cas ici.

[84] En définitive, il n'existe qu'une seule véritable fin des travaux, laquelle survient lorsque l'immeuble est en état de servir à l'usage auquel il est destiné.

[85] Dans les circonstances, la date de fin des travaux devant être considérée – dans le cadre du présent litige – est postérieure à la publication de l'avis d'hypothèque légale publié par ITEM le 30 décembre 2020, postérieure à la date de publication du préavis d'exercice et même postérieure à la date d'introduction des procédures dont est saisi le Tribunal.

[86] Puisque l'avis d'hypothèque légale et le préavis d'exercice du recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice ont été publiés avant la fin des travaux, le Tribunal conclut que le recours hypothécaire intenté par ITEM respecte toutes les conditions de validité prévues par le C.c.Q.

### **3. La résiliation du contrat par ITEM**

[87] Le Tribunal rappelle les principes applicables en la matière.

[88] Dans le cas de l'entrepreneur, il ne peut résilier le contrat sans motif sérieux. C'est ce que prévoit l'article 2126 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) :

2126. L'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut résilier unilatéralement le contrat que pour un motif sérieux et, même alors, il ne peut le faire à contretemps; autrement, il est tenu de réparer le préjudice causé au client par cette résiliation.

Il est tenu, lorsqu'il résilie le contrat, de faire tout ce qui est immédiatement nécessaire pour prévenir une perte.

[89] Le client, quant à lui, a l'option de procéder soit à la résiliation unilatérale en vertu de l'article 2125 C.c.Q. ou encore à la résiliation-sanction en vertu de l'article 1604 C.c.Q.

[90] L'article 2129 C.c.Q. définit les paramètres de la résiliation selon le cas de figure en ces termes :

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuelles, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

[91] L'article 1604 C.c.Q. définit par ailleurs la résiliation-sanction comme ceci :

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.

[92] Du côté de la jurisprudence, le Tribunal note que la présente affaire s'apparente au cas de figure dans *9115-7289 Québec inc. c. Gestion Gina Kano inc.*<sup>13</sup>, où la juge Dulude évoque la survenance de la résiliation du contrat en ces termes :

[171] Puisque l'entrepreneur exige le paiement avant de reprendre les travaux et la cliente refuse de payer tant que les travaux ne seront pas complétés, la résiliation du contrat est alors consommée.

[172] [L'entrepreneur] Nasco plaide l'exception d'inexécution. Elle affirme que son refus de compléter les travaux était justifié par le défaut de paiement.

[173] Elle invoque l'article 1591 C.c.Q., lequel prévoit spécifiquement la possibilité pour un cocontractant de refuser d'exécuter son obligation corrélative :

1591. Lorsque les obligations résultant d'un contrat synallagmatique sont exigibles et que l'une des parties n'exécute pas substantiellement la sienne ou n'offre pas de l'exécuter, l'autre partie peut, dans une mesure correspondante, refuser d'exécuter son obligation corrélative, à moins qu'il ne résulte de la loi, de la volonté des parties ou des usages qu'elle soit tenue d'exécuter la première.

[93] Toujours dans la même affaire, la juge Dulude ajoute plus loin :

[205] Il est acquis en jurisprudence qu'une personne ne peut utiliser le prétexte de l'inexécution d'une obligation secondaire ou accessoire pour refuser d'exécuter la sienne et que l'exception d'inexécution doit présenter le double

---

<sup>13</sup> 2016 QCCS 4323.

caractère de nécessité et de proportionnalité entre la prestation refusée et celle dont on sanctionne l'inexécution.

[206] De l'avis du Tribunal, ces conditions ne sont pas réunies ici.

[207] Au moment de la résiliation, quoiqu'il existe un litige quant au pourcentage des travaux qu'il reste à exécuter, tous conviennent que les travaux ne sont pas terminés et il existe de toute évidence un litige en ce qui concerne les extras facturés.

[208] En fait, le rapport de l'architecte détaille précisément les travaux qui doivent être complétés conformément aux plans et Nasco refuse de les exécuter.

[209] Or, même l'expert retenu par Nasco reconnaît que les travaux mentionnés au rapport de l'architecte ne sont pas complétés et que le délai de trois semaines estimées pour les exécuter est adéquat. Pour sa part, il évalue l'état d'avancement des travaux à 90%. Pourtant, Nasco demande d'être payée pour 97 % du contrat ainsi que pour des coûts et travaux additionnels n'ayant pas fait l'objet d'une entente claire et précise entre les parties.

[210] Compte tenu de l'état d'avancement des travaux tel que déterminé précédemment, l'entrepreneur n'était pas justifié d'exiger le paiement complet de ses dernières factures.

[94] Quant à l'exception d'inexécution invoquée par ITEM pour justifier la résiliation du contrat, elle est assujettie à des conditions bien particulières, lesquelles sont énumérées par la Cour d'appel dans l'affaire *Dahmé c. Dahmé* ainsi :

[10] [...] 1) les parties doivent être liées par un contrat synallagmatique prévoyant une exécution simultanée des obligations; 2) il doit y avoir inexécution de l'obligation réciproque de l'une des parties; 3) il doit y avoir un équilibre entre les obligations; et 4) la partie qui invoque l'exception d'inexécution doit être de bonne foi<sup>14</sup>.

[95] Il est acquis en jurisprudence qu'une personne ne peut utiliser le prétexte de l'inexécution d'une obligation secondaire ou accessoire pour refuser d'exécuter la sienne et que l'exception d'inexécution doit présenter le double caractère de nécessité et de proportionnalité entre la prestation refusée et celle dont on sanctionne l'inexécution<sup>15</sup>.

[96] Dans l'arrêt *Distex S.N.A. Inc. c. Aero Machining Ltd.*<sup>16</sup>, la Cour d'appel a énoncé que l'exception d'inexécution ne peut être invoquée que dans le cas d'une violation caractérisée de l'obligation par le cocontractant. Selon la Cour, elle ne peut être maintenue s'il y a eu exécution substantielle de l'obligation. Il s'agit là d'une question de fait laissée à l'appréciation du Tribunal.

<sup>14</sup> *Dahmé c. Dahmé*, 2007 QCCA 851.

<sup>15</sup> *Boucher c. Emery*, 2006 QCCS 2788.

<sup>16</sup> 1987 CanLII 447 (QC CA).

[97] Les mésententes contractuelles sont fréquentes et l'entrepreneur ne peut avoir recours à la résiliation unilatérale que pour motifs sérieux, en raison des conséquences néfastes et importantes qu'elle pourrait entraîner pour le client.

[98] L'auteur Jacques Deslauriers<sup>17</sup> énumère brièvement des situations où les motifs furent jugés comme sérieux :

2207. La jurisprudence a vu comme motifs sérieux, l'ingérence répétée du client dans l'exécution du travail de l'entrepreneur, le manque de collaboration du client, la modification unilatérale par le client des conditions contractuelles, la grossièreté et l'incivilité constante, la naissance d'un conflit d'intérêts entre un avocat et son client, l'avocat s'étant joint à un nouveau cabinet.

[99] Mais, le défaut d'effectuer un paiement n'en fait pas partie.

2208. Le défaut mineur d'un client d'effectuer un paiement ne peut servir de prétexte à la résiliation unilatérale d'un contrat de construction par un entrepreneur.

[100] Au même effet, l'auteur Vincent Karim écrit ceci<sup>18</sup> :

2175. Lorsque l'entrepreneur exige comme condition à la reprise des travaux le paiement d'un montant minime compte tenu de la valeur de l'ouvrage et des montants qui sont déjà payés par le client, le refus de ce dernier de payer ce montant minime avant la reprise des travaux ne peut être considéré comme un motif sérieux justifiant la résiliation du contrat. Ainsi, en l'absence du risque d'insolvabilité du donneur d'ouvrage, une crainte subjective de la part de l'entrepreneur ou du professionnel de ne pas être payé ne constitue pas un motif sérieux au sens de l'article 2126 C.c.Q. et justifiant ainsi la résiliation du contrat.

[101] En l'espèce, le Tribunal conclut que les conditions justifiant ITEM de résilier le contrat pour un motif sérieux ne sont pas réunies. La somme réellement exigible par PBR – selon les termes du contrat<sup>19</sup> – était de 1418,07\$<sup>20</sup>.

[102] Il s'agit d'un montant accessoire, eu égard aux sommes déjà acquittées par PBR, et qui, conformément aux enseignements précités, ne peut être considéré comme un motif sérieux justifiant la résiliation unilatérale du contrat par l'entrepreneur.

[103] Il incombait à ITEM de démontrer l'existence de motifs sérieux permettant de justifier la résiliation du contrat. Or, la preuve administrée n'a pas convaincu le Tribunal.

---

<sup>17</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, Louage, Contrat d'entreprise ou de service*, 2e éd., « Revue augmenté 2013 », Montréal, Wilson et Lafleur, p. 724.

<sup>18</sup> V, KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services (obligations et responsabilités des professionnels) et l'hypothèque légale*, préc., note 12, article 2126, p. 826.

<sup>19</sup> Clause 6.2 du contrat déposé comme pièce P-4; 15 jours.

<sup>20</sup> La facture # 2020154.

#### 4. Dans les circonstances, quels sont les dommages qui en résulte?

[104] L'article 2129 C.c.Q. édicte ce qui suit :

2129. Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuels, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

[105] Au sujet de cet article, l'auteur Vincent Karim écrit ce qui suit :

2291. [...] En effet, selon les dispositions prévues à cet article, ce dernier peut, pour un motif sérieux, résilier le contrat, à condition de le faire à un moment opportun pour le client. Celui-ci ne doit pas subir un préjudice prévisible suite à la résiliation, malgré le motif sérieux qui justifie la décision de l'entrepreneur ou du prestataire de services.

2292. Il importe de souligner que dans le cas d'une résiliation de mauvaise foi ou de façon déraisonnable du contrat, par l'entrepreneur ou le prestataire de services, celui-ci risque de ne pas avoir droit à une indemnité en vertu des dispositions prévues à l'article 2129 C.c.Q. Au contraire, il pourrait être tenu responsable envers le client pour le préjudice subi par ce dernier à la suite de la résiliation du contrat. Ainsi, si la Cour constate que la résiliation de contrat a été faite sans motif valable ou de façon déraisonnable, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut être condamné à payer une indemnité au client selon les règles de droit commun applicable en matière d'indemnisation (art. 1611 et 1613 C.c.Q.).

2293. L'entrepreneur ou le prestataire de services doit agir avec extrême prudence et en toute bonne foi lorsqu'il décide de mettre fin au contrat. En effet, même s'il dispose d'un motif valable et sérieux, il doit s'abstenir ou retarder la mise en exécution de sa décision, afin d'épargner ou d'éviter au client de subir un préjudice, qu'un autre professionnel prudent et raisonnable, placé dans les mêmes circonstances, aurait pu prévoir. Ainsi, dans le cas où sa décision de mettre fin au contrat est parfaitement justifiée, l'entrepreneur ou le prestataire de services peut engager sa responsabilité pour le préjudice résultant d'une résiliation à contretemps, dans la mesure où le préjudice qui en résulte était prévisible par un professionnel raisonnable. Dans certains cas, les règles d'indemnisation du régime commun pourraient trouver leur application compte tenu des circonstances et de la gravité du préjudice subi par le client.

[...]

2310. Lorsque le tribunal doit déterminer si le client a droit à une indemnisation en vertu de l'article 2129 C.c.Q., il doit faire la distinction entre les travaux exécutés en raison des déficiences dans les travaux initialement prévus dans le

contrat et les travaux non inclus dans celui-ci, mais qui ne représentent pas une suite des travaux initialement effectués. En effet, dans le premier cas, le client a droit à une indemnisation de la part de l'entrepreneur ou du prestataire de services qui a résilié le contrat, mais dans le deuxième cas, il peut seulement l'obtenir si les travaux ont fait l'objet d'une entente postérieure avec l'entrepreneur ou le prestataire de services. En l'absence d'une telle entente, le client ne peut obtenir une indemnité s'il n'avait rien payé pour ces travaux, qui n'étaient pas prévus initialement dans le contrat résilié par l'entrepreneur ou le prestataire de services.

[...]

2312. Il faut noter que l'alinéa 3 n'établit pas une liste exhaustive des dommages pouvant être indemnisés par l'entrepreneur ou le prestataire de services. En effet, contrairement à la disposition prévue à l'alinéa 1 de l'article 2129 C.c.Q., qui énumère les dommages devant être indemnisés par le client, la disposition de l'alinéa 3 de cet article ne mentionne aucun préjudice ou dommage devant faire l'objet d'une compensation pour le client, ce qui laisse croire que le législateur, dans le cas d'une résiliation du contrat par l'entrepreneur ou le prestataire de services, a laissé place à l'application de certaines règles de droit commun en matière d'indemnisation.

2313. L'article 1611 C.c.Q. prévoit que le créancier peut se faire compenser pour les pertes qu'il a effectivement subies. L'article 2129 alinéa 3 C.c.Q. limite cependant ces dommages à ceux qui résultent de la résiliation du contrat. Par contre, si la résiliation n'est pas conforme aux critères de l'article 2126 C.c.Q., le client aura le droit de réclamer une indemnité pour tous les préjudices subis et non pas uniquement pour les préjudices qui découlent de la résiliation. Ainsi, le prix supplémentaire que le client doit payer pour faire compléter l'exécution du contrat par un autre entrepreneur ou prestataire de services peut être compensé par l'entrepreneur ou le prestataire de services, lorsque toutes les conditions requises par l'article 2126 C.c.Q. ne sont pas remplies. Dans ce cas, le client qui se voit obligé de retenir les services d'un autre entrepreneur pour faire exécuter le contrat résilié peut avoir droit de réclamer la différence entre le prix initial du contrat résilié et le prix à payer au nouvel entrepreneur (art. 1602 et 1611 C.c.Q.).

[Nos soulignements]

[106] Une résiliation sans motifs sérieux ou à contretemps constitue donc une faute qui justifie une compensation dont le montant doit être établi selon les critères prévus dans les dispositions applicables au régime d'indemnisation du droit commun<sup>21</sup>.

[107] Les dommages à être compensés par ITEM sont donc ceux qui constituent le résultat direct et immédiat de la résiliation fautive du contrat, puisqu'elle ne respecte pas les conditions requises par cet article.

[108] L'auteur Vincent Karim précise le cadre d'analyse applicable en semblable matière :

---

<sup>21</sup> Articles 1611 et 1613 C.c.Q.

2447. L'article 1607 C.c.Q. édicte le droit du créancier à des dommages-intérêts en cas d'inexécution injustifiée de l'obligation par le débiteur, et ce, peu importe la source de l'obligation en question. Il précise que les dommages-intérêts destinés à compenser le préjudice subi ne représentent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution. Cette règle bien admise par la jurisprudence et la doctrine confirme donc que l'indemnité devant être accordée pour la violation d'une obligation contractuelle ou légale ne représentent qu'une compensation du préjudice effectivement subi, et non une punition ou une vindicte de l'acte fautif commis. Par la formulation de cet article, le législateur a voulu rendre l'existence d'un lien de causalité entre la faute et le préjudice subi par le demandeur une condition nécessaire à l'obligation du défendeur de réparer ce préjudice. Cela dit, le débiteur ne peut être tenu de réparer les dommages qui n'ont pas été causés par sa faute ou qui sont éloignés de son défaut de remplir son obligation. Ainsi, le préjudice qui ne découle pas de la faute elle-même ou qui puise sa source du préjudice causé, ne constitue pas un préjudice direct et immédiat sujet à être indemnisé. Autrement dit, ne sont pas considérés comme des dommages directs et immédiats les dommages par ricochet et les dommages qui sont au second degré.

#### Critères particuliers à la responsabilité contractuelle

##### A. Le dommage doit être prévisible

2463. En matière de responsabilité contractuelle, le dommage, en plus d'être direct, doit aussi être prévisible. Ainsi, en cas de faute contractuelle, sera indemnisé uniquement le préjudice que les parties ont prévu ou auraient pu prévoir lors de la conclusion du contrat.

[...]

2471. Le fardeau de la preuve appartient à la partie qui réclame des dommages-intérêts. Celle-ci devra établir un lien de causalité entre la faute commise et le préjudice subi. Le tribunal ne peut octroyer des dommages-intérêts à moins que la partie demanderesse ne prouve, par prépondérance des probabilités, ce lien de causalité. Ainsi, une réclamation d'indemnité pour dommage matériel doit être rejetée si la preuve se limite à la simple production de factures qui n'illustrent suffisamment ni la nature du dommage réparé ou des travaux réalisés, ni son lien de connexité avec la faute commise par le défendeur. Pour réussir dans sa réclamation, le demandeur doit démontrer que ces travaux ont été rendus nécessaires à la suite de la faute commise par le défendeur.

[109] Qu'en est-il en l'espèce?

[110] Lors de son contre-interrogatoire, monsieur Rodrigue a admis qu'au moment de la résiliation du contrat, l'ensemble des travaux prévus au devis n'était pas complété. Il a également reconnu que seuls les travaux effectivement réalisés pouvaient donner lieu à rémunération, ce qui correspond à l'essence même d'un contrat à coût majoré.

[111] Il s'ensuit que les travaux restant à exécuter ou à parachever – lesquels auraient pu être facturés ultérieurement – ne sauraient être réclamés d'ITEM.

[112] Cette conclusion trouve appui dans le témoignage de l'expert de PBR qui, en contre-interrogatoire, a confirmé qu'il ne convenait pas, dans les circonstances, de retenir son évaluation des travaux non complétés.

[113] Ainsi, les seuls dommages invoqués à la suite de la résiliation fautive du contrat par ITEM consistent en des pertes locatives prétendument subies par PBR ainsi qu'en des troubles, stress et inconvénients allégués par monsieur Rodrigue, administrateur de la défenderesse mais non partie au litige, pour lesquels une somme de 5 000 \$ est réclamée.

#### **4.1 Les pertes locatives**

[114] PBR réclame un montant de 75 519,85 \$ à titre de dommages. Toutefois, ce montant inclut la somme de 5 000 \$ réclamée à titre de dommages personnels par monsieur Rodrigue. Le Tribunal en déduit donc que la réclamation relative aux pertes locatives s'élève plutôt à 70 519,85 \$.

[115] À l'appui de cette réclamation, PBR a produit uniquement la pièce D-17, soit un état des résultats des revenus et dépenses liées à la location de l'immeuble par Les Chalets Alpains et préparé par cette dernière.

[116] L'avocat d'ITEM s'est opposé au dépôt de cette pièce, invoquant la règle de la meilleure preuve. Le Tribunal a pris l'objection sous réserve et doit maintenant la trancher.

[117] Il est exact que ce tableau n'est corroboré par aucune pièce justificative et qu'il s'avère difficile d'expliquer le détail des revenus et dépenses, d'autant qu'aucune preuve testimoniale convaincante ne vient en soutenir la fiabilité.

[118] De plus, aucune explication n'a été offerte relativement aux écarts de revenus générés pour les années 2023 et 2024, ce qui rend difficile pour le Tribunal d'accorder une valeur probante à ce document.

[119] Néanmoins, le Tribunal rejette l'objection, tout en précisant qu'il ne saurait tirer des conclusions de la nature de celles auxquelles PBR l'invite sur la base de cette seule pièce.

[120] Tout au plus, il en ressort que l'immeuble n'a pas été reloué avant février 2023, soit immédiatement après que PBR eut complété certains travaux qu'elle jugeait nécessaires ou utiles avant la remise en location.

[121] Monsieur Rodrigue a expliqué ce délai par ses limitations physiques et psychologiques.

[122] Il a notamment témoigné avoir été victime d'un accident de ski en 2019, lequel a entraîné une hospitalisation d'une durée de six mois; avoir souffert d'un épuisement

professionnel à compter de février 2021; et avoir été en arrêt de travail pendant deux ans à la suite d'un accident de voiture.

[123] Ces événements ont nécessité un suivi régulier en réadaptation ainsi qu'en ergothérapie.

[124] Monsieur Rodrigue explique également le dépôt tardif de certaines pièces au soutien de ses procédures par les difficultés cognitives dont il souffrait en 2022 et 2023, auxquelles s'ajoutaient ses démêlés avec son assureur afin d'obtenir le versement de ses prestations d'invalidité.

[125] Le Tribunal est sensible à cette situation. Toutefois, il constate que ces éléments sont étrangers aux dommages que PBR attribue aujourd'hui à ITEM.

[126] En effet, si PBR n'a pas été en mesure de compléter les travaux avant la fin de l'année 2022 ou le début de 2023, c'est en raison des circonstances susmentionnées, combinées à son impécuniosité. Ces dommages ne constituent donc pas des conséquences directes, prévisibles ou imputables à ITEM.

[127] PBR n'a d'ailleurs offert aucune autre explication plausible permettant d'engager la responsabilité d'ITEM pour les dommages réclamés pour ces années.

[128] Le Tribunal reconnaît néanmoins que la résiliation fautive et à contretemps du contrat a désorganisé le chantier et retardé l'achèvement des travaux, lesquels étaient pratiquement terminés.

[129] D'ailleurs, la preuve révèle que 20 % des travaux exécutés par RML en 2023 – représentant une somme de 1 454,44 \$ avant taxes – visaient à compléter les travaux demeurant inachevés. Ces travaux ont été réalisés en moins de 1 mois.

[130] Dans ces circonstances, le Tribunal évalue que la résiliation fautive et à contretemps a occasionné des pertes de revenus nets correspondant à un mois de location, soit une somme de 2 000 \$.

[131] À cette somme s'ajoutent les travaux d'électricité effectués pour raccorder des convecteurs au sous-sol<sup>22</sup>, lesquels, selon Monsieur Rodrigue, ont dû être réalisés d'urgence afin de prévenir des dommages au bâtiment.

[132] Faute de preuve détaillée à cet égard, le Tribunal arbitre ces coûts à 500 \$.

---

<sup>22</sup> Travaux non terminés mais urgent, page 70, lignes 1 à 5 – interrogatoire de Bernard Rodrigue du 5 mai 2022.

## 4.2 Troubles, stress, anxiété et dommages moraux à l'administrateur monsieur Rodrigue

[133] Le Tribunal conclut que de tels dommages ne peuvent être accordés à la demanderesse reconventionnelle.

[134] En effet, PBR réclame la somme de 5 000 \$ à titre de dommages-intérêts pour troubles, ennuis et inconvénients au bénéfice de son administrateur et actionnaire, monsieur Rodrigue, lequel n'est toutefois pas partie à la présente instance.

[135] Cette réclamation concerne des dommages moraux.

[136] Or, une société n'a pas droit à des dommages moraux, sauf dans un cas de diffamation ou d'atteinte à sa réputation<sup>23</sup>. La personne morale ne peut subir de préjudice moral de manière subjective.

[137] Contrairement à l'arrêt *Centre sportif St-Eustache inc*<sup>24</sup> invoqué par PBR, la présente réclamation ne concerne pas la perte de l'apport de l'administrateur dans les affaires de la société, mais bien les dommages que celui-ci allègue avoir subis à titre personnel, alors qu'il n'est pas parti au litige.

[138] De surcroît, la preuve administrée ne permet pas d'établir un lien de causalité entre les dommages réclamés pour le bénéfice de Monsieur Rodrigue et la faute alléguée à l'encontre d'ITEM.

[139] En conséquence, le Tribunal rejette cette réclamation.

## 5. Les travaux d'ITEM sont-ils affectés de malfaçon?

[140] Les malfaçons que PBR réclame à ITEM – selon la preuve administrée et les corrections apportées au rapport d'expert au procès – se résument ainsi qu'il suit<sup>25</sup> :

- 1) Calfeutrage des joints de revêtement extérieur – 800 \$ ;
- 2) Remplacement des plinthes – variation de couleur – 13 000 \$ ;
- 3) Coup de pied des armoires – teinture 900 \$ ;
- 4) Enlever les sanitaires et armoires de la salle de bain – aucune réclamation<sup>26</sup> ;

<sup>23</sup> 9058-3717 *Québec inc. c. Trudeau Corporation 1889 inc.*, 2022 QCCS 649, par. 58 et 59.

<sup>24</sup> *Centre sportif St-Eustache inc. c. 9004-2243 Québec inc.*, 2020 QCCA 317.

<sup>25</sup> L'ordre et la numérotation étant repris des postes de réclamation de l'expertise afin de faciliter la compréhension.

<sup>26</sup> Selon le témoignage, lors de l'audience, de l'expert ou de M. Rodrigue.

- 5) Enlever la céramique sur le foyer et pose de brique Impex Stone – aucune réclamation ;
  - 6) Autonivelant et base de douche du sous-sol 0\$ ;
  - 7) Ouvrir le mur de la table de pool au SS – aucune réclamation ;
  - 8) Coins de gypse à refaire (8), nettoyage du ventilateur de la fournaise (poussière de gypse) – 325 \$ et remplacement de la porte de la salle mécanique par une porte munie d'une serrure – 60 \$ ;
  - 9) Remplacement des rampes et garde-corps de l'escalier intérieur (non conforme) 9 000 \$ ;
  - 10) Réfection de la salle de bain au SS – aucune réclamation ;
  - 11) Réfection escalier extérieur – 14 000 \$ ;
  - 12) Peinture intérieure +/- 1 000 \$ à 1 500 \$ ;
  - 13) Remplacement porte patio 3 200 \$ si en pvc et 10 000 \$ si en bois ;
  - 14) Électricité-modifier mur pour boîte électrique 1 000 \$ ;
  - 15) Petite galerie arrière à consolider 2 000 \$
  - 16) Isolation fondation 16 000 \$ ;
  - 17) Meubles d'ébénisterie – 0 \$ ;
- Total : 61 295 \$<sup>27</sup>

[141] Chacune des parties a fait entendre un expert au sujet des malfaçons alléguées. Monsieur David Parent Labbé en demande et monsieur Robert Wright en défense, tous deux ingénieurs de formation et reconnu expert dans le domaine de la construction.

[142] De la preuve, le Tribunal retient ceci :

**1) Calfeutrage des joints de revêtement extérieur 800 \$ ;**

[143] Ces travaux demeuraient à compléter et auraient été facturés par ITEM. Ainsi, aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

**2) Remplacement des plinthes - variation de couleur 13 000 \$ ;**

---

<sup>27</sup> Avec option porte patio à 3 200 \$ et peinture à 1 000 \$.

[144] La preuve révèle que les travaux de teinture relevaient de la responsabilité de François Couture<sup>28</sup>. Aucun de ces travaux n'a été réalisé par ITEM qui ne peut en être responsable.

[145] Au demeurant, PBR a décidé de peindre les moulures plutôt que de les remplacer.

[146] De plus, le Tribunal conclut que PBR n'a pas satisfait à son fardeau de preuve. Aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

### **3) Coup de pied des armoires – teinture 900 \$ ;**

[147] Les autres moulures ont déjà été peintes en blanc plutôt que d'être remplacé ou reteint. La même solution s'applique à cette moulure.

[148] De plus le Tribunal a déjà décidé que la teinture – selon la preuve – ne relevait pas de la responsabilité d'ITEM. Aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

### **6) Autonivelant et base de douche du sous-sol ;**

[149] L'entrepreneur a posé la base de douche avant de niveler le plancher. L'expert de PBR soutient que le remplacement de la base de douche sera difficile si elle doit être remplacée.

[150] L'expert de l'entrepreneur prétend quant à lui que cela n'a aucune incidence sur la fonctionnalité de la douche et conteste que les travaux, tels que réalisés, empêchent éventuellement de changer la base de douche.

[151] Puisqu'il s'agit d'un dommage éventuel et que les travaux sont – de l'avis de l'expert d'ITEM – conformes aux règles de l'art, aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

### **8) Coins de gypse à refaire (8), nettoyage du ventilateur de la fournaise (poussière de gypse) – 325 \$ et remplacement de la porte de la salle mécanique par une porte munie d'une serrure – 60 \$ ;**

[152] La preuve révèle que ces coins de gypse n'ont pas fait l'objet de travaux de la part d'ITEM et que leurs conditions actuelles ne résultent pas de ses travaux.

[153] Ces coins de gypse seraient d'ailleurs en place depuis de nombreuses années. Aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

[154] S'agissant de la poussière ayant encrassé le ventilateur, le Tribunal retient le témoignage non contredit de Ian Méthot, selon lequel la ventilation avait été arrêtée

---

<sup>28</sup> Les Chalets Alpains.

durant les travaux. ITEM n'est donc pas responsable des coûts de nettoyage qui en ont résulté.

[155] En ce qui concerne la porte, le coût de son remplacement est fixé à 60 \$.

**9) Remplacement des rampes et garde-corps de l'escalier intérieur (prétendument non conforme) 9 000 \$ ;**

[156] L'expert de PBR soutient que la hauteur des garde-corps ne respecte pas les exigences du *Code national du bâtiment* (« CNB »).

[157] En l'espèce, la hauteur mesurée est de 37 pouces (« 940 » mm), soit supérieure aux 900 mm prescrits pour les logements par l'article pertinent du CNB<sup>29</sup>.

[158] Selon l'expert de PBR, puisque l'immeuble est destiné à la location, ce sont les normes applicables aux bâtiments commerciaux, lesquelles prescrivent une hauteur de 42 pouces, qui devraient trouver application.

[159] Le Tribunal n'est pas de cet avis. Il s'agit d'une résidence unifamiliale destinée à la location à court terme.

[160] Comme pour tout logement visé par le CNB ou, plus généralement, pour tout bâtiment à usage résidentiel, loué ou non, la hauteur réglementaire est fixée à 900 mm.

[161] L'expert d'ITEM a confirmé ce point, et le Tribunal souscrit à ses conclusions.

[162] S'agissant du seuil du plancher qui dépasserait le niveau de la première marche, la preuve démontre que l'écart n'est que de 3 à 4 mm tout au plus. Les photographies produites à l'audience confirment cette légère différence, laquelle demeure conforme au seuil de tolérance reconnu dans l'industrie, tel que l'a indiqué l'expert d'ITEM.

[163] Il ne s'agit donc pas d'un écart d'un demi-pouce, comme l'a soutenu l'expert Wright. Une telle exagération affecte sa crédibilité.

[164] Quant à la couleur de l'escalier, elle relève du choix de la designer de PBR ou de M. Rodrigue lui-même.

[165] En conséquence, aucun montant n'est accordé à ce poste de réclamation.

**11) Réfection patio et escalier extérieur – 14 000 \$ ;**

[166] Les travaux consistaient à retirer les marches extérieures en pierre, à les réutiliser pour le terrassement et à ériger, en leur lieu et place, une terrasse ainsi que des marches en bois.

---

<sup>29</sup> Pièce D-19.

[167] ITEM a donc construit cette terrasse sur pieux vissés protégés contre le gel, laquelle ne présente aucun défaut.

[168] L'expert de PBR a soutenu que les pierres utilisées pour le terrassement avaient bougé depuis sa visite de décembre 2021. Toutefois, ce mouvement n'affecte en rien la solidité, la stabilité ou la qualité de la terrasse et des marches en bois.

[169] En l'absence de dommage et de lien causal entre le déplacement des pierres, la terrasse et l'escalier, aucun montant n'est accordé pour ce poste de réclamation.

### **12) Peinture intérieure +/- 1 000 \$ ;**

[170] Selon l'expert Wright, les travaux de peinture nécessitaient d'être repris en partie en raison d'une préparation déficiente des surfaces, en plus des retouches à effectuer.

[171] M. Méthot soutient toutefois que ces retouches devaient être réalisées dans le cadre des travaux de finition prévus.

[172] Or, ces travaux de peinture ont été réalisés au coût de 908 \$ en février 2023<sup>30</sup> par un entrepreneur non identifié retenu par PBR.

[173] Le Tribunal conclut que ces retouches étaient effectivement nécessaires.

### **13) Remplacement porte patio (3 200 \$ si en pvc et 10 000 \$ si en bois) ;**

[174] La preuve révèle que la porte qui devait être initialement remplacée est celle du sous-sol, puisqu'affectée par la pourriture.

[175] Or, le sous-traitant d'ITEM a plutôt remplacé la porte du rez-de-chaussée, elle aussi affectée par la pourriture.

[176] L'expert Wright suggère que la facture inhérente au remplacement de cette porte, effectué par erreur, ne devrait pas être acquittée par PBR.

[177] Or, le Tribunal retient qu'ITEM a offert de remplacer à ses frais la porte du sous-sol et que cette proposition avait été acceptée par PBR. Toutefois, cette entente n'a jamais été matérialisée à la suite de la résiliation du contrat.

[178] De plus, la facture # 202153, datée du 12 novembre 2020, au montant de 3 553,35 \$ – concernant le remplacement de la porte patio du rez-de-chaussée – n'a jamais été réclamée par ITEM.

[179] PBR réclame aujourd'hui le remplacement de la porte du rez de chaussé par une porte en bois d'une valeur approximative de 10 000 \$.

---

<sup>30</sup> Pièce D-14, item 4.

[180] Puisque cette porte avait atteint sa durée de vie utile et devait de toute façon être remplacée, le Tribunal conclut que cette réclamation est mal fondée d'autant plus que PBR bénéficie déjà de la nouvelle porte installée sans en avoir assumé les coûts.

#### **14)Électricité – modifier mur pour boîte électrique 1 000 \$;**

[181] Plusieurs des travaux énumérés au rapport de l'expert Wright consistent à des travaux à être complétés. Or, s'ils avaient été exécutés par ITEM, ils auraient fait l'objet d'une facturation supplémentaire.

[182] Quant aux difficultés d'accès au panneau électrique découlant de la configuration des lieux après l'exécution des travaux par ITEM, l'expert d'ITEM reconnaît que le panneau est directement appuyé sur un colombage de bois et que son déplacement est requis afin d'en assurer une accessibilité adéquate.

[183] Ce correctif entraîne des déboursés de 400 \$, lesquels devront être assumés par ITEM.

#### **15)Petite galerie arrière à consolider 2 000 \$**

[184] Les travaux réalisés par ITEM se sont limités au remplacement d'une pièce de bois posée à 45° sous la galerie, comme c'était le cas auparavant, plutôt qu'à l'installation d'une véritable colonne de soutien, comme le prétend PBR.

[185] L'expert Wright est d'avis qu'ITEM n'a pas exécuté les travaux requis pour stabiliser cette galerie et qu'elle aurait dû procéder à l'installation d'une poutre et de poteaux de soutien. Cela aurait entraîné des déboursés de 2 000 \$, que PBR n'a jamais payés et qu'elle aurait obligé de payer.

[186] Les travaux facturés par ITEM, jugés inutiles, n'ont qu'une valeur négligeable, estimée par l'expert d'ITEM à environ 100 \$.

[187] En conséquence, ITEM devra rembourser cette somme à PBR, les travaux s'étant révélés sans utilité.

#### **16)Isolation des fondations 16 000 \$ ;**

[188] PBR a demandé à ITEM de procéder à des travaux d'isolation du pourtour des fondations de l'immeuble, à la suite de plaintes de locataires qui trouvaient la dalle de béton du plancher froide durant la période hivernale.

[189] La preuve révèle que monsieur Rodrigue a discuté directement avec le sous-traitant d'ITEM, Goliath, afin d'évaluer les différentes alternatives possibles ainsi que les coûts qui y étaient associés.



[195] La preuve établit qu'il en coûterait 16 000 \$ pour réaliser les travaux d'isolation sur l'ensemble du périmètre des fondations.

[196] Étant donné que les travaux exécutés par ITEM ne concernaient que la moitié du périmètre, sa responsabilité pour la reprise de cet ouvrage ne peut excéder 8 000 \$. La reprise de ces travaux entraînera certainement des dommages et inconvénient que le Tribunal arbitre à 1 000 \$.

### **5.1 Surfacturation**

[197] Pour évaluer les matériaux et la surfacturation « très probable » qui en découlerait, l'expert Wright a indiqué s'être fondé sur les calculs et mesures effectués par monsieur Rodrigue<sup>32</sup>.

[198] Or, ce dernier a candidement admis être profane et ne posséder que peu de connaissances en matière de construction<sup>33</sup>.

[199] Selon son propre rapport d'expertise, ces calculs demeuraient hypothétiques tant qu'il n'avait pas eu accès aux pièces justificatives de l'entrepreneur concernant l'achat des matériaux et le recours à des sous-traitants.

[200] Or, cet exercice de vérification n'a jamais été repris par l'expert après qu'ITEM eut transmis l'ensemble des pièces justificatives à l'appui de sa facturation.

[201] Cette omission affecte la crédibilité de l'expert, qui n'a pas procédé lui-même aux vérifications et analyses qui lui incombait.

[202] Par ailleurs, ITEM a produit une déclaration sous serment<sup>34</sup> détaillant sa position quant aux allégations de surfacturation. Elle y expose, avec force détails, les quantités de matériaux effectivement utilisés sur le chantier ainsi que les raisons pour lesquelles les calculs de monsieur Rodrigue étaient erronés.

[203] Le Tribunal retient de la preuve que les prétentions de PBR reposent sur des calculs théoriques ne tenant pas compte des réalités techniques, structurelles et logistiques propres à un chantier de rénovation, comme l'a expliqué ITEM.

[204] PBR n'a donc pas satisfait à son fardeau de démontrer le bien-fondé de sa réclamation à ce chapitre. La preuve offerte est défailante et lacunaire, rendant peu probable la théorie avancée par PBR.

### **5.2 La mise en demeure**

---

<sup>32</sup> Pièce D-4, p. 14.

<sup>33</sup> Interrogatoire préalable à l'instruction de M. Rodrigue, le 5 mai 2022, p. 36.

<sup>34</sup> Datée du 27 juin 2025.

[205] L'auteur Vincent Karim résume bien l'état du droit sur le sujet :

2289. La résiliation unilatérale du contrat n'empêche pas le client de se prévaloir de son droit d'exiger de l'entrepreneur la réparation de malfaçons ou de déficiences constatées dans les travaux déjà exécutés au moment de la résiliation. Si l'entrepreneur ne procède pas aux travaux de correction, le client pourra demander au tribunal de réduire du montant déterminé par le régime d'indemnisation de l'article 2129 C.c.Q., les coûts des travaux de réparation. Ce régime d'indemnisation exceptionnel n'a pas pour effet d'enlever au client son droit à une compensation ou à la retenue d'une somme suffisante pour faire les réparations des déficiences qui affectent la partie de l'ouvrage exécutée et pour laquelle l'entrepreneur réclame un paiement.

2290. Le droit du client à la réparation des malfaçons ou des vices qui affectent la partie de l'ouvrage exécutée avant la résiliation du contrat, englobe aussi le droit à la compensation avec le montant qu'il sera tenu de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services selon l'article 2129 C.c.Q. Il peut ainsi faire une retenue d'une somme suffisante à même le montant de l'indemnité pour couvrir les coûts des travaux de réparation des malfaçons ou des vices existant au moment de la résiliation du contrat.

[...]

2307. Bien que l'entrepreneur ou le prestataire de services puisse résilier unilatéralement son contrat en vertu de l'article 2126 C.c.Q., le client peut lui exiger de réparer les malfaçons et les déficiences dans les travaux exécutés avant la résiliation. À défaut de le faire, le client aura droit au paiement des travaux ou des services qui ont dû être entrepris par un tiers en raison des déficiences dans les travaux déjà exécutés avant la résiliation du contrat par l'entrepreneur ou le prestataire de services. Il appartient alors au client de démontrer par une preuve prépondérante que les travaux ont été exécutés dans le but de corriger les déficiences qui résultaient du travail de l'entrepreneur ayant résilié unilatéralement son contrat et qu'il avait mis l'entrepreneur en demeure de les corriger tout en lui accordant un délai raisonnable pour le faire, mais que l'entrepreneur ne s'est pas conformé à sa demande. Il doit aussi établir que l'entrepreneur était avisé dans la mise en demeure de son intention de faire exécuter les travaux de réparation par un autre entrepreneur et de lui réclamer les coûts à titre de préjudice subi selon l'article 2129 alinéa 3 C.c.Q. Dans ce cas, le tribunal peut lui accorder le montant réclamé, comme le prévoit aussi l'article 1602 C.c.Q.

2308. Le tribunal peut cependant rejeter la réclamation du client s'il constate que les travaux exécutés n'étaient pas inclus dans le contrat initialement intervenu ou qu'il n'y a pas eu de déficiences dans les travaux exécutés par l'entrepreneur qui a résilié le contrat. Il ne faut pas permettre au client d'obtenir une indemnisation de l'entrepreneur pour des travaux pour lesquels il n'a payé aucun prix et qui n'étaient pas prévus dans le contrat résilié. Décider autrement reviendrait à permettre à un client d'avoir un enrichissement injustifié et à cautionner sa conduite pouvant être contraire aux exigences de bonne foi.

2309.

Tel que le prévoient les règles de droit commun, dans le cas où l'entrepreneur refuse de faire les corrections nécessaires, alors qu'il était déjà constitué en demeure de les faire, le client peut les faire exécuter par un tiers et lui réclamer les coûts (art. 1602 C.c.Q.). Le client peut, en l'absence d'entente sur le montant, s'adresser au tribunal afin de réduire ce montant de celui de l'indemnisation qui sera accordée à l'entrepreneur ou au prestataire de services selon l'article 2129 alinéa 1 C.c.Q. Bien que cette disposition permette un régime d'indemnisation exceptionnel, le client conserve toutefois son droit découlant de l'existence de malfaçons ou de vices affectant les travaux exécutés avant la résiliation. Il pourra ainsi opérer une compensation légale ou la demander à la Cour compte tenu des sommes qu'il doit à l'entrepreneur selon l'article 2129 C.c.Q. ou retenir une somme suffisante.

2310. Lorsque le tribunal doit déterminer si le client a droit à une indemnisation en vertu de l'article 2129 C.c.Q., il doit faire la distinction entre les travaux exécutés en raison des déficiences dans les travaux initialement prévus dans le contrat et les travaux non inclus dans celui-ci, mais qui ne représentent pas une suite des travaux initialement effectués. En effet, dans le premier cas, le client a droit à une indemnisation de la part de l'entrepreneur ou du prestataire de services qui a résilié le contrat, mais dans le deuxième cas, il peut seulement l'obtenir si les travaux ont fait l'objet d'une entente postérieure avec l'entrepreneur ou le prestataire de services. En l'absence d'une telle entente, le client ne peut obtenir une indemnité s'il n'avait rien payé pour ces travaux, qui n'étaient pas prévus initialement dans le contrat résilié par l'entrepreneur ou le prestataire de services.

[206] En l'espèce, ITEM a été informé des malfaçons pour la première fois à la suite de la réception du rapport d'expertise de PBR, daté de décembre 2021, soit plus d'un an après la résiliation.

[207] Le Tribunal conclut qu'ITEM fut mis en demeure par la demande reconventionnelle déposée par PBR tel que le prévoit l'article 1594 C.c.Q. et au sujet duquel l'auteur Vincent Karim écrit ceci :

**1819.** L'article 1594 C.c.Q. prévoit également que la demande en justice formée contre le débiteur a pour effet de constituer celui-ci en demeure d'exécuter son obligation. Dans ce cas, le débiteur dispose, selon l'article 1596 C.c.Q., d'un délai raisonnable pour exécuter son obligation, à compter de la date de signification. Si cela est fait, l'action du créancier sera sans objet et ce dernier n'aura pas droit aux frais de justice. Une réclamation en dommages-intérêts qui n'inclut pas une demande d'exécution en nature par le débiteur n'a toutefois pas pour effet de mettre le débiteur en demeure, si bien que le créancier risque de voir son action rejetée.

[208] Or, au moment de recevoir signification de la demande de PBR, les travaux n'étaient toujours pas réalisés.

[209] Aussi, la position soutenue par ITEM – qui prétend ne pas avoir eu accès au chantier – est contradictoire avec le courriel du 27 octobre 2023 lors duquel l'avocat de PBR invite ITEM, par l'entremise de son avocat, à « prendre action » avant que certains travaux ne soient confiés à un tiers.

[210] ITEM a toujours contesté les malfaçons dénoncées par PBR. Le Tribunal conclut qu'elle a refusé de donner suite à la mise en demeure de les corriger à compter de la réception de la demande reconventionnelle.

[211] Partant, PBR était justifié de les confier à un tiers au frais d'ITEM, selon ce qu'a retenu le Tribunal aux paragraphes 155, 172, 183, 186 et 196 du présent jugement, menant à une réclamation bien fondée de 10 468 \$.

## 6. La conduite abusive de PBR

[212] En règle générale, chacune des parties est tenue d'assumer les honoraires professionnels de l'avocat dont elle a retenu les services<sup>35</sup>. Les articles 51 et s. et 342 *C.p.c.* font exception à cette règle.

[213] Les articles 51 et s. *C.p.c.* visent les abus de procédure, alors que l'article 342 *C.p.c.* vise les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance<sup>36</sup>. Bien sûr, un tribunal peut conclure que la demande d'une partie est abusive en plus de constater des manquements importants dans le déroulement de l'instance<sup>37</sup>. L'un n'exclut pas l'autre.

[214] Récemment, la Cour d'appel a procédé à l'analyse exhaustive de ces dispositions<sup>38</sup> :

[71] Examinons ces dispositions d'un peu plus près.

*i. Les articles 51 et s. C.p.c.*

[72] L'article 51 *C.p.c.* fonde le pouvoir des tribunaux de déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif. L'abus, tel que défini à l'alinéa 2, englobe un large spectre de situations. Il vise notamment :

- sans égard à l'intention, une demande en justice ou un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire;
- un comportement vexatoire ou quérulent;
- l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable;
- l'utilisation de la procédure de manière à nuire à autrui;
- le détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

<sup>35</sup> *Royal Lepage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 30; Jean-Louis BAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9<sup>e</sup> éd., Vol. 1, « Principes généraux », Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, par. 1-347 et 1-348.

<sup>36</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 98 et 102.

<sup>37</sup> *Droit de la famille — 172623*, 2017 QCCA 1751, par. 51-55.

<sup>38</sup> *9401-0428 Québec inc. c. 9414-8442 Québec inc.*, 2025 QCCA 1030.

[73] L'article 53 *C.p.c.* énumère les mesures que le tribunal peut prendre dans un cas d'abus (par exemple, rejeter un acte de procédure) ou lorsqu'il paraît y avoir un abus (par exemple, assujettir un acte de procédure à certaines conditions). Cette liste n'est pas limitative. La possibilité de condamner une partie à payer des dommages-intérêts, quant à elle, est prévue à l'article 54 al. 1 *C.p.c.* Je rappelle le texte de cette disposition :

**54.** Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

**54.** On ruling on whether a judicial application or pleading, including one presented under this division, is abusive, the court may order a provision for costs to be reimbursed, order a party to pay, in addition to legal costs, damages for any injury suffered by another party, including to cover the professional fees and disbursements incurred by that other party, or award punitive damages if warranted by the circumstances.

[...]

[...]

[74] Comme l'explique la Cour dans l'arrêt *Restaurant King Ouest*, « les articles 51 et s. *C.p.c.* ne créent pas un régime de responsabilité sans faute et [...] seul le type d'abus décrit à l'article 51 *C.p.c.* qui dénote un comportement fautif peut justifier la responsabilité civile et la condamnation à des dommages-intérêts du justiciable ».

[75] Ainsi, la condamnation d'une partie à payer des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie sur la base des articles 51 et 54 *C.p.c.* exige la démonstration d'un lien de causalité entre l'abus (faute) et les honoraires et les débours engagés (préjudice). Et pour qu'un abus de procédure au sens de l'article 51 *C.p.c.* soit considéré comme fautif, le comportement de la partie doit déroger à celui qu'une personne prudente et diligente aurait adopté dans les mêmes circonstances. Comme l'expliquent les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore, l'analyse de la faute reste ici classique :

1-236 – [...] L'analyse de la faute reste ici classique et consiste à évaluer ce qu'une personne prudente et diligente aurait fait dans les circonstances particulières de l'espèce. On sanctionne donc, d'une part, la mauvaise foi de celui qui cherche dans la justice un auxiliaire de sa vengeance personnelle ou de manœuvres d'intimidation. D'autre part, en l'absence de mauvaise foi, les juges examinent le comportement du défendeur et octroient une compensation lorsque celui-ci révèle, eu égard aux circonstances, une incurie, une maladresse, une légèreté ou une témérité coupable en invoquant, par

exemple, des moyens de droit ou de fait insoutenables. Il en est également ainsi lorsque l'une des parties manifeste un entêtement à poursuivre des moyens manifestement faibles ou inexistants. [...]

[Renvois omis]

[76] En somme, tous les types d'abus visés à l'article 51 *C.p.c.* ne sont pas générateurs de responsabilité civile. Une demande en justice qui est manifestement mal fondée, mais qui ne recèle ni mauvaise foi ni témérité, pourra être rejetée en vertu de l'article 53 *C.p.c.*, mais elle ne pourra pas entraîner une condamnation à payer des dommages-intérêts compensatoires, étant donné l'absence de faute.

[77] Selon la même logique, il faut distinguer l'abus sur le fond de l'abus de procédure, car, en règle générale, seul le second permet l'octroi de dommages-intérêts pour compenser les honoraires et les débours engagés par la partie victime d'abus. L'arrêt de principe en la matière est *Viel c. Entreprises immobilières du terroir Ltée* (« *Viel* »), où le juge Rochon écrit :

[74] [...] **L'abus sur le fond intervient avant que ne débutent les procédures judiciaires.** L'abus sur le fond se produit au moment de la faute contractuelle ou extracontractuelle. Il a pour effet de qualifier cette faute. La partie abuse de son droit par une conduite répréhensible, outrageante, abusive, de mauvaise foi. Au moment où l'abus sur le fond se cristallise, il n'y a aucune procédure judiciaire d'entreprise. C'est précisément cet abus sur le fond qui incitera la partie adverse à s'adresser aux tribunaux pour obtenir la sanction d'un droit ou une juste réparation.

[75] **À l'opposé, l'abus du droit d'ester en justice est une faute commise à l'occasion d'un recours judiciaire.** C'est le cas où la contestation judiciaire est, au départ, de mauvaise foi, soit en demande ou en défense. Ce sera encore le cas lorsqu'une partie de mauvaise foi, multiplie les procédures, poursuit inutilement et abusivement un débat judiciaire. Ce ne sont que des exemples. [...]

[76] Je formule la question qui nous est posée comme suit : **la conduite répréhensible, abusive et de mauvaise foi d'une partie sur le fond du litige permet-elle en soi à la partie adverse de réclamer les honoraires extrajudiciaires de son avocat à titre de dommages-intérêts?**

[77] **Soit dit avec égards, les principes de la responsabilité civile m'incitent à apporter une réponse négative à la question posée. En principe et sauf circonstances exceptionnelles, les honoraires payés par une partie à son avocat ne peuvent, à mon avis, être considérés comme un dommage direct qui sanctionne un abus sur le fond.** Il n'existe pas de lien de causalité adéquat entre la faute (abus sur le fond) et le dommage. La causalité adéquate correspond à ou aux événements ayant un rapport logique, direct et immédiat avec l'origine du préjudice subi. **Seul l'abus du droit d'ester en justice peut être sanctionné par l'octroi de tels dommages.** Il m'apparaît erroné de transformer l'abus sur le fond en un abus du droit d'ester en justice dès qu'un recours judiciaire est entrepris. Quelques explications s'imposent.

[Caractères gras ajoutés]

[78] L'abus sur le fond survient (ou naît) avant le dépôt des procédures, alors que l'abus d'ester en justice (abus de procédure) se manifeste ou se perpétue à l'occasion de la procédure judiciaire. L'abus sur le fond ne donne pas droit au remboursement des honoraires extrajudiciaires, sauf circonstances exceptionnelles. Il en est ainsi puisque le fait d'agir en justice « est, de prime abord, un droit et non une faute ».

[79] En ce qui concerne ces « circonstances exceptionnelles » où un acte de procédure manifestement mal fondé s'avère une faute civile, le juge Morissette incite à la prudence et rappelle que de tels cas se présentent rarement :

[123] La prémisse du juge est exacte et on ne peut lui reprocher d'avoir fait une lecture sélective de l'arrêt *Viel*. En effet, l'abus du droit d'ester en justice peut résulter non seulement d'initiatives procédurales abusives parce qu'assimilables à une forme de harcèlement, mais aussi, et exceptionnellement, du refus injustifiable d'une partie de faire face à l'évidence et de renoncer, en demande ou en défense, à une procédure condamnée d'avance. Il faut cependant demeurer très prudent sur ce plan car il y a souvent risque que la position apparemment insoutenable d'une partie s'avère défendable au procès, même si celui qui l'a adoptée finit par échouer au fond. En règle très générale, qui ne souffre que de rares exceptions, on doit se garder d'évaluer le caractère abusif de la demande ou de la défense en orientant le débat vers ce que les parties plaident au fond. [...]

[80] Ces cas d'exception riment souvent avec refus d'accepter l'issue d'une affaire, harcèlement procédural, persistance infondée à contester une demande et multiplication des procédures en vue de remettre en question une décision judiciaire déjà passée en force de la chose jugée.

*ii. L'article 342 C.p.c.*

[81] L'article 342 *C.p.c.* consacre le pouvoir discrétionnaire du tribunal de sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance :

**342.** Le tribunal peut d'office ou sur demande, après avoir entendu les parties, sanctionner les manquements importants constatés dans le déroulement de l'instance en ordonnant à l'une d'elles, à titre de frais de justice, de verser à une autre partie, selon ce qu'il estime juste et raisonnable, une compensation pour le paiement des honoraires professionnels de son avocat ou, si cette autre partie n'est pas représentée par avocat, une compensation pour le temps consacré à l'affaire et le travail effectué.

**342.** The court, after hearing the parties, may, on its own initiative or on an application, punish substantial breaches noted in the conduct of the proceeding by ordering a party to pay to another party, as legal costs, an amount that it considers fair and reasonable to cover the professional fees of the other party's lawyer or, if the other party is not represented by a lawyer, to compensate the other party for the time spent on the case and the work involved.

À ces fins, en matière familiale, le tribunal tient compte de l'historique des procédures impliquant les parties.

For that purpose, in family matters, the court takes into account the history of the proceedings involving the parties.

[82] Qu'est-ce qu'un manquement important? Lors de l'adoption du nouveau *Code de procédure civile*, le ministre de la Justice de l'époque, M. Bertrand St-Arnaud, l'a décrit comme un manquement « d'une certaine gravité » et qui est plus qu'anodin. La jurisprudence de la Cour supérieure va dans le même sens.

[83] De son côté, la Cour a qualifié les comportements suivants de « manquements importants » : le défaut de respecter des engagements; l'utilisation de prétextes pour retarder la transmission de renseignements financiers pertinents (ultimement communiqués pendant le procès avec huit mois de retard); l'omission ou le refus de transmettre l'identité et les coordonnées de témoins clés; et le fait d'éviter de répondre aux questions lors d'un interrogatoire. Ce sont tous des gestes destinés à embêter l'autre partie, à entraver le cours du procès ou à faire perdre le temps des parties et du tribunal.

[84] Les manquements énumérés à l'article 341 al. 2 *C.p.c.* (ne pas respecter des délais, indûment tarder à présenter un incident ou un désistement, faire comparaître un témoin inutilement, etc.) peuvent également servir de guide. Bien que les articles 341 et 342 *C.p.c.* n'aient pas le même objet (l'article 341 permet au tribunal de condamner la partie qui a eu gain de cause à payer les frais de justice), « le même principe les sous-tend : décourager les justiciables à faire un mauvais usage de la procédure et les encourager à respecter les engagements qu'ils prennent dans le cadre du contrat judiciaire ».

[85] En somme, l'article 342 *C.p.c.* « vise à décourager les parties de faire un mauvais usage de la procédure ». Il s'agit d'évaluer « le comportement d'une partie dans le cadre des procédures judiciaires [...] et non pas la position adoptée par elle sur le fond de l'affaire ». Dans l'arrêt *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, la Cour précise que l'article 342 *C.p.c.* doit être interprété à la lumière des principes directeurs de la procédure civile (art. 19 et 20 *C.p.c.*), à savoir :

- Le devoir de limiter l'affaire à ce qui est nécessaire pour résoudre le litige [...];
- Le devoir de ne pas agir en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive ou déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi [...];
- Le devoir de coopérer, « notamment en s'informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en s'assurant de préserver les éléments de preuve pertinents » [...];
- Le devoir « au temps prévu par le Code ou le protocole de l'instance, [de] s'informer des faits sur lesquels elles fondent leurs prétentions et des éléments de preuve qu'elles entendent produire » [...].

[86] Contrairement à l'article 54 C.p.c., l'article 342 C.p.c. vise d'abord à « sanctionner/*punish* » les manquements, et non à réparer le préjudice subi par une autre partie. Certes, la sanction permettra de compenser, dans une certaine mesure, les honoraires professionnels de l'avocat de cette autre partie (ou, si elle n'est pas représentée par avocat, le temps consacré à l'affaire et le travail effectué), mais l'objectif premier consiste à imposer une sanction proportionnelle à la gravité des manquements, selon ce que le tribunal estime juste et raisonnable, et non selon le principe de la restitution intégrale.

[215] En l'espèce, le dossier ne révèle aucun manquement important dans le déroulement de l'instance à proprement parler.

[216] La défenderesse a expliqué les motifs ayant entraîné le retard dans la communication des engagements souscrits ainsi que des pièces, lesquels sont également à l'origine des demandes de remise.

[217] Le Tribunal les juges bien fondés et, dans les circonstances, rejette la réclamation de la demanderesse visant au remboursement des honoraires professionnels réclamés.

[218] Au demeurant, pour qu'une partie soit condamnée à des dommages-intérêts compensatoires sur la base des articles 51 et 54 C.p.c., il faut démontrer l'existence d'un lien de causalité entre l'abus (faute) et les honoraires ou débours engagés (préjudice), ce que la preuve ne révèle pas.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[219] **COMDAMNE** Les Placements Bernard Rodrigue inc. à payer à Construction et Rénovation ITEM inc. la somme de 17 508,63 \$ ;

[220] **CONDAMNE** Construction et Rénovation ITEM inc. à payer à Les Placements Bernard Rodrigue inc. la somme de 12 968 \$ ;

[221] **OPÉRANT COMPENSATION, CONDAMNE** Les Placements Bernard Rodrigue inc. à payer à Construction et Rénovation ITEM inc. la somme de 4 540,63 \$ portant intérêt au taux de 36% l'an à compter du 13 décembre 2020 ;

[222] **ACCORDE** un délai de 60 jours pour acquitter ces sommes ;

[223] Après paiement de cette somme, **ORDONNE** à Construction et Rénovation ITEM inc. de procéder à la radiation de l'avis d'hypothèque légale publié sous le numéro 25 968 012 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec et du préavis d'exercice d'un recours hypothécaire publié sous le numéro 26 445 585 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, et ce, dans les 10 jours du paiement ;

[224] **À DÉFAUT** de paiement par Les Placements Bernard Rodrigue inc., **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice de l'immeuble ci-après désigné, par voie de vente de gré à gré, à savoir :

## DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION HUIT CENT VINGT-HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE (1 828 450)** du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Québec.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 6, chemin Alpin Stoneham-et-Tewkesbury (Québec) G3C 0E5, circonstances et dépendances.

[225] **ORDONNE** à la défenderesse, de même qu'à tout propriétaire et détenteur subséquent et occupant, de délaisser et de livrer à la personne désignée, l'immeuble ci-haut décrit, dans les 10 jours de la constatation du défaut, afin que celui-ci ne soit vendu sous contrôle de justice ;

[226] **À DÉFAUT** par la défenderesse, de même que par tout propriétaire et détenteur subséquent et occupant, de ce faire, **ORDONNE** leur expulsion immédiate de l'immeuble ;

[227] **FIXE** la rémunération de la personne désignée ainsi que de tout courtier mandaté par cette dernière, le cas échéant, de la façon suivante :

- a) Pour la firme Paré, Ouellet, Bigaouette et associés : un tarif horaire de 155 \$/l'heure, plus les frais et déboursés encourus ;
- b) Pour tout courtier immobilier à être nommé, le cas échéant : des honoraires, incluant les déboursés, seront payés jusqu'à concurrence de montant maximum de 5 % du prix de vente ;

[228] **AUTORISE** la personne désignée à :

- a) Obtenir auprès des personnes et autorités concernées toutes informations relatives à l'immeuble et suffisantes pour permettre à toute personne intéressée de présenter une promesse d'achat en toute connaissance de cause ;
- b) Visiter, faire visiter et faire inspecter l'immeuble ;
- c) Entreprendre les démarches nécessaires afin de trouver une ou des personnes intéressées à présenter une promesse d'achat pour l'immeuble ;
- d) Recevoir une ou des promesses d'achat pour l'immeuble, lesquelles promesses d'achat devront, le cas échéant, être conformes aux conditions de vente déterminées par le présent jugement ;

- e) Pouvoir mandater des courtiers, ou toute personne possédant une expertise dans le domaine de la vente immobilière, afin que ceux-ci puissent effectuer des démarches auprès d'acheteurs potentiels ;

[229] **ORDONNE** que la vente de gré à gré de l'immeuble décrit ci-devant soit effectuée aux conditions suivantes :

- a) Que la mise à prix de l'immeuble décrit aux présentes soit fixée à 558 800 \$, représentant la valeur marchande de l'immeuble ;
- b) À moins que la vente ne soit faite pour un montant payable comptant et au moins équivalent au montant de la créance de la Demanderesse et des créances prioritaires à celles de la Demanderesse et des créances hypothécaires ayant rang avant la créance de la Demanderesse, toute offre d'achat reçue par la personne désignée devra être présentée à la Demanderesse pour approbation et recevoir son approbation écrite avant de pouvoir être acceptée ;
- c) La Demanderesse aura le droit de se porter adjudicataire en formulant une offre d'achat à la personne désignée dans la mesure où le prix offert par la Demanderesse est, au moment de telle offre, le plus élevé offerte par rapport à toute offre reçue dont le prix soit payable comptant. Si la Demanderesse se porte adjudicataire, elle pourra retenir le prix de vente jusqu'à l'expiration de 5 jours de la fin du délai prévu pour la contestation de l'état de collocation mentionné à l'article 770 du Code de procédure civile. Elle devra alors payer un montant équivalent aux créances qui sont prioritaires à la sienne ainsi que tout solde du prix de vente en excédent de sa propre créance et des créances prioritaires à la sienne et, une fois ces paiements effectués, elle pourra retenir le solde du prix de vente correspondant à la collocation de sa propre créance ;
- d) À défaut par l'adjudicataire de payer le solde du prix de vente dans le délai imparti, tout montant verser sera confisqué et distribué en même temps et de la même façon que le produit de la vente qui sera remis en vente aux mêmes conditions que celles prévues à la présente demande ;
- e) L'acte de vente sera aux frais de l'acheteur et sera préparé par un notaire choisi par l'acheteur ;
- f) Les radiations seront aux frais de l'acheteur ;
- g) La personne désignée ne devra remettre l'occupation et la possession de l'immeuble qu'à l'occasion de la signature de l'acte de vente ;
- h) La vente sera faite sans garantie, représentation ou condition en rapport avec l'état, la condition, le zonage ou l'utilisation de l'immeuble et de plus, la personne désignée pour faire la vente agira au nom de la Demanderesse et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la loi.

L'acheteur achètera à ses risques et périls et acceptera l'immeuble tel qu'il est en date de la vente sans égard à son état ou réparations, et à l'emplacement de structures, murs, murs de soutènement ou clôtures et sujet à toutes restrictions ou ordonnances judiciaires, municipales ou quelconques autres règlements gouvernementaux, conventions, ou ordonnances affectant ou en rapport avec sa condition ou son utilisation (incluant toutes déficiences et/ou avis, travaux et/ou autres ordonnances) ainsi que toutes restrictions enregistrées, publiées ou non enregistrées, droits de passage, ou engagements reliés au sol nonobstant toute conformité, le cas échéant ;

- i) L'acheteur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de la vente et l'acquerra sans aucune garantie et à ses risques et périls ;
- j) L'acheteur prendra l'immeuble sans certificat de localisation ;
- k) La personne désignée procédera à la préparation de l'état de collocation conformément aux articles 766 et suivants du Code de procédure civile, à distribution des deniers provenant de la vente ;
- l) La rémunération de la personne désignée pour procéder à la vente de l'immeuble sera payée à même le prix d'adjudication, selon l'ordre de collocation prévu par la loi ;
- m) La commission payable au courtier immobilier nommé pour procéder à la vente de l'immeuble sera considérée comme un frais de justice et sera payée à même le prix d'adjudication, selon l'ordre de collocation prévu par la loi ;
- n) Tous les ajustements de quelque nature que ce soit, y compris ceux relatifs aux taxes foncières, seront faits par le notaire à la date de la signature de l'acte de vente ;
- o) Toutes taxes, prélèvements, droits ou impositions pouvant résulter de la vente seront à la charge de l'acheteur ;
- p) Sous réserve du paragraphe f) ci-haut mentionné, le prix de vente sera conservé en fidéicommiss par la personne désignée dans un compte auprès d'une institution financière pour qu'il en soit disposé suivant la loi ;

[230] **DÉCLARE** que la personne désignée peut, dans l'intérêt des parties, ajouter toutes autres conditions particulières jugées opportunes pour aider au bon déroulement de la vente dans la mesure où elles respectent les lois en vigueur et ne contreviennent par à l'ordre public ;

[231] **PERMET** à la Demanderesse, dans l'éventualité où l'immeuble ne pourrait être vendu ou qu'il soit plus avantageux de procéder à sa vente de manière différente, de

s'adresser au tribunal afin de fixer de nouvelles modalités de vente sous contrôle de justice de l'immeuble ;

[232] **ORDONNE** aux parties de ne pas gêner ni entraver la visite de l'immeuble ci-devant, par la personne désignée ou toute personne détenant de lui une procuration écrite en rapport avec la vente de l'immeuble ;

[233] **LE TOUT** chaque partie payant ses frais.

---

PIERRE SOUCY, J.C.S.

M<sup>e</sup> Jonathan Gamache  
LEVESQUE LAVOIE  
Avocats des demandereses

M<sup>e</sup> Vincent St-Pierre  
KSA AVOCATS S.E.N.C.R.L.  
Avocats du défendeur

Dates d'audience : 9 et 10 juin 2025