

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-273319-221

DATE : Le 5 novembre 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

---

**9368-1872 QUÉBEC INC.**

Demanderesse

c.

**DAVID NANASI**

Défendeur

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse réclame à M. David Nanasi (**M. Nanasi**) une somme de 33 568,54 \$ représentant la valeur locative des lieux occupés par le défendeur pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 jusqu'au 30 décembre 2023 de même qu'une somme de 9 312,99 \$ pour les mois de janvier, février et mars 2024.

[2] Monsieur Nanasi soutient que les sommes réclamées sont grossièrement exagérées et que la demanderesse n'a pas minimisé ses dommages.

## I. LE CONTEXTE

[3] Le 15 novembre 2015, M. Nanasi conclut avec M. Giuseppe Marchetta un bail<sup>1</sup> relatif au local si au 460, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine. M. Nanasi signe ce bail au nom de l'entreprise individuelle qui est la sienne, à savoir *Aquasculpture by Nanasi*<sup>2</sup>.

[4] Ce bail débute le 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour un terme de trois (3) ans.

[5] Le 15 juillet 2020, le bail est renouvelé<sup>3</sup> pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 au 30 juin 2021 et il englobe, outre le local initial au 460; deux (2) logements d'habitation portant les numéros civiques 456 et 458, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine. L'ensemble de ces trois (3) adresses civiques sont situées dans le même immeuble.

[6] Le 1<sup>er</sup> septembre 2021, M. Giuseppe Marchetta vend<sup>4</sup> l'immeuble abritant les adresses 456, 458, 460 et 460 A, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine, à la demanderesse.

[7] À cette date, M. Nanasi occupe toujours les lieux loués sans qu'un nouveau bail n'ait été signé entre lui et M. Giuseppe Marchetta.

[8] Le 30 mai 2022, la demanderesse transmet à M. Nanasi une lettre l'informant des conditions pour lesquelles la demanderesse accepte que soit conclût un nouveau bail avec elle et, à défaut, le bail expire le 30 juin 2022<sup>5</sup>.

[9] Cette lettre vise spécifiquement le local loué au 460, rue Saint-Jacques Ouest. Il s'agit du local où M. Nanasi exploite son entreprise de services d'aquarium, de design d'étang, de fontaine et de jardin.

[10] Le 10 juin 2022, l'avocat de M. Nanasi répond que son client n'accepte pas la lettre de résiliation de bail en soutenant que son client habite cette adresse avec l'ensemble de sa famille à titre de logement résidentiel<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Pièce P-3 : Bail initial.

<sup>2</sup> Pièce P-1 : Registraire des entreprises

<sup>3</sup> Pièces P-4 et P-7.

<sup>4</sup> Pièce P-8 : Acte de vente entre la demanderesse et monsieur Giuseppe Marchetta daté du 1<sup>er</sup> septembre 2021.

<sup>5</sup> Pièce P-9.

<sup>6</sup> Pièce P-10 : Lettre du 10 juin 2022.

[11] Le 6 juillet 2022, par l'intermédiaire de son avocate, la demanderesse fait émettre et timbrer une demande introductive d'instance en constatation de la résiliation d'un bail, en éviction et en dommages de même que l'avis d'assignation et pièces communiqués au soutien, lesquels sont signifiés le 8 juillet 2022<sup>7</sup>.

[12] L'argument principal en défense soulevé par M. Nanasi est l'absence de compétences *ratione materiae* de la Cour du Québec. À cet égard, M. Nanasi soulève qu'il s'agit d'un bail d'habitation de telle sorte que la demande n'a pas été adressée devant le bon tribunal et qu'elle est mal fondée en droit.

[13] Le cheminement judiciaire du dossier fait en sorte que cette demande en exception déclinatoire, dont la responsabilité de la présentation relève du défendeur, n'est présentée que le 30 mai 2023.

[14] Le même jour, l'honorable Mélanie Dugré rejette l'exception déclinatoire de M. Nanasi et déclare que la Cour du Québec est compétente pour entendre et trancher le litige<sup>8</sup>.

[15] Sommairement, l'honorable Mélanie Dugré conclut que l'utilisation d'un formulaire de la Régie du logement ne transforme pas un bail commercial en bail résidentiel, que l'intention des parties qui se dégage de la preuve présentée devant elle et des documents révèle qu'il s'agit d'un bail commercial puisque le 460, rue Saint-Jacques Ouest, est utilisé par M. Nanasi pour les fins de son entreprise individuelle et qu'au surplus ce local ne contient aucune cuisine ni douche fonctionnelle, ce qui ne correspond pas à la notion d'un logement d'habitation.

[16] Par ailleurs, alors que le défendeur occupe toujours les lieux, celui-ci convient avec la demanderesse par le biais de leurs avocats respectifs de payer la somme de 1 150 \$ par mois à titre de loyer, somme qui correspond au montant qu'il payait précédemment à la réception de l'avis de résiliation du 30 mai 2022<sup>9</sup>. C'est par un échange de courriels que cette entente intervient entre les avocats de la demanderesse et de M. Nanasi<sup>10</sup>.

[17] En résumé, les avocats ont convenu que M. Nanasi paierait un montant inférieur à celui réclamé par la demanderesse jusqu'au moment où l'instruction au mérite de l'affaire serait entendue et tranchée par la Cour.

---

<sup>7</sup> Voir rapport de démarche et rapport de signification au dossier de la Cour des Huissiers Charron Boissé Lévesque.

<sup>8</sup> Jugement du 30 mai 2023 sur procès-verbal, dossier 500-22-273319-221.

<sup>9</sup> Pièce P-9.

<sup>10</sup> Pièce P-16 : Échanges de courriels de mars 2023.

[18] En décembre 2023, M. Nanasi ne paie pas la somme convenue.

[19] Le 7 janvier 2024, le représentant de la demanderesse constate que des personnes vident le local sis au 460, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine. Il rencontre ces personnes, lesquelles l'informent qu'ils déménagent l'ensemble des biens de M. Nanasi. C'est ainsi qu'il apprend que ce dernier quitte les lieux.

[20] Il s'assure donc de sécuriser les lieux en changeant les serrures et il place, dans les jours subséquents, une affiche « à louer ».

[21] L'état des lieux laisse à désirer, plusieurs biens demeurent sur place et devront être jetés, et l'ensemble des lieux nettoyé. La preuve photographique<sup>11</sup> démontre plus particulièrement que le plancher est dans un état d'usure extrême.

[22] La demanderesse place des annonces sur les réseaux sociaux et sur des sites Web, et c'est en mars 2024 que la partie arrière du 460, qui est un entrepôt, est louée pour une somme de 2 000 \$ par mois. Cette partie représente 65 % de la superficie totale qui était auparavant louée à M. Nanasi pour une somme de 1 150 \$ par mois.

[23] La demanderesse réclame à M. Nanasi la somme de 2 500 \$ plus TPS et TVQ par mois pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 jusqu'au 30 juin 2023, et la somme de 2 700 \$ plus TPS et TVQ par mois à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'au 30 décembre 2023, ce qui forme une somme totale de 33 568,54 \$<sup>12</sup>.

[24] Elle réclame également à titre d'indemnité les mois de janvier, février et mars 2024 formant la somme totale de 9 312,99 \$, soit la période où le local est demeuré vacant avant qu'elle ne réussisse à le relouer.

## II. QUESTIONS EN LITIGE

1. **La demanderesse a-t-elle droit à la somme de 33 568,54 \$, représentant la valeur locative des lieux occupés par M. Nanasi alors que le bail commercial est expiré?**
2. **La demanderesse a-t-elle minimisé ses dommages?**

---

<sup>11</sup> Pièce P-12.

<sup>12</sup> Pièce p-13 : État de compte.

### III. ANALYSE

#### 1. La demanderesse a-t-elle droit à la somme de 33 568,54 \$, représentant la valeur locative des lieux occupés par M. Nanasi alors que le bail commercial est expiré?

[25] Pour répondre à la première question en litige, il convient de répondre à la sous-question suivante : quelle est la valeur locative des lieux loués?

[26] En l'absence d'entente réelle sur la valeur des lieux occupés, la mesure la plus objective qui est disponible réside dans la valeur locative de l'espace commercial occupé par le défendeur.

[27] La demanderesse a produit le rapport d'expertise de M. Claude Talissé, évaluateur agréé, lequel a émis une opinion sur la valeur locative du local sis au 460, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine.

[28] Pour établir cette valeur locative, il a procédé à la cueillette des données pertinentes et l'analyse du marché immobilier locatif environnant. M. Talissé conclut que : « le loyer annuel potentiel de ce local devrait se situer entre 30 000 \$ et 42 500 \$. »<sup>13</sup>

[29] La demanderesse demande pour la première période, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 30 juin 2023, la somme de 2 500 \$ par mois, ce qui correspond au montant de 30 000 \$ mentionné par l'expert Talissé. Il s'agit de la valeur la plus basse suggérée par l'expert.

[30] Pour la période subséquente, soit celle du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'au 30 décembre 2023, la demanderesse réclame la somme de 2 700 \$ par mois.

[31] Il s'agit-là de la seule preuve présentée au Tribunal puisque M. Nanasi n'a présenté aucune preuve en défense de la valeur locative des lieux.

[32] Par ailleurs, la location subséquente de 65 % de la superficie pour une somme de 2 000 \$ par mois au lieu de la somme de 1 150 \$ payé par le défendeur pour 100 % de la superficie parle d'elle-même. La démonstration que la somme payée par M. Nanasi est inférieure à la valeur du local sur le marché locatif est limpide.

[33] Conséquemment, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi par une preuve prépondérante que la valeur locative du 460, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine, s'établit à 2 500 \$ par mois pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2022 jusqu'au 30 juin 2023, avant taxes de même qu'à la somme de 2 700 \$ par mois pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2023 jusqu'au 30 mars 2024, avant taxes.

---

<sup>13</sup> Rapport de l'expert Claude Talissé du 2 mars 2023 communiqué suit à un avis de communication, selon l'article 239 alinéa 2 C.P.C., le 17 mars 2023.

[34] Le 30 mai 2022, la demanderesse a clairement indiqué à M. Nanasi que le bail commercial expire le 30 juin 2022, à défaut de conclure un nouveau bail<sup>14</sup>.

[35] Le 10 juin 2022, M. Nanasi a clairement manifesté son intention de ne pas conclure un nouveau bail.

[36] Conformément à l'article 1877 C.c.Q., le bail à durée fixe a cessé de plein droit à l'arrivée du terme puisqu'il n'était pas renouvelé par la demanderesse<sup>15</sup>.

[37] Puisque le bail est expiré, la demanderesse a le droit de fixer les conditions qu'elle souhaite à un locataire selon les prix raisonnables basés sur le marché locatif, ce que la demanderesse a fait.

[38] Or, M. Nanasi a l'obligation de quitter les lieux à l'expiration du terme du bail, ce qu'il n'a pas fait. Il a tenté, vainement, de prétendre que les lieux loués constituaient un bail d'habitation. Il a occupé les lieux pendant plus d'une (1) année, ce qui donne ouverture à une réparation ou indemnisation adéquate.

[39] Puisque le louage est un contrat nommé au *Code civil du Québec*, il y a lieu d'appliquer les règles spécifiques à ce contrat et, en l'absence d'une règle spécifique, les règles générales du droit des obligations.

[40] Le premier alinéa de l'article 1863 C.c.Q. stipule :

**1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

[41] Les dommages et intérêts sont ceux mentionnés au premier alinéa de l'article 1611 C.c.Q. en ces termes :

**1611.** Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

[42] La preuve prépondérante est claire que les dommages directs et prévisibles<sup>16</sup> découlant du refus de M. Nanasi de quitter les lieux pendant toute cette période est une perte subie par la demanderesse équivalente à la somme établie de 33 568,54 \$.

[43] De même, pour la période des mois de janvier, février et mars 2024, la perte subie par la demanderesse du fait que M. Nanasi a quitté les lieux loués sans préavis

---

<sup>14</sup> Pièce P-9.

<sup>15</sup> *Riverin c. St-Gédéon de Grandmont (Municipalité de)*, C.S., 2006-08-04, 2006 QCCS 4616, par. 64.

<sup>16</sup> Voir article 1607 C.c.Q.

correspond aux trois (3) mois requis pour relouer les lieux de telle sorte que la somme de 9 312,99 \$ est établie.

[44] Demeure la question de la minimisation des dommages.

## **2. La demanderesse a-t-elle minimisé ses dommages?**

[45] Dès janvier 2024, alors que la demanderesse constate que le défendeur a quitté les lieux loués sans préavis, une pancarte « à louer » est installée dans la fenêtre du local. La preuve révèle que la rue Saint-Jacques Ouest est une artère commerciale fortement achalandée à Lachine, de sorte que le fait de placer une pancarte « à louer » est un élément pertinent pour relouer et minimiser ses dommages.

[46] Par ailleurs, la demanderesse a placé sur le site Web Kijiji une annonce pour la relocation des lieux loués<sup>17</sup>; annonce qu'elle a renouvelée régulièrement de façon à ce que celle-ci demeure en tête de liste des différentes recherches pouvant être effectuées par les utilisateurs.

[47] Ces démarches ont porté fruits et fort rapidement puisqu'en mars 2024 un bail est intervenu entre la demanderesse et un tiers, lequel a loué l'entrepôt situé à l'arrière du local correspondant au 65 % de la superficie des lieux auparavant loués par M. Nanasi, le tout pour une somme de 2 000 \$ par mois<sup>18</sup>.

[48] Dans les circonstances, la demanderesse a effectué les démarches requises pour minimiser ces dommages à partir du moment que M. Nanasi a quitté les lieux.

[49] Par ailleurs, M. Nanasi soutient que la demanderesse aurait dû présenter une demande de sauvegarde et tenter de l'expulser des lieux plus rapidement de façon à relouer ceux-ci aux montants qu'elle réclame plutôt que de se « satisfaire » de son occupation des lieux.

[50] Un tel argument ne résiste pas à l'analyse.

[51] Dès le 30 mai 2022, la demanderesse indique à M. Nanasi que son bail se termine à l'arrivée du terme à défaut d'en signer un nouveau<sup>19</sup>. Le 10 juin 2022, M. Nanasi refuse la résiliation du bail au prétexte qu'il s'agit d'un bail d'habitation, ce qui se révèle faux<sup>20</sup>.

[52] Dès le 6 juillet 2022, la demanderesse fait émettre et timbrer une demande introductive d'instance qui est signifiée le 8 juillet 2022 au défendeur.

---

<sup>17</sup> Pièce P-14.

<sup>18</sup> Pièce P-15.

<sup>19</sup> Pièce P-10.

<sup>20</sup> Pièce P-10 et jugement du 30 mai 2023 de l'honorable Mélanie Dugré.

[53] La contestation judiciaire présentée en défense soulève l'absence de compétences *ratione materiae* de la Cour du Québec, de telle sorte que toute ordonnance de sauvegarde ou d'expulsion ne peut être présentée avant que cette question préliminaire de la compétence ne soit tranchée.

[54] Cette question ne sera tranchée que le 30 mai 2023.

[55] Le fait que subséquemment la demanderesse ne présente pas de demande de sauvegarde ni d'expulsion découle principalement du fait que les avocats ont convenu une entente<sup>21</sup> le temps que l'ensemble des autres questions soit tranché par le Tribunal. Cette entente prévoit que M. Nanasi paiera les loyers d'un montant de 1 150 \$ par mois comme il le faisait préalablement.

[56] Le Tribunal ne peut reprocher à la demanderesse de ne pas avoir présenté une demande d'éviction et d'expulsion dans les circonstances propres à cette affaire.

[57] Rappelons que la disposition préliminaire du *Code de procédure civile* réfère expressément au mode privé de prévention et de règlement, des différents et des litiges par des procédés adéquats, efficaces et empreints d'esprit de justice, tout en référant à l'application juste, simple et proportionnée de la procédure et de l'exercice des droits de chaque partie dans un esprit de coopération et d'équilibre.

[58] Le premier alinéa de l'article 18 *C.P.C.* mentionne spécifiquement ce qui suit :

18. Les parties à une instance doivent respecter le principe de proportionnalité et s'assurer que leurs démarches, les actes de procédure, y compris le choix de contester oralement ou par écrit, et les moyens de preuve choisis sont, eu égard aux coûts et au temps exigé, proportionnés à la nature et à la complexité de l'affaire et à la finalité de la demande.

[59] L'entente intervenue entre les avocats au bénéfice des parties qu'ils représentent en l'instance respecte l'esprit de la procédure civile. On ne peut a posteriori prétendre, comme le fait maintenant M. Nanasi, que la demanderesse n'a pas minimisé ses dommages en ne tentant pas de procéder à son éviction et son expulsion pour ensuite relouer le local au prix de sa valeur locative.

[60] Ajoutons que M. Nanasi a bénéficié de ce local pendant plus d'une (1) année à un prix nettement inférieur à celui que le marché commande.

## Conclusion

[61] Conséquemment, les sommes réclamées par la demanderesse correspondent à une indemnité de relocation équivalente à la valeur dûment établie, soit la perte

---

<sup>21</sup> Pièce P-16.

véritable qu'elle a subi entre les sommes qu'elle a reçues de M. Nanasi, alors qu'il occupait par tolérance les lieux loués et la valeur locative réelle de l'espace commercial occupé.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la demande remodifiée du 13 septembre 2024;

**CONSTATE** à toute fin que de droit la résiliation du bail commercial situé au 460, rue Saint-Jacques Ouest, à Lachine, en date du 30 juin 2022;

**CONDAMNE** monsieur David Nanasi à payer à 9368-1872 Québec Inc. la somme de 33 568,54 \$ plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024;

**CONDAMNE** monsieur David Nanasi à payer à 9368-1872 Québec Inc. la somme de 9 312,99 \$ plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024;

**LE TOUT**, avec frais de justice en faveur de la demanderesse.

---

**L'HONORABLE LOUIS RIVERIN, J.C.Q.**

Me Sheena Magli  
LEGAL MAGLI  
Avocate de la demanderesse

Me David Ghavitian  
DAVID GHAVITIAN  
Avocat du défendeur

Date de l'instruction : 27 septembre 2024