

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-273898-224

DATE : Le 5 décembre 2024

---

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

---

**LES IMMEUBLES DRLD INC.**

et

**DANIEL-RENÉ DOIRE**

et

**LISETTE NAVARRO**

Demandeurs

c.

**CONSTRUCTION KARÉCO INC.**

Défenderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] Les demandeurs réclament la somme de 50 402 \$ à la défenderesse au motif qu'ils ont repris complètement les travaux de rénovation et construction d'une terrasse et d'un cabanon effectués à leur résidence puisqu'ils auraient été exécutés contrairement aux règles de l'art et affectés de malfaçon.

## I. LE CONTEXTE

[2] Les Immeubles DRLD Inc. (**DRLD**) est une société qui œuvre dans le service de location de logement<sup>1</sup>. Les demandeurs, Daniel-René Doire et Lisette Navarro, en sont les administrateurs et actionnaires<sup>2</sup>.

[3] Les demandeurs, Doire et Navarro, sont propriétaires de l'immeuble sis au 14 041, de Montigny, à Montréal<sup>3</sup>.

[4] Le 15 février 2021, DRLD conclut avec Construction Karéco Inc. (**Karéco**) un contrat pour l'exécution de travaux de rénovation et de construction d'une terrasse et d'un cabanon sur l'immeuble dont les demandeurs Doire et Navarro sont propriétaires<sup>4</sup>.

[5] Les demandeurs, Doire et Navarro, ont décidé de procéder à ce projet de rénovation, qualifié de rafraîchissement<sup>5</sup> de la terrasse puisqu'elle présente des signes d'usure. Conséquemment, le contrat intervenu entre DRLD et Karéco ne prévoit pas le démantèlement et la démolition de l'ensemble de la terrasse existante et son entier remplacement<sup>6</sup>.

[6] Monsieur Hitti, représentant de Karéco, explique que le contrat consiste à rajeunir la terrasse existante, soit de remplacer la fibre de verre, remplacer et réparer, au besoin, la structure; remplacer les rampes et procéder à la construction d'un cabanon. La superficie de la terrasse est aussi agrandie.

[7] Le 7 avril 2021, Karéco débute les travaux. La preuve révèle que l'exécution de ceux-ci se déroule normalement si ce n'est que M. Doire intervient régulièrement auprès des représentants de Karéco pour différentes demandes dont modifier la superficie initialement prévue de la terrasse; s'enquérir de la possibilité d'ajouter un spa<sup>7</sup> et d'autres travaux exécutés sur l'immeuble sans lien direct avec la terrasse, telle une ancienne porte de garage.

---

<sup>1</sup> Pièce P-1 : État de renseignement d'une personne morale au registre des entreprises.

<sup>2</sup> Pièce P-1.

<sup>3</sup> Pièce P-3.

<sup>4</sup> Pièce P-4 et pièce D-1 : Contrat du 15 février 2021.

<sup>5</sup> Terme employé par M. Doire lors de son témoignage à l'instruction.

<sup>6</sup> Pièce P-4 : Facture jointe au contrat portant la mention « *examiner la structure existante et remplacer* » ; de même que les témoignages de M. Doire et de M. Hitti.

<sup>7</sup> Pièce D-4 : Texto, aux pages 24, 25, 26, 27, 28, 29 et 30.

[8] Les travaux débutent par des ouvertures effectuées sur le plancher de la terrasse afin de vérifier l'état de la structure existante<sup>8</sup>. Or, c'est ce jour même que M. Doire demande de modifier la dimension de la terrasse initialement prévue en février. Puisque les planchers de fibre de verre sont déjà commandés et en production, Karéco communique avec son fournisseur, Fibre 3K, qui l'informe qu'il y aura de ce fait des joints entre les panneaux. Karéco en informe alors M. Doire.

[9] C'est Fibre 3K qui doit faire la pose finale du plancher de fibre de verre de même que les joints et la finition.

[10] Monsieur Doire est bien conscient de l'impact de ce changement<sup>9</sup>.

[11] La construction d'un cabanon sur la terrasse est également exécutée par Karéco à la demande de M. Doire, lequel a transmis auprès de la Ville de Montréal un plan dudit cabanon<sup>10</sup>.

[12] Monsieur Doire effectue lui-même certains travaux, soit la pose de colonnes d'acier de soutènement et la pose de prises électriques<sup>11</sup>.

[13] Le plan des travaux devant être exécutés a été fait et fourni par les demandeurs Doire et Navarro<sup>12</sup>. Tout permis requis par la Ville pour la conformité de la terrasse et du cabanon demeure la responsabilité des demandeurs Doire et Navarro.

[14] À la fin du mois de mai 2021, Karéco procède à l'érection du cabanon et les panneaux de fibre de verre sont déposés sur la structure de bois et vissés temporairement pour éviter que ceux-ci ne bougent. Il manque toujours un panneau de fibre de verre en commande et Fibre 3K doit venir terminer l'ensemble du plancher de la terrasse, pose et finition.

[15] Le 26 mai 2021, alors que les préposés de Karéco se présentent sur les lieux, M. Doire leur fait part de ses inquiétudes suite à la visite d'un inspecteur de la Ville. Karéco ne peut terminer le cabanon ce jour-là tel que prévu puisque M. Doire leur demande de suspendre temporairement les travaux.

---

<sup>8</sup> Pièce D-14 : Illustration, photographie

<sup>9</sup> Pièce D-4 : Texte, page 5 du 16 mai 2021.

<sup>10</sup> Pièce D-6, page 9.

<sup>11</sup> Pièce D-4 : Texte, page 15; pièce P-14 : Photo n° 62 (795).

<sup>12</sup> Pièce D-6, pages 7 et 8.

[16] L'enregistrement de la conversation téléphonique qui a eu lieu le 26 mai 2021 entre M. Doire et le représentant de Karéco démontre que le souci avec la Ville concerne le cabanon et que M. Doire ignore s'il peut faire construire le cabanon comme il le souhaite. Il affirme, d'ailleurs : « *Je suis capable de dire qu'il est pourri.* » auprès de la Ville pour obtenir ce qu'il souhaite, ce à quoi le représentant de Karéco répond : « *Tes morceaux sont neufs, ça passera pas.* », ce à quoi M. Doire répond : « *Je le sais.* »

[17] La question de sécuriser les lieux avec des rampes est également un sujet qui a été abordé avec l'inspecteur de la Ville et M. Doire en discute avec le représentant de Karéco.

[18] Le représentant de Karéco affirme à M. Doire qu'ils ont presque terminé les travaux, qu'il ne reste que les rampes et les travaux de finition du plancher effectués et qu'ils sont prêts à terminer le cabanon ce jour même. M. Doire refuse, à ce moment-là, puisqu'il craint que l'inspecteur de la Ville conclut que le cabanon est trop élevé et il ne veut pas faire des dépenses inutiles.

[19] C'est donc ce 26 mai 2021 que Karéco se rend au domicile des demandeurs pour installer des rampes pour sécuriser les lieux et respecter la demande de l'inspecteur de la Ville.

[20] L'écoute de cette conversation<sup>13</sup> démontre que c'est M. Doire qui demande à Karéco de suspendre les travaux du cabanon.

[21] Karéco installe des rampes temporaires de sécurité et quitte les lieux dans l'attente de la confirmation de M. Doire pour terminer le cabanon. Soulignons également qu'à ce moment il manque toujours un panneau de fibre de verre pour terminer le plancher.

[22] Le 17 juin 2021, Karéco reçoit une mise en demeure<sup>14</sup>, par courriel, de DRLD. Cette mise en demeure demande à Karéco de « *terminer les travaux qui ne sont pas terminés* » et qu'à défaut « *nous n'aurons autre choix que de faire effectuer les travaux par un autre entrepreneur professionnel et qualifié, et la facture vous sera envoyée.* »

[23] Karéco est très surprise de la teneur de cette mise en demeure puisqu'elle demeure dans l'attente d'un appel de M. Doire pour venir compléter les travaux du cabanon et la réception du panneau de fibre de verre supplémentaire pour le plancher de la terrasse.

---

<sup>13</sup> Pièce D-7.

<sup>14</sup> Pièce P-5.

[24] Le 22 juin 2021, la commande du panneau de fibre de verre est prête. Karéco va quérir celui-ci chez son fournisseur pour ensuite se rendre sur les lieux afin de terminer les travaux.

[25] À leur arrivée, M. Doire exige que l'angle du toit du cabanon soit modifié sous prétexte que celui-ci ne serait pas assez accentué pour permettre l'écoulement de la neige en hiver. Karéco refuse alors d'effectuer un travail supplémentaire qu'elle juge inutile et elle insiste pour terminer ses travaux. La discussion s'envenime et M. Doire leur demande de quitter. Il déclare également qu'il doit réfléchir à tout cela, en ces termes : « *Je vais regarder tout ça, là, à la tête reposée.* »<sup>15</sup>

[26] Karéco quitte donc, à la demande de M. Doire le 22 juin 2021, le chantier tandis que les travaux ne sont pas terminés.

[27] Le contrat<sup>16</sup> prévoit quatre (4) versements, un premier de 16 000 \$ et les trois (3) autres de 7 735,48 \$. Le premier versement a été payé le 15 février 2021, le second le 12 avril 2021 et le troisième le 21 avril 2021<sup>17</sup>.

[28] Demeure donc le dernier paiement de 7 735,48 \$ identifié comme devant être versé à la fin des travaux qui n'a pas été versé par DRLD Inc.

[29] Le détail des travaux non effectués consiste à la finition, la pose, le tirage de joints et l'imperméabilité des panneaux en fibre de verre, la pose de soffite et fascia, de la rampe en aluminium, des joints d'étanchéités (calfeutrage), de la descente d'escalier et de l'installation de la porte et fenêtre dans l'ancienne entrée de garage<sup>18</sup>.

[30] Les demandeurs ont donc pleine connaissance, le 22 juin 2021, que Karéco n'a pas terminée ses travaux puisque M. Doire leur a demandé de quitter le chantier sans leur permettre de les terminer.

[31] Subséquemment, M. Doire communique avec la firme RénoSpect et demande à ce que cette firme procède à l'inspection des travaux effectués par Karéco. M. Doire est présent lorsque l'inspecteur en bâtiment, M. Francis Ouellette, se présente sur les lieux.

[32] Le 8 juillet 2020, RénoSpect produit son rapport d'inspection<sup>19</sup>. Cette inspection consiste en un examen visuel et sommaire des composantes facilement accessibles et elle « *ne sert pas à vérifier sa conformité aux codes de constructions.* »<sup>20</sup> Le rapport de

---

<sup>15</sup> Déposition recueillit lors de l'interrogatoire préalable à l'instruction le 1<sup>er</sup> décembre 2022 de M. Daniel-René Doire aux pages 76 et 77.

<sup>16</sup> Pièce P-4.

<sup>17</sup> Pièce P-4 : Annotation au contrat.

<sup>18</sup> Pièce D-1, page 6 : Détails des travaux au contrat; P-4, page 1.

<sup>19</sup> Pièce P-6.

<sup>20</sup> Pièce P-6, page 4, par 2.

RénoSpect recommande de procéder à un examen techniquement exhaustif par des spécialistes<sup>21</sup>.

[33] En aucun temps utile le rapport de RénoSpect n'est communiqué à Karéco.

[34] Le 13 septembre 2021, M. Paul L'Espérance transmet à DRLD une lettre d'intention<sup>22</sup> pour l'exécution des travaux y décrits, lesquels incluent la démolition de tout l'ouvrage et la construction à neuf.

[35] Le 16 septembre 2021, les travaux de démolition sont entrepris par M. Paul L'Espérance<sup>23</sup>.

[36] Le 28 janvier 2022, M. Paul L'Espérance transmet sa facture finale et l'ensemble des travaux ont coûtés la somme de 80 896,45 \$<sup>24</sup>.

[37] Rappelons que le contrat conclu avec Karéco pour la réfection de la terrasse s'élève à 39 206,48 \$<sup>25</sup>.

[38] Le 8 avril 2022, par lettre de ses avocats, DRLD réclame à Karéco le remboursement du coût des travaux qu'elle lui a payés de même que des frais d'entreposage et des frais de démolition du cabanon pour une somme de 43 937 \$ plus une somme de 15 000 \$ à titre de dommages pour le stress subi par la société, seule cliente alors identifiée à la mise en demeure<sup>26</sup>.

[39] C'est à la suite de la réception de la mise en demeure du 8 avril 2022 que Karéco apprend, pour la première fois, qu'on lui reproche une mauvaise exécution de ses travaux, et qu'ils ont été entièrement repris par un tiers.

[40] C'est en août 2022 que les demandeurs introduisent leur recours judiciaire et c'est alors que Karéco apprend l'existence du rapport d'inspection de RénoSpect du 7 juillet 2022, lequel lui sera communiqué dans le cours de l'instance judiciaire.

## **II. QUESTIONS EN LITIGE**

- 1. L'absence de mise en demeure adressée à Karéco avant l'exécution des travaux constitue-t-elle une fin de non-recevoir de la demande?**
- 2. Les demandeurs ont-ils démontré qu'il y avait urgence?**

---

<sup>21</sup> Pièce P-6, page 6.

<sup>22</sup> Pièce P-7.

<sup>23</sup> Pièce P-8.1.

<sup>24</sup> Pièce P-8.2.

<sup>25</sup> Pièce D-1; Pièce P-4.

<sup>26</sup> Pièce P-10.

3. **Les demandeurs ont-ils démontré que les travaux exécutés par Karéco sont affectés de malfaçons?**
4. **Les demandeurs ont-ils droit aux dommages non pécuniaires réclamés en l'instance?**

### **III. ANALYSE**

1. **L'absence de mise en demeure adressée à Karéco avant l'exécution des travaux constitue-t-elle une fin de non-recevoir de la demande?**

#### **Le cadre juridique**

[41] Le contrat du 15 février 2021 intervenu entre DRLD et Karéco est un contrat d'entreprise, tel que défini à l'article 2098 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)*. Conséquemment, Karéco est tenue d'agir conformément aux usages et règles de l'art en semblable matière et de s'assurer que l'ouvrage réalisé est conforme au contrat, tel que le stipule l'article 2100 C.c.Q.

[42] L'ouvrage devant être réalisé conformément au contrat est la réfection, le rajeunissement de la terrasse existante et de remplacer, au besoin, les éléments qui se doivent d'être remplacés tout en agrandissant ladite terrasse de même que de procéder à la construction d'un cabanon sur celle-ci.

[43] À titre d'entrepreneur pour les travaux qu'elle a exécutés, Karéco est tenue de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes, tel que le prévoit l'article 2120 C.c.Q.

[44] À cet égard, les demandeurs soutiennent que les travaux exécutés par Karéco sont mal exécutés et affectés par de malfaçons au sens de l'article 2120 C.c.Q.

[45] Les demandeurs ont résilié unilatéralement le contrat, ce qu'ils peuvent faire selon l'article 2125 C.c.Q. Ils réclament à Karéco le remboursement des sommes qu'ils lui ont versées au motif que les travaux ont été entièrement refaits par un tiers.

[46] C'est dans ce cadre juridique qu'il y a lieu de déterminer, selon les faits de l'instance, de la nécessité de l'envoi d'une lettre de mise en demeure.

[47] L'article 1590 C.c.Q. stipule :

**1590.** L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard.

Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;

3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en oeuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.

[Notre soulignement]

### La trame factuelle

[48] La preuve révèle qu'en mai 2021, les travaux sont interrompus momentanément aux motifs que M. Doire est inquiet quant à la hauteur du toit du cabanon et de sa conformité avec les exigences municipales. À ce moment, Karéco est dans l'attente de la réception du panneau supplémentaire de fibre de verre pour le plancher de la terrasse et des rampes de ses fournisseurs.

[49] La mise en demeure<sup>27</sup> du 16 juin 2021 mentionne expressément :

*« Nous formons une demande officielle afin de vous obliger à terminer les travaux qui ne sont pas terminés (...) »*

*Nous vous demandons de bien vouloir communiquer avec nous dans les meilleurs délais pour prendre une entente afin de terminer les travaux dont, lequel on vous a engagé pour faire, et tout cela selon le code du bâtiment. »*

*« Prenez bonne note, si les travaux ne sont pas terminés d'ici une (1) semaine de la date de la réception de cette lettre, nous n'aurons autre choix que de faire effectuer les travaux par un autre entrepreneur professionnel et qualifié et la facture vous sera envoyée (...) »*

[50] En aucun temps à cette mise en demeure, les demandeurs informent Karéco de quelques malfaçons ou mauvaises exécutions que ce soit de leurs travaux.

[51] Lorsque Karéco se présente sur les lieux, le 22 juin 2021, c'est justement pour terminer les travaux. M. Doire demande alors un travail supplémentaire relatif à la toiture du cabanon.

---

<sup>27</sup> Pièce P-5.

[52] Le refus par Karéco, ce jour-là, de couper la toiture du cabanon pour refaire la pente du toit ne démontre nullement un refus de compléter les travaux qui doivent être complétés. La pose, le jour même avant de quitter, d'un garde temporaire démontre une intention de collaborer et non pas un comportement cavalier ou une intention de ne pas compléter son travail.

[53] En juillet 2021, M. Doire obtient un rapport d'inspection et en aucun temps il n'en informe Karéco.

[54] Absolument rien n'empêche les demandeurs d'adresser à Karéco un avis de dénonciation écrit en bonne et due forme, conformément à l'article 1595 C.c.Q., suivant la réception du rapport d'inspection de RénoSpect.

### **Conséquence de l'absence de mise en demeure**

[55] L'absence de l'envoi d'une lettre de mise en demeure, avant de faire exécuter par un tiers la destruction totale de la terrasse et la construction d'une nouvelle terrasse, a des conséquences pour Karéco.

[56] Karéco ignore les prétendues malfaçons qui lui sont reprochées. Elle ne peut exécutée son obligation, si effectivement elle l'a mal exécutée.

[57] Karéco ne peut obtenir une contre-expertise pour vérifier les prétentions des demandeurs et elle ne peut vérifier ni suggérer d'autres solutions alternatives moins onéreuses.

[58] En somme, les demandeurs ont placé Karéco devant un fait accompli.

[59] Une telle façon d'agir est contraire à l'article 1595 C.c.Q. puisqu'elle n'accorde pas à Karéco un délai d'exécution pour exécuter son obligation. L'article 1595 C.c.Q. stipule :

**1595.** La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

[60] De plus, DRLD agit sans respecter le contrat conclu avec Karéco. La clause *J* du contrat<sup>28</sup>, stipule :

---

<sup>28</sup> Pièce P-4.

« (...) le Client pourra résilier le contrat si l'Entrepreneur ne corrige pas le manquement dans le délai prévu à l'avis écrit que lui aura transmis le Client. »

[61] L'objet de la mise en demeure est de permettre au débiteur de l'obligation d'avoir une connaissance aussi précise que possible de la nature de la cause et de l'étendue de ses obligations pour lesquelles le créancier de l'obligation prétend qu'il y a défaut d'exécution, et ce, afin de permettre au débiteur de l'obligation de s'exécuter.

[62] En d'autres termes, la mise en demeure doit être assez explicite pour permettre au débiteur de l'obligation de l'exécuter.

[63] Certes, la perte de la confiance en l'entrepreneur peut être un motif légitime pour un client de résilier le contrat d'entreprise au sens des articles 2125 et 2126 C.c.Q.

[64] Cependant, cette perte de confiance ne peut donner assise ou servir de prétexte à une résiliation-sanction si les conditions propres aux défauts de l'entrepreneur et à la mise en demeure ne sont pas rencontrées.

### **La bonne foi**

[65] Cela est d'autant plus vrai lorsque le client agit unilatéralement, sans transparence et allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi<sup>29</sup>. À cet égard, l'article 1375 C.c.Q. stipule :

**1375.** La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

[66] La bonne foi exige que toute partie à un contrat tienne compte des intérêts de son cocontractant, non seulement dans l'exécution de l'obligation, mais également dans son exécution.

[67] Or, la mise en œuvre du droit à l'exécution de l'obligation présuppose que le débiteur de l'obligation soit en demeure<sup>30</sup>.

[68] Les demandeurs devaient adopter un comportement loyal et s'abstenir d'alourdir indûment le fardeau de Karéco, ce qu'ils n'ont pas respecté<sup>31</sup>. La non-transmission du rapport de RénoSpect, l'absence d'une lettre de mise en demeure et la démolition complète de l'ouvrage puis l'érection d'une toute nouvelle terrasse sans que Karéco n'en soit informée constitue un comportement qui ne rencontre pas les exigences de bonne foi.

---

<sup>29</sup> *Myette c. 3343766 Canada Inc., C.S., 2016-02-24, 2016 QCCS 682, par. 117.*

<sup>30</sup> Article 1590 du *Code civil du Québec*.

<sup>31</sup> *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan, C.S. Can., 2024-11-27, 2024 CSC 39, par. 110.*

[69] Le comportement des demandeurs a empêché Karéco d'exécuter le contrat conformément à ses engagements. Les demandeurs n'ont pas exigé de Karéco qu'elle corrige les prétendues malfaçons.

[70] Les demandeurs ne peuvent pas prétendre qu'après leur propre directive de suspendre les travaux Karéco a refusé ou négligé de compléter ceux-ci. De plus, en aucun temps les demandeurs n'ont constitué en demeure Karéco d'agir, eu égard aux prétendues malfaçons.

[71] Par ailleurs, en aucun temps, Karéco n'a manifesté clairement son intention de ne pas exécuter l'ouvrage et de compléter ses travaux. Elle n'est donc pas en demeure de plein droit selon l'article 1597 C.c.Q.

### **L'incidence de la résiliation unilatérale**

[72] La résiliation unilatérale du contrat selon l'article 2125 C.c.Q. n'empêche pas le client de se prévaloir de son droit d'exiger de l'entrepreneur la réparation des malfaçons et, si ce dernier ne procède pas aux travaux de correction, d'en demander la réduction conséquente suivant le régime d'indemnisation prévu à l'article 2129 C.c.Q.<sup>32</sup>

[73] Les demandeurs, en agissant unilatéralement et en faisant effectuer des travaux par un tiers, ont, *de facto*, procédé à l'exécution en nature de l'obligation par remplacement au sens de l'article 1602 C.c.Q. Cet article stipule :

**1602.** Le créancier peut, en cas de défaut, exécuter ou faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur.

Le créancier qui veut se prévaloir de ce droit doit en aviser le débiteur dans sa demande, extrajudiciaire ou judiciaire, le constituant en demeure, sauf dans les cas où ce dernier est en demeure de plein droit ou par les termes mêmes du contrat.

[74] Les règles générales de la mise en œuvre du droit à l'exécution de l'obligation, dont celles prévues aux articles 1590, 1594 et suivants, et 1607 et suivants du *Code civil du Québec* s'appliquent même lorsque l'on est en présence d'une résiliation unilatérale découlant de l'article 2125 C.c.Q.<sup>33</sup>

[75] Puisque les demandeurs ont privé Karéco de sa faculté d'exécuter son obligation et même de constater son inexécution par l'absence d'une mise en demeure préalable,

<sup>32</sup> *Myette c. 3343766 Canada Inc.*, Opus cité, note 29, par. 149.

<sup>33</sup> *Myette c. 3343766 Canada Inc.*, Opus cité, note 29, par. 151; Voir aussi *D.F. Coffrages Inc. c. Côté*, C.S., 2003-04-10, [2003] CANLI, 16524 QCCS ; *Dallaire c. 9054-5849 Québec Inc. (Excavation RTN)*, C.S., 2017-06-29, 2017 QCCS 3324.

ils ne peuvent réclamer à Karéco les frais engendrés par l'exécution de remplacement<sup>34</sup>.

[76] L'absence de mise en demeure, en semblables circonstances, constitue une fin de non-recevoir à tout recours visant à obtenir indemnisation.

**La demande de remboursement des sommes payées à Karéco au lieu et place des sommes payées au tiers modifie-t-elle la réponse?**

[77] Les demandeurs réclament le remboursement des sommes payées à Karéco et non les frais engendrés par l'exécution de remplacement, à savoir la somme payée à l'entrepreneur L'Espérance.

[78] Ils soutiennent que la mise en demeure préalable n'est pas requise dans un tel cas. Le Tribunal ne partage pas cette affirmation.

[79] Bien que les demandeurs réclament le remboursement de ce qu'ils ont payé à Karéco, il n'en demeure pas moins que la finalité est la même, à savoir qu'ils recherchent à être indemnisés pour une partie des coûts engendrés pour les travaux correctifs résultants des supposées malfaçons affectants les travaux de Karéco.

[80] Les principes de bases sous-jacents à l'envoi d'une mise en demeure préalable demeurent applicables. Le but de la mise en demeure est de permettre au débiteur d'agir ou, à défaut, de savoir raisonnablement à combien de dommages il s'expose s'il n'agit pas.

[81] L'absence de mise en demeure à Karéco lui est préjudiciable puisque non seulement elle ignore les manquements qui lui sont reprochés, mais elle ne peut les corriger et elle ignore la sanction qui sera appliquée en cas de défaut.

[82] Les conséquences sont donc les mêmes, que l'on demande un remboursement des sommes payées au tiers qui a repris les travaux ou le remboursement des sommes payées à Karéco.

[83] C'est pourquoi la réponse est la même : l'absence de mise en demeure s'avère fatale dans les circonstances telles que celles que l'on retrouve en l'instance<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7e éd. Par P.G. Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville, Édition Yvon Blais, 2013, par. 700, p. 811.

<sup>35</sup> *Dallaire c. 9054-5849 Québec Inc.*, *Opus cité*, note 33; *Voir aussi 9071-9048 Québec Inc. c. Construction Ellis-Don Itée, C.S.*, 2002-02-08, RL 245, par. 56 à 59; *Béton St-Pierre Inc. c. Lampron, C.S.*, 2013-03-15, 2013 QCCS 1099, par. 81 et 82; *Bouchard c. Rouleau, C.Q.*, 2022-04-04, 2022 QCCQ 1892, par. 47 à 51.

## 2. Les demandeurs ont-ils démontré qu'il y avait urgence?

[84] En aucun temps Karéco n'est avisée formellement de la nature des malfaçons qui affectent supposément l'ouvrage qu'elle a réalisé. En aucun temps Karéco n'a l'opportunité de constater l'état des lieux, de proposer des solutions et de s'engager à les réparer si besoin en est.

[85] Ce n'est qu'en septembre 2021 que les demandeurs concluent une entente avec M. L'Espérance et que celui-ci débute les travaux. Ainsi, de juin à septembre 2021, plus de deux (2) mois se sont écoulés sans qu'aucun travaux ne soit exécutés sur les lieux. Ces faits démontrent qu'il n'y a pas urgence d'agir.

[86] Les demandeurs n'ont pas allégué ni démontré qu'ils étaient dans l'impossibilité d'agir à l'été 2021, encore moins d'informer Karéco.

[87] Il n'y a aucune urgence à démolir la terrasse et à reconstruire celle-ci. Le seul écoulement du temps entre juin et septembre 2021 le démontre clairement.

[88] En aucun temps Karéco n'a manifesté son intention de ne pas honorer ses obligations. Elle quitte en sachant que la finition n'est pas terminée et qu'elle devra y retourner dans l'attente d'une demande de M. Doire.

[89] Les demandeurs n'ont pas démontré que Karéco est demeure de plein droit au sens de l'article 1597 C.c.Q. ce qui est leur fardeau de preuve selon l'article 1598 C.c.Q.

[90] Par ailleurs, l'affirmation à la mise en demeure du 8 avril 2022<sup>36</sup>, que l'entièreté des travaux « *ont dû être entièrement démolis tellement ils menaçaient l'intégrité de l'immeuble et la sécurité de ses occupants* » que l'on retrouve également à la demande introductive d'instance au paragraphe 15, n'est pas fondée et aucune preuve prépondérante n'a été administrée sur cette question.

[91] Conséquemment, Karéco n'est pas en demeure de plein droit puisque le Tribunal, après analyse de toute la preuve présentée, constate que les demandeurs ne se sont pas déchargés de ce fardeau de preuve ni en ce qui concerne une situation d'urgence, inexistante, ni en ce qui concerne l'intention manifeste de Karéco de ne pas honorer ses obligations.

## 3. Les demandeurs ont-ils démontré que les travaux exécutés par Karéco sont affectés de malfaçons?

[92] Tel que précédemment mentionné, les travaux de finition ne sont pas terminés en ce que les panneaux en fibre de verre constituant le plancher doivent être

---

<sup>36</sup> Pièce P-10.

correctement installés par Fibre 3K, fournisseur desdits panneaux et expert en cette matière.

[93] De même, les travaux du cabanon ne sont pas complétés ainsi que plusieurs autres éléments. Ces faits doivent être considérés et soupesés face aux prétentions des demandeurs relatives à plusieurs supposées malfaçons.

[94] Le rapport d'inspection de RénoSpect<sup>37</sup> mentionne expressément qu'il s'agit d'un examen visuel sommaire et que la conformité aux codes de construction n'est pas vérifiée par l'inspection en bâtiment<sup>38</sup>.

[95] Le rapport d'inspection de RénoSpect reconnaît que les travaux ne sont pas achevés,<sup>39</sup> ce qui a un impact réel sur ces conclusions.

[96] Or, c'est la preuve administrée en défense qui répond, à la satisfaction du Tribunal, aux « indices de mauvaises exécutions » mentionnés au rapport de RénoSpect.

[97] Sans être exhaustif, il convient de mentionner certains exemples déterminants.

[98] Le rapport de RénoSpect indique que les poutrelles et solives doivent être contreventées<sup>40</sup>. Or, M. Normand Tousignant, charpentier menuisier qui a effectué et supervisé les travaux, a expliqué au Tribunal qu'il y a bel et bien des contreventements installés tel que le démontre également la preuve photographique<sup>41</sup>.

[99] Au rapport de RénoSpect<sup>42</sup>, on indique au Tribunal que la structure repose sur une patte « patte de bois clouée ». L'aspect précaire de cette patte et le commentaire formulé laissent croire qu'il s'agit d'une mauvaise exécution grossière des travaux.

[100] Or, M. Tousignant a expliqué que cette « patte » est temporaire, le temps de placer la poutre. Elle n'a donc aucun impact au niveau de l'appui et elle aurait pu être retirée sans impacter la structure.

[101] Toujours au rapport de RénoSpect, aux pages 12, 13 et 25<sup>43</sup>, on indique au Tribunal ce qui apparaît comme des malfaçons grossières. Il s'agit de l'ancienne porte de garage intérieure qui est grossièrement colmatée. Une pièce de bois de deux par quatre (2 x 4) est directement déposée au sol sans isolation et le revêtement extérieur

---

<sup>37</sup> Pièce P-6.

<sup>38</sup> Pièce P-6, page 4.

<sup>39</sup> Pièce P-6, page 6.

<sup>40</sup> Pièce P-6, page 9.

<sup>41</sup> Pièce D-10, première photo.

<sup>42</sup> Pièce P-14, page 8, photo n°3 (811).

<sup>43</sup> Pièce P-4, photos n°22 (914), n°23(923) et n°24(887).

est posé directement sur les poutres alors qu'il doit y avoir un pare-vapeur et autres éléments d'isolation.

[102] Ce n'est qu'en défense, de même qu'en contre-interrogatoire, que le Tribunal apprendra qu'il s'agit d'une installation temporaire que Karéco a dû exécuter puisque la porte commandée par M. Doire lui-même n'a pas la bonne mesure.

[103] Il n'y a là aucune malfaçon et M. Doire ne peut ignorer ce fait. Manifestement, il n'en a pas informé l'inspecteur en bâtiment ni le Tribunal lors de son témoignage principal. N'eût été du contre-interrogatoire habilement mené de même que la preuve principale en défense, le Tribunal aurait alors été induit en erreur sur cet élément.

[104] À la page 14 du rapport de RénoSpect, l'inspecteur mentionne :

*« Il n'a pas été possible de vérifier la dimension des solives utilisées en porte à faux pour le balcon. La construction d'un balcon en bois est un travail de menuiserie qu'il faut entreprendre correctement en ajoutant des solives côte à côte avec celles de l'ossature du plancher. On les laisse dépasser dans les vides de la largeur du balcon sans patte. »*

[105] Or, l'examen de la photographie prise alors que Karéco exécute ses travaux<sup>44</sup> est éloquent; il y a des solives côte à côte avec l'ossature du plancher qui dépasse dans le vide.

[106] À la page 15 du rapport de RénoSpect, on reproche l'installation des garde-corps alors que la preuve démontre qu'il s'agit d'une protection temporaire faite dans l'attente de la réception des garde-corps commandés.

[107] Quant aux reproches relatifs à l'ouverture dans l'aire de plancher,<sup>45</sup> celle-ci est couverte également par le témoignage de M. Tousignant qui a expliqué que la pose de la structure de fibre de verre du plancher est temporaire dans l'attente que Fibre 3K vienne compléter la pose et la finition en ajoutant la pièce de fibre de verre manquante, conséquence directe de la demande d'agrandissement de la terrasse faite par M. Doire dans le cours de l'exécution du contrat.

[108] Sur la question du niveau des planchers, le test de la bille fait par l'inspecteur n'est pas concluant. D'abord parce que le plancher est fixé de façon temporaire. Il sera donc ajusté au besoin. Ensuite, parce que la preuve en défense démontre, photographie à l'appui, que le niveau a été utilisé pour l'installation des poutrelles de façon à permettre l'écoulement de l'eau<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Pièce D-10, page 1.

<sup>45</sup> Pièce P-6, page 15.

<sup>46</sup> Pièce P-10, pages 4 et 5.

[109] D'autres éléments de reproches mentionnés aux pages 18 et 22, soit un support insuffisant ou déficient, les câbles et circuits de dérivation électrique de même que les interrupteurs et prises de courant sont des travaux qui ont été exécutés pas M. Doire lui-même. On ne peut en faire reproche à Karéco et soutenir sérieusement qu'il s'agit d'une malfaçon ou d'une mauvaise exécution de ses travaux.

[110] Les reproches relatifs à la mauvaise installation du revêtement de finition pour les fascias ne sont pas concluants puisque l'ensemble de la preuve révèle que Karéco n'a pas eu l'opportunité de terminer ses travaux et que ces ajustements auraient été apportés.

[111] Relativement au cabanon dont les matériaux ont subi une dégradation et des moisissures puisqu'ils étaient exposés aux intempéries, M. Tousignant a expliqué que la pose du fascia et d'un solin, pour isoler le cabanon de l'eau, n'a pu être effectuée par Karéco en juin 2021 alors qu'elle s'est présentée sur les lieux pour terminer le travail du cabanon. La pose d'un fascia et d'un solin se fait après la pose du revêtement extérieur complété ce que Karéco n'a eu l'opportunité de faire.

[112] Soulignons, par ailleurs, que les demandeurs n'ont pris aucune mesure après juin 2021 pour protéger le cabanon des intempéries.

### **La preuve d'opinion**

[113] Les demandeurs ont produit en pièce un document de description et des notes sur les travaux du 28 janvier 2022 préparés par M. L'Espérance.

[114] Ce document n'a pas été communiqué et produit au titre d'un rapport d'expert conformément aux articles 239 2<sup>e</sup> alinéa, 246 et 293 du *Code de procédure civile*. M. L'Espérance n'a donc pas témoigné à titre d'expert et tout ce qui relève du témoignage d'opinion dont notamment toutes celles mentionnées à la description et notes sur les travaux<sup>47</sup> sont irrecevables de telle sorte que le Tribunal ne peut en tenir compte.

[115] Si les demandeurs souhaitent faire entendre M. L'Espérance comme expert et produire la description et notes sur les travaux à titre de rapport d'expert, il revenait à leur avocat d'agir conformément aux règles applicables.

[116] Ajoutons, par ailleurs, que M. L'Espérance a de toute évidence agi dans son propre intérêt commercial. Pour lui, il n'était nullement question de travailler sur l'ouvrage effectué par un autre entrepreneur, lequel, rappelons-le, visait à « rafraîchir ou rénover » une terrasse existante depuis plusieurs années.

---

<sup>47</sup> Pièce P-12.

[117] Lorsque le Tribunal est en présence d'allégations de malfaçons, il n'y a pas de présomption contre l'entrepreneur de telle sorte que le fardeau de la preuve repose sur les épaules des demandeurs<sup>48</sup>.

[118] Après avoir soupesé l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que les demandeurs ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve quant à l'existence de malfaçons et de mauvaise exécution des travaux effectués par Karéco.

#### **4. Les demandeurs ont-ils droit aux dommages non pécuniaires réclamés en l'instance?**

[119] Les demandeurs, Doire et Navarro, réclament une somme de 15 000 \$ pour le stress, trouble et inconfort découlant des agissements de Karéco et de la perte de jouissance de leur immeuble en ce qu'ils n'ont pu utiliser leur terrasse pendant plusieurs mois et que l'immeuble était non sécuritaire.<sup>49</sup>

[120] Le contrat du 15 février 2021 ne comporte aucune mention quant à la date de début des travaux ni de la date de fin des travaux<sup>50</sup>. La copie du contrat produite par les demandeurs<sup>51</sup> comporte une mention manuscrite ajoutée par Mme Navarro « 3WEEKS » alors que la copie produite par Karéco n'a pas telle mention.

[121] Sur la question de la durée des travaux et des dates de livraison, selon la preuve administrée, le Tribunal conclut que Karéco a indiqué aux demandeurs que le temps requis pour l'exécution des travaux demandés à l'origine, au 15 février 2021, est de trois (3) semaines, sujet aux délais de livraison des matériaux commandés chez des fournisseurs<sup>52</sup>, telles les rampes devant être installées autour de la terrasse.

[122] La preuve ne révèle pas de retard indu dans l'exécution des travaux entraînant la responsabilité de Karéco.

[123] Par ailleurs, Madame Navarro a témoigné avec une émotion non feinte du stress qu'elle a vécu, particulièrement, considérant l'état de santé de ses deux (2) enfants.

[124] Les demandeurs, Doire et Navarro, ont trois (3) enfants d'âge scolaire dont deux (2) ont des problèmes de santé importants à savoir une sclérose et une enfant atteint d'un problème dégénératif.

---

<sup>48</sup> *Dallaire c. 9054-5849 Québec Inc.*, Opus cité, note 33, paragraphes 129, 130 et 131.

<sup>49</sup> Paragraphes 22 et 23 de la Demande introductive d'instance.

<sup>50</sup> Pièces P-4 et D-1.

<sup>51</sup> Pièce P-4.

<sup>52</sup> Voir pièce D-4 : Échanges de texto, pages 34 et 36.

[125] Le Tribunal est sensible à la situation vécue par les demandeurs, Doire et Navarro, et leur famille, mais pour les motifs qui suivent, il ne peut leur octroyer quelque somme que ce soit à ce titre.

[126] La preuve révèle que les demandeurs ont résilié le contrat unilatéralement plutôt qu'en raison de supposées fautes contractuelles commises par Karéco, le tout sans qu'elle soit en demeure.

[127] Comme l'auteur Vincent Karim le souligne : « *l'absence de mise en demeure lorsqu'elle est requise constitue une fin de non-recevoir de la demande du créancier en dommages et intérêts.* »<sup>53</sup>

[128] D'autre part les demandeurs n'ont pas fait la démonstration probante qu'il y a lieu de les indemniser pour des inconvénients, difficultés et stress qui résulteraient de fautes commises par Karéco, ni à la hauteur de la somme réclamée de 15 000 \$ ni pour quelque autre montant que ce soit.

[129] Afin d'assurer la sécurité des demandeurs Doire et Navarro de même que leurs trois (3) enfants, Karéco a construit un corridor de sécurité pendant l'exécution des travaux. Ce n'est qu'en juin 2021 que ce corridor de sécurité est remplacé par des gardes temporaires installés autour de la terrasse, installation qui est effectuée avec le concours de M. Doire<sup>54</sup>.

[130] En aucun temps entre avril et juin 2021 la preuve révèle une faute commise par Karéco relative à la sécurité des lieux. Un chantier de construction n'est pas un terrain de jeu et Karéco a fait le nécessaire pour assurer une libre circulation sécuritaire jusqu'à ce qu'elle quitte les lieux.

[131] Soulignons qu'à partir de juin 2021, les demandeurs ont attendu plus de deux (2) mois avant de faire procéder à l'exécution de travaux par un tiers, lesquels ont duré plusieurs semaines. L'ensemble de cette situation n'aurait pas été vécu par les demandeurs s'ils avaient informé, tel que le requiert la loi, Karéco par l'envoi d'une mise en demeure.

## Conclusion

[132] Les demandeurs se sont, à toute fin pratique, fait justice eux-mêmes et ont placé Karéco devant un fait accompli sans possibilité d'agir.

---

<sup>53</sup> Karim, Vincent, *Les obligations*, Vol.2, 5<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson et Lafleur, 2020 Opar. 1994; Voir aussi *Myette c. 3343766 Canada Inc.*, *Opus cité*, note 29, par. 157; *Bouchard c. Rouleau*, *Opus cité*, note 35.

<sup>54</sup> Illustration à la pièce P-4, photo n° 29 (785).

[133] En conclusion, le Tribunal n'a d'autre choix de constater que les demandeurs sont fautifs puisqu'ils n'ont pas adressé l'avis de dénonciation requis par la loi avant de faire effectuer des travaux par un tiers.

[134] Au surplus, ils ne se sont pas déchargés de leur fardeau de preuve de démontrer, selon une preuve prépondérante, que les travaux exécutés par Karéco sont affectés de malfaçons. Ils ne se sont pas déchargés, également, de leur fardeau de preuve quant aux dommages et intérêts réclamés.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande introductive d'instance des demandeurs;

**LE TOUT**, avec frais de justice.

---

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

Me Nicholas D'Aoust  
DAOUST SIROY INC.  
Avocat des demandeurs

Me Benoit Guindon  
MATHIEU KELLNER AVOCAT INC.  
Avocat de la défenderesse

Dates d'instructions : 18, 19 et 20 septembre 2024