

COUR DU QUÉBEC

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

N° : 460-22-003897-089

DATE : 27 janvier 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS MARCHAND

9110-8605 QUÉBEC INC.

Demanderesse

C.

RAYMOND DORVAL

-et-

CAROLE DULAC

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Par sa requête introductive d'instance, la demanderesse réclame \$19,363.35 représentant le solde dû pour des travaux de construction d'une bâtisse appartenant aux défendeurs.

[2] Ces derniers contestent la réclamation, alléguant malfaçons dans l'exécution de certains travaux. En plus, ils refusent de payer tout service ou travail exécuté sans leur accord.

Les faits

[3] La demanderesse est une entreprise de construction et rénovation, laquelle est gérée et administrée par Michel Corbeil.

[4] En avril 2007, un contrat relatif à la construction d'une résidence à Eastman est conclu entre les parties. Préalablement à la conclusion de celui-ci, Michel Corbeil rencontre Raymond Dorval, lequel lui remet les plans et devis, produits sous la cote D-3. Ce dernier requiert de la demanderesse la préparation d'une estimation des coûts pour exécuter une partie de la construction de la maison.

[5] Ce contrat ne comporte pas tous les travaux d'érection de la bâtisse, mais uniquement sa coquille, alors que la finition intérieure et les travaux d'électricité, de plomberie et autres sont confiés à des sous-traitants ou demeurent à la charge des défendeurs.

[6] Le contrat contient une description exhaustive de tous les travaux que la demanderesse s'engage à effectuer. Il s'agit donc d'un contrat à forfait pour le prix de \$150,000.00 plus taxes, formant le grand total de \$170,925.00.

[7] La construction débute en mai 2007 et la partie des travaux exécutés par la demanderesse se termine à la mi-octobre de la même année. Toutefois, la preuve démontre que des déficiences ont été constatées et la demanderesse a procédé à certains correctifs, entre la mi-octobre et la mi-décembre 2007.

[8] Le 31 décembre 2007, la demanderesse rédige sa facture, sur laquelle apparaît un montant de \$7,953.79 en extra, formant ainsi le grand total de \$179,988.35, incluant taxes. Cette facture n'aurait été acheminée aux défendeurs qu'à la fin du mois de janvier 2008.

[9] Entre le mois de juin et le mois de septembre 2007, la demanderesse a reçu \$150,000.00 des défendeurs, en trois versements: un de \$75,000.00 en juin 2007 et deux de \$37,500.00, un en août et l'autre en septembre 2007.

[10] La preuve aussi démontre qu'en janvier, Michel Corbeil, administrateur de la demanderesse, était à l'extérieur du pays.

[11] Au début du mois de février 2008, les parties conviennent de se rencontrer, afin de discuter de la facture.

[12] La rencontre est prévue pour le 16 février, vers 11h00.

[13] Or, la veille, le représentant de la demanderesse fait inscrire contre l'immeuble, un avis de conservation d'une hypothèque légale, à titre de personne morale ayant participé à sa construction.

[14] Deux heures avant le rendez-vous fixé pour la discussion de la facture, les défendeurs reçoivent signification de cet avis. Étonnés, irrités et indignés, ils annulent la rencontre prévue.

[15] Dès le 22 février suivant, les demandeurs déposent à la cour, une requête introductive d'instance en radiation de l'avis d'hypothèque légale. Un jugement fut rendu par le soussigné, par lequel l'avis d'hypothèque légale fut radié et remplacé par une lettre bancaire, tout en réservant les droits de la demanderesse à présenter une preuve concernant l'illégalité de cet avis de conservation d'hypothèque légale, afin d'obtenir remboursement des frais, s'il y a lieu.

[16] Les défendeurs reconnaissent devoir \$10,625.00 qu'ils ont consigné et ont consenti à ce que la demanderesse prenne possession de cette somme, laissant un montant de \$19,363.35 qu'ils refusent de payer, alléguant malfaçon sur certains travaux et l'illégalité de réclamer des extra.

[17] Michel Corbeil, administrateur principal de la demanderesse, déclare que le contrat inclut l'excavation, l'ossature de la bâtisse, la finition extérieure et une partie de la plomberie, soit celle qui se retrouve sous la dalle de béton.

[18] Les défendeurs s'engagent à prendre charge de la finition intérieure, de l'électricité et d'une partie de la plomberie.

[19] Le contrat contient aussi les mentions suivantes:

Bardeaux asphalte \$20.00 du paquet alloué;
Cellant sous les lisses;
Tout extra sera à \$52.00 l'heure de l'homme;
Plus 10% sur les matériaux et sur les sous-contrats;
Deux couleurs de revêtement à choisir par le client;
Ce contrat comprend excavation, maison, fondation, cloison porteuse, planchers sur deux étages, murs extérieurs, finition extérieure du bâtiment.

[20] Au cours de l'exécution des travaux, il y a eu certaines modifications apportées par les défendeurs.

[21] La demanderesse réclame donc le montant de \$150,000.00 plus les taxes prévues au contrat. À celui-ci, elle ajoute, à titre d'extra, les items suivants:

- une porte d'acier	336.60\$
- une porte d'acier	434.50\$
- différence dans le coût des paquets de bardeaux d'asphalte	284.57\$
- un maximum avec installation incluse	167.20\$

- une pompe au sous-sol	715.00\$
- un demi-conteneur	349.33\$
- mousse isolante	264.00\$
- location génératrice plus essence	148.37\$
- escalier de béton	1,000.00\$
- patio	1,500.00\$
- isolation sous-sol	2,457.22\$
- peinture de trois colonnes	<u>297.00\$</u>
TOTAL:	7,953.79\$

[22] La Cour reprendra les réclamations précédemment mentionnées, avec les explications et la version des faits donnée par chacune des parties. Ainsi, le Tribunal rendra immédiatement sa décision sur le bien-fondé des différentes réclamations.

A) Les deux portes d'acier - pour un total de \$771.10 plus taxes

[23] Les défendeurs avaient l'obligation de fournir les portes.

[24] Toutefois, Raymond Dorval a donné mandat à la demanderesse de les acheter et de les installer.

[25] Les défendeurs admettent la version de la demanderesse concernant l'achat et la pose des portes d'acier.

[26] Le défendeur Raymond Duval reconnaît donc devoir le montant de \$771.10 plus taxes.

B) La différence de coût des bardeaux d'asphalte - \$284.57

[27] Tel que mentionné au contrat, le prix du bardeau a été calculé à \$20.00 le paquet. Or, il appert que la demanderesse a utilisé 130 paquets et qu'elle a payé \$21.99 chacun. Elle réclame donc le différentiel de \$1.99 le paquet plus 10% de ce montant, pour former le grand total de \$284.57, plus les taxes.

[28] Le défendeur Raymond Duval reconnaît devoir ce montant, alléguant que le contrat parle par lui-même et qu'il doit assumer la différence de coût.

C) Un Maximum avec installation - \$167.20

[29] La demanderesse réclame le coût et l'installation d'un ventilateur Maximum. Le contrat prévoit l'installation de deux ventilateurs. Or, la demanderesse a été dans l'obligation d'en ajouter un troisième, pour assurer une meilleure aération et ventilation de l'entresol.

[30] La partie défenderesse conteste cette réclamation, alléguant qu'elle n'a pas à payer pour celui-ci, puisque la demanderesse avait à prévoir le nombre exact de ventilateurs requis, ainsi que le coût de leur installation.

[31] Les plans et devis ne prévoient aucunement l'installation d'aérateur ou de ventilateur d'entretoit. Toutefois, le contrat en prévoit deux. La demanderesse a unilatéralement décidé d'en installer un troisième. Les défendeurs soutiennent qu'il n'y a eu aucune entente relativement à la mise en place d'un troisième aérateur.

[32] L'article 2109 du *Code civil du Québec* stipule:

2109. Lorsque le contrat est à forfait, le client doit payer le prix convenu et il ne peut prétendre à une diminution du prix en faisant valoir que l'ouvrage ou le service a exigé moins de travail ou a coûté moins cher qu'il n'avait été prévu.

Pareillement, l'entrepreneur ou le prestataire de services ne peut prétendre à une augmentation du prix pour un motif contraire.

Le prix forfaitaire reste le même, bien que des modifications aient été apportées aux conditions d'exécution initialement prévues, à moins que les parties n'en aient convenu autrement.

[33] L'article 2803 du *Code civil du Québec* énonce:

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

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

[34] La demanderesse a le fardeau de démontrer qu'il y a eu entente relativement à l'installation d'un troisième Maximum. La preuve est nettement contradictoire sur ce point.

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

D) Pompe au sous-sol - \$715.00 plus taxes

[36] La demanderesse réclame \$715.00 pour une pompe au sous-sol. Elle mentionne qu'elle a dû installer cette pompe, parce que lors de l'exécution des travaux, elle a réalisé que la fosse septique et le champ d'épuration étaient plus élevés que le niveau du sous-sol. Or, comme les plans prévoient l'aménagement d'une salle de bain complète au sous-sol, elle a acheté une pompe, pour que les eaux usées soient évacuées vers la fosse septique, à l'aide de celle-ci.

[37] La demanderesse soutient qu'il s'agit d'un équipement essentiel dont les défendeurs sont particulièrement au courant. Elle ajoute qu'elle a reçu leur assentiment.

[38] Les défendeurs plaident que la pompe au sous-sol est incluse à l'article 24 du contrat, lequel se lit comme suit:

Plomberie sous dalle et accessoires, ainsi que salle de bain future.

[39] Ils arguent que la demanderesse devait prévoir l'installation d'une pompe. Cette dernière conteste cette prétention, puisqu'elle ne connaissait pas, au moment de la rédaction du contrat, le niveau de la fosse septique et du champ d'épuration.

[40] Il est du devoir et de l'obligation de la demanderesse de prévoir l'installation et le coût d'une pompe au sous-sol. Si la demanderesse a omis d'inscrire ou de calculer le coût de cette pompe, elle n'a qu'à s'en prendre à elle-même. Le contrat a été rédigé par elle et toute interprétation sur une ambiguïté doit bénéficier à la partie débitrice. La demanderesse savait que les défendeurs avaient l'intention d'aménager une salle de bain ou sous-sol.

[41] En considération de ce que ci-dessus mentionné, le Tribunal rejette cette réclamation.

E) Un demi-conteneur - \$349.33 plus taxes

[42] La demanderesse mentionne qu'elle a eu une discussion avec le défendeur concernant l'utilisation du conteneur pour les fins de récupération des débris de matériaux. Le défendeur avait besoin d'utiliser le conteneur pour les autres travaux qu'il avait à assumer. La demanderesse affirme qu'une entente est intervenue entre les parties, concernant le partage à coût égal de la location du conteneur.

[43] Le défendeur admet qu'il y a eu entente et reconnaît devoir le montant de \$349.33 plus taxes.

F) Mousse isolante - \$264.00 plus taxes

[44] La mousse isolante réclamée par la demanderesse a été utilisée pour calfeutrer les douze fenêtres et les six portes de la construction. Le produit provient de l'entrepôt de la demanderesse et celle-ci évalue que la quantité utilisée a une valeur de \$264.00.

[45] Les défendeurs contestent cette réclamation, alléguant que la demanderesse avait l'obligation d'installer les portes et fenêtres et que cette installation inclut nécessairement leur calfeutrage.

[46] Ils ajoutent que la demanderesse n'est pas en mesure de présenter une réclamation prouvable, puisque la mousse provient de son inventaire.

[47] La demanderesse a l'obligation de faire la preuve du bien-fondé de sa réclamation. La Cour considère que la pose de douze fenêtres et six portes implique que celles-ci soient calfeutrées. L'accessoire doit suivre le principal et en conséquence,

la pose de fenêtres et de portes impliquent leur calfeutrage. Si la demanderesse a omis de prévoir le coût du matériel et le temps, elle n'a qu'à s'en prendre à elle-même.

[48] De plus, rien dans la preuve ne permet de connaître le prix exact de la mousse isolante, puisque celle-ci a été prise à même l'inventaire de la demanderesse.

[49] La Cour rejette ce chef de réclamation.

G) Location d'une génératrice plus essence - \$148.37 plus taxes

[50] La demanderesse soutient que la partie défenderesse était l'entrepreneur général ayant la charge de la construction de la maison. À ce titre, elle avait l'obligation de fournir l'électricité sur les lieux, afin de permettre aux sous-traitants et à la demanderesse d'exécuter adéquatement leurs travaux.

[51] Lorsque les travaux ont débuté, l'électricien n'avait pas encore amené l'électricité au chantier. La demanderesse a donc utilisé sa génératrice pendant quelques jours. Elle réclame \$31.75 en frais d'essence plus les frais de location qu'elle évalue à \$116.62.

[52] Les défendeurs soutiennent que la demanderesse avait l'obligation de prévoir l'utilisation d'une génératrice. En plus, ils soulèvent que cette génératrice est la propriété de la demanderesse et qu'il s'agit d'un outil de travail. Ils plaident qu'ils n'ont pas à assumer cette dépense qu'ils considèrent excessive et exorbitante.

[53] Rien dans la preuve ne permet de conclure que la demanderesse avait avisé les défendeurs qu'elle entendait produire une facture pour l'utilisation de la génératrice.

[54] La Cour rejette cette réclamation.

H) L'escalier de béton - \$1,000.00 plus taxes

[55] La demanderesse soutient qu'il s'agit d'un travail exécuté, suite aux négociations qu'elle a eues avec le défendeur Raymond Dorval. Cet escalier a nécessité une journée de travail plus le matériel.

[56] Les défendeurs plaident qu'ils n'avaient pas le choix et qu'ils devaient absolument corriger un problème, puisqu'ils se retrouvaient avec une marche de 9", ce qui est complètement inacceptable. Toutefois, ils ajoutent qu'ils n'ont jamais consenti à payer \$1,000.00 pour ce travail.

[57] En plus, ils plaident que la demanderesse a soumissionné et préparé le contrat, selon les plans et devis qui lui avaient été préalablement fournis. Elle avait donc l'obligation de constater les erreurs évidentes commises par le dessinateur. Ainsi, si les équerres de la fondation avaient été réalisées à la bonne hauteur, il n'y aurait pas eu de

coût additionnel ou, à tout le moins, celui-ci aurait été légèrement plus élevé. Les défendeurs plaident une faute professionnelle de la demanderesse.

[58] Ils soutiennent que la demanderesse n'a aucune note ni aucune feuille de temps pour justifier sa réclamation. Il s'agit donc d'une réclamation aléatoire, non-négociée et sans entente préalable quant au coût.

[59] Les articles 2098 et suivants du Code civil du Québec stipulent:

2098. Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer.

2099. L'entrepreneur ou le prestataire de services a le libre choix des moyens d'exécution du contrat et il n'existe entre lui et le client aucun lien de subordination quant à son exécution.

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[60] La preuve démontre que la demanderesse était en possession des plans et devis, avant de produire sa soumission. Même si le client a fourni l'information qu'il jugeait pertinente, l'entrepreneur, à titre de spécialiste, doit solliciter toute autre information utile et nécessaire à la réalisation de son travail¹. L'entrepreneur a aussi l'obligation de vérifier l'étendue de son engagement, de prévoir les modalités de sa réalisation et d'évaluer les problèmes qui pourraient survenir².

[61] L'article 2102 du *Code civil du Québec* énonce:

2102. L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, avant la conclusion du contrat, de fournir au client, dans la mesure où les circonstances le permettent, toute information utile relativement à la nature de la tâche qu'il s'engage à effectuer ainsi qu'aux biens et au temps nécessaires à cette fin.

[62] L'entrepreneur est tenu à une obligation de renseignement et doit divulguer toute anomalie ou irrégularité qu'il constate.

¹ *Construction RSR Inc. c. Acier St-Denis Inc.*, [2007] C.A., AZ-50455770

² *Labplas Inc. c. Réglage J et F Inc.*, [2004] C.S., AZ-50233635

[63] Le Tribunal statue que la demanderesse a failli dans son devoir de dénoncer, avant le début des travaux, toute anomalie ou irrégularité apparaissant aux plan et devis soumis, lesquels il se devait de regarder et d'examiner minutieusement, afin de s'assurer qu'il pouvait les exécuter sans aucune correction.

[64] Certes, l'entrepreneur n'a pas l'obligation de refaire les calculs effectués par l'ingénieur, mais il doit à tout le moins, vérifier les informations qui lui sont fournies par les experts du maître de l'ouvrage.

[65] Lors du témoignage du représentant de la demanderesse, le Tribunal a constaté que celui-ci a pu relever aisément des erreurs commises sur le plan. En plus, la preuve ne démontre pas qu'il y a eu entente concernant le coût de la réalisation de ce travail. En conséquence, la Cour rejette cette réclamation.

I) Patio - \$1,500.00 plus taxes

[66] La demanderesse déclare qu'il y a eu des discussions avec le défendeur, lequel l'a autorisée à faire les travaux correctifs nécessaires. La dalle de patio arrière, tel que prévue au plan, était environ 9" sous le seuil de porte, ce qui est inacceptable, non convenable et ne respecte pas les règles de l'art. La demanderesse a donc recommandé aux défendeurs de remonter la dalle de béton, afin qu'il n'y ait pas de marche pour sortir de la maison.

[67] Les défendeurs contestent la réclamation et, au soutien de leur défense, plaident les mêmes arguments que mentionnés pour l'escalier de béton. En conséquence, le Tribunal rejette également cette réclamation et ce, pour les même motifs que ceux mentionnés au précédent chef de réclamation.

J) Isolation sous-sol - \$2,457.22 plus taxes

[68] La demanderesse a procédé à la pose d'isolation au sous-sol et a acheté les panneaux requis, qu'elle a installés. Elle réclame, en matériel et main d'œuvre, le montant précédemment mentionné.

[69] Les défendeurs reconnaissent avoir donné mandat à la demanderesse d'exécuter ce travail et ne contestent nullement la réclamation. La Cour accordera donc \$2,457.22 plus taxes.

K) Peinture de trois colonnes - \$297.00 plus taxes

[70] La demanderesse a commandé trois colonnes en aluminium de couleur blanche. Or, les défendeurs désiraient que celles-ci soient de la même couleur que le revêtement extérieur. Elle a donc fait peindre les colonnes et réclame \$297.00 plus taxes.

[71] Les défendeurs soutiennent qu'ils ont demandé et requis des colonnes décoratives et architecturales.

[72] La demanderesse n'a pas respecté leur volonté, puisqu'elle n'était aucunement intéressée à installer de telles colonnes. Les défendeurs ont cédé aux pressions, tout en exigeant qu'elles soient peintes de la même couleur que le revêtement extérieur, ce que la demanderesse a fait.

[73] Les défendeurs soutiennent qu'ils n'ont pas à payer cette réclamation, puisque le contrat prévoit qu'il y a deux couleurs sur la propriété, et non trois.

[74] La demanderesse allègue qu'elle n'avait pas l'obligation de fournir les colonnes et qu'en conséquence, les défendeurs doivent en assumer le coût.

[75] La Cour rejette cette réclamation, puisque le contrat doit être interprété en faveur des défendeurs. Or, comme il y a ambiguïté sur l'interprétation à donner au contrat, celle-ci doit bénéficier en faveur des défendeurs.

[76] Au surplus, rien dans la preuve ne permet de conclure qu'il y a effectivement eu entente entre les parties concernant le paiement du coût pour la peinture des trois colonnes. Bien au contraire, les défendeurs ont démontré leur insatisfaction de recevoir ce type de colonne, alors qu'ils exigeaient la pose et l'installation de colonnes architecturales et décoratives. Cette réclamation est donc refusée.

Plainte de la partie défenderesse

[77] Raymond Dorval évalue sa propriété à \$500,000.00. Les travaux de la demanderesse se sont échelonnés entre le mois de mai et octobre 2007. Il a constaté quelques déficiences, qu'il a signalées à la demanderesse. Quelques-unes ont été réparées et corrigées, mais d'autres sont demeurées tel quel, sans correctif.

[78] Les faits reprochés à la demanderesse par les défendeurs se retrouvent aux paragraphes 19 et 20 de la défense, lesquels sont reproduits, pour les fins du présent débat:

19. [...]
 - a. a omis de coller le plancher des deux étages de la construction, malgré la convention P-1;
 - b. a posé des fermes de toit de façon inadéquate occasionnant un bombement de la toiture;
 - c. que vos demandeurs n'ont jamais accepté que votre défenderesse ait effectué ces éléments de travaux ainsi, et ont requis la défenderesse d'agir en conformité avec leurs demandes, ce qu'elle a refusé de faire;

20. Que de plus le montant réclamé est abusif et illégal, en ce qu'il ne correspond pas à la convention, et plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède:
- i. Votre demanderesse réclame pour des extra sans convention écrite pour ces extra, et en réclamant des sommes exagérées et abusives, contraire à la convention;
 - ii. Votre demanderesse réclame pour de la colle non incorporée, ni fournie, (approximativement 60 tubes de colle);
 - iii. Votre demanderesse n'a pas corrigé les déficiences indiquées par vos défendeurs, et les travaux correspondant n'ont pas été acceptés, faisant en sorte que la réclamation est prématurée en ce qui concerne ces travaux à savoir:
 1. Votre demanderesse devait poser et installer des colonnes architecturales comme ce qui était prévu au plan, ce qu'il a modifié sans accord de vos défendeurs par des colonnes carrées à moindre coût. Ce changement en matériaux et temps devra être crédité à vos défendeurs;
 2. Les auvents sur 2 fenêtres sont trop petits et devront être changés, nécessitant un crédit en temps et matériaux;
 3. La pose d'un troisième évent de toit devait être compris au contrat et la facture d'extra est abusive;
 4. La facture pour frais de location d'une génératrice n'a pas à être considérée comme extra, mais doit faire partie du contrat puisque les outils de travail de votre demanderesse sont sa responsabilité et la facture d'extra est abusive;
 5. Le renflement à la toiture devra être corrigé, et un crédit correspondant aux coûts de réparation devrait être accordé.

[79] Le paragraphe 22 de la contestation des défendeurs se lit comme suit:

Que non seulement vos défendeurs ne doivent pas la somme réclamée, mais l'exercice abusif et illégal des procédures et des avis publiés, justifient une condamnation en dommages pour abus de procédures contre votre demanderesse en faveur de vos défenderesses que cette honorable Cour devrait fixer à la somme de \$5,000.00, à titre de frais judiciaires.

[80] Le Tribunal reprendra chacun des reproches que les défendeurs soulèvent dans leur défense. Mais auparavant, le Tribunal se prononcera sur la procédure que les défendeurs ont utilisée.

La procédure

[81] La demanderesse invoque que les défendeurs n'ont pas respecté les dispositions du *Code de procédure civile*.

[82] Elle plaide que c'est par voie de demande reconventionnelle que les défendeurs doivent réclamer les montants auxquels ils prétendent avoir droit.

[83] L'article 172 du *Code de procédure civile* énonce:

172. Le défendeur peut faire valoir par sa défense tous moyens de droit ou de fait qui s'opposent au maintien, total ou partiel, des conclusions de la demande.

Il peut aussi, et dans le même acte, se porter demandeur reconventionnel pour faire valoir contre le demandeur toute réclamation lui résultant de la même source que la demande principale, ou d'une source connexe. Le tribunal reste saisi de la demande reconventionnelle, nonobstant un désistement de la demande principale.

[84] Dans l'arrêt *Bruno c. Banque de Montréal*³, la Cour d'appel déclare ce qui suit:

La compensation judiciaire ne peut pas être évoquée comme un simple moyen de défense, elle doit faire l'objet d'une demande en justice, qu'il s'agisse d'une action directe ou d'une demande reconventionnelle.

[85] Les articles 1672 et 1673 du *Code civil du Québec* énoncent:

1672. Lorsque deux personnes se trouvent réciproquement débitrices et créancières l'une de l'autre, les dettes auxquelles elles sont tenues s'éteignent par compensation jusqu'à concurrence de la moindre.

La compensation ne peut être invoquée contre l'État, mais celui-ci peut s'en prévaloir.

1673. La compensation s'opère de plein droit dès que coexistent des dettes qui sont l'une et l'autre certaines, liquides et exigibles et qui ont pour objet une somme d'argent ou une certaine quantité de biens fongibles de même espèce.

Une partie peut demander la liquidation judiciaire d'une dette afin de l'opposer en compensation.

[86] Dans l'affaire *Caisse Populaire Desjardins Cavalier de Lasalle c. Marcel Loiselle & als*⁴ le juge John Bishop, J.C.S., mentionne ce qui suit:

D'abord, pour prononcer la compensation judiciaire, la Cour doit être saisie d'une demande de M. Loiselle à cet effet. Aucune conclusion de sa contestation ne réclame une telle compensation. La conclusion de la contestation demande seulement le rejet de la requête en délaissement. La contestation n'allègue même pas le montant des dommages subis par M. Loiselle à cause de la négligence de la Caisse.

³ *Bruno c. Banque de Montréal*, AZ-03019174

⁴ *Caisse Populaire Desjardins Cavalier de Lasalle c. Marcel Loiselle & als*, AZ-97021269

L'art. 172 C.P.C. exige que le défendeur se porte demandeur reconventionnel pour faire valoir contre le demandeur toute réclamation lui résultant de la même source que la demande principale.[...]

La Cour ne peut pas juger ultra petita; elle ne peut pas prononcer la compensation judiciaire en l'absence d'une demande à cet effet.

[87] Dans l'affaire Les Constructions Maruca Ltée c. James Shanks & als⁵, la Cour d'appel mentionne ce qui suit:

Quant au premier, le solde dû sur le prix convenu pour le gros oeuvre, le premier juge rejette l'action sans commentaire ni explication. Notre Cour a déjà statué (Bertheau c. Gagnon, [1959] B.R. 473, repris dans Distex S.N.A. Inc. c. Aero Machining Ltd., [1987] R.L. 2):

Lorsque le propriétaire accepte les travaux, cette acceptation constitue une reconnaissance que l'entrepreneur a rempli ses obligations; elle donne à celui-ci le droit de réclamer le prix du contrat et établit, en quelque sorte, la liquidité de sa créance. Et si, par la suite, le propriétaire découvre que l'édifice est affecté de vices non couverts par l'acceptation, il a le droit de réclamer à l'entrepreneur réparation du préjudice qu'il subit. Mais cette créance ne pouvant être liquidée que par jugement, le propriétaire qui veut l'opposer à l'entrepreneur en compensation du montant réclamé par celui-ci doit procéder par demande reconventionnelle (...).

[88] Or, les défendeurs n'ont déposé aucune demande reconventionnelle et les conclusions de leur contestation se lisent comme suit:

ACCUEILLIR la présente contestation;

DIRE ET DÉCLARER que la demanderesse ne peut réclamer les sommes correspondant aux travaux non acceptés et non réalisés;

REJETER la demande de votre demanderesse;

LE TOUT AVEC LES ENTIERS DÉPENS FIXÉS À LA SOMME DE \$5,000.00.

[89] Il est important de signaler les articles 1375 et 2100 du *Code civil du Québec*, lesquels se lisent comme suit:

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.

2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

⁵ Les Constructions Maruca Ltée c. James Shanks & als, AZ-96011535

[90] À la lueur de ce que précédemment mentionné, le Tribunal reprendra les différents reproches soulevés par les défendeurs et appliquera les articles de loi pertinents, ainsi que les principes jurisprudentiels.

A) L'absence de colle sur les poutrelles

[91] À l'item 13 du contrat, identifié comme "Plancher RDC", apparaît l'inscription suivante:

Colle PL 400, 21 tubes

[92] La preuve démontre que la colle n'a pas été posée. D'ailleurs, la demanderesse le reconnaît. Les défendeurs se plaignent de deux choses:

- Premièrement, ils n'ont pas à payer la totalité du prix convenu, lorsqu'une partie du contrat n'a pas été respectée;
- ils allèguent que l'absence de colle fait en sorte que le plancher est beaucoup moins résistant et qu'il y a une flexion ou un rebondissement.

[93] La demanderesse nie les prétentions des défendeurs concernant un problème de rebondissement ou de flexion au plancher. Elle ajoute que l'absence de colle ne modifie en rien la qualité du plancher, puisque celui-ci a été vissé convenablement.

[94] Elle soutient que le travail aurait nécessité environ 61 tubes de colle, pour une durée de deux heures en main d'œuvre. Or, comme il s'agit d'un contrat à forfait, elle a la latitude d'agir comme elle le veut.

[95] Le contrat prévoit la pose de colle et celle-ci n'a pas été appliquée. Il s'agit de la non-exécution d'une partie du contrat à forfait.

[96] Même si la jurisprudence reconnaît que l'entrepreneur possède une certaine latitude pour exécuter les travaux, il doit à tout le moins respecter ce qu'il a inscrit dans son contrat.

[97] Les défendeurs soulignent qu'ils ont remarqué que le plancher fléchit, ce qui les irrite et les dérange. Ils ajoutent qu'ils n'ont pas à payer pour des services non rendus. Il s'agit donc d'une inexécution partielle de contrat.

[98] L'inexécution, même partielle, d'un contrat peut donner ouverture aux différents recours prévus à l'article 1590 du *Code civil du Québec*, lequel 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.

[99] L'article 1591 du *Code civil du Québec* mentionne:

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.

[100] À la lueur de ce que précédemment mentionné, le Tribunal conclut que les défendeurs ont droit à une diminution de prix, compte tenu que le contrat n'a pas été respecté de façon intégrale. Le Tribunal n'ayant pas reçu une preuve concluante de la valeur des services qui n'ont pas été rendus, usant de sa discrétion judiciaire, arbitre à \$800.00, incluant taxes, la diminution à laquelle les défendeurs ont droit.

[101] Toutefois, en ce qui concerne la réclamation en dommages pour le rebondissement du plancher, les défendeurs avaient l'obligation de présenter une réclamation par voie de demande reconventionnelle. En vertu des principes jurisprudentiels précédemment mentionnés, la Cour n'accordera aucun montant en dommages aux défendeurs relativement aux inconvénients causés par l'absence de colle sur les poutrelles.

B) Le renflement du bardeau sur le toit

[102] Les défendeurs soutiennent qu'il y a un renflement ou une ondulation sur le toit ou encore, un bombement. Ils ont produit à la Cour une soumission s'élevant à la somme de \$3,137.93, représentant le coût pour la réparation de l'ondulation du bardeau sur le toit.

[103] Les défendeurs demandent donc de retrancher cette somme du montant du à la demanderesse.

[104] Tel que précédemment mentionnée, les défendeurs n'ont pas présenté de demande reconventionnelle. En conséquence, cette réclamation est rejetée.

C) Les poteaux architecturaux et décoratifs

[105] La demanderesse soutient que les défendeurs n'ont pas respecté leur entente concernant la livraison ou la pose de colonnes architecturales.

[106] La demanderesse plaide que le contrat ne prévoit aucune fourniture de colonnes.

[107] Les défendeurs produisent une estimation des coûts des colonnes qu'ils désirent incorporer à la maison, laquelle représente un montant de \$2,418.91.

[108] Comme le contrat ne prévoit aucunement la fourniture de colonnes architecturales, la Cour rejette les prétentions de la partie défenderesse.

D) Auvents et/ou volets

[109] Les défendeurs soutiennent que les auvents ou volets n'ont pas la largeur requise.

[110] Le contrat prévoit des persiennes ayant des dimensions de 14" par 72" et d'autres de 14" par 55".

[111] Dans les faits, les persiennes n'ont que 12" de largeur.

[112] La preuve révèle aussi que les défendeurs n'ont porté aucune plainte écrite contre la demanderesse concernant les colonnes et les auvents.

[113] Les défendeurs soutiennent qu'ils n'ont pas reçu ce qui est inscrit au contrat. Or, il y a eu pose de persiennes et le Tribunal conclut que c'est par voie de demande reconventionnelle que les défendeurs devaient procéder. Comme il n'y a pas eu de demande reconventionnelle, cette réclamation est rejetée.

E) Frais reliés à la publication d'un avis d'hypothèque légale de la construction

[114] Le 16 février, vers 08h30, les défendeurs reçoivent signification d'un avis de conservation d'une hypothèque légale en faveur des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble, lequel provient de la demanderesse. Les défendeurs avaient déjà versé \$150,000.00 sur la facture totale de \$179,988.35. L'avis d'hypothèque légale était donc pour un montant de \$29,988.35.

[115] Irrités par cette procédure, les défendeurs ont présenté une requête pour substitution d'hypothèque et en radiation d'une hypothèque légale.

[116] Le jugement fut prononcé le 20 mai 2008, lequel se lit comme suit:

COUR DU QUÉBEC

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

N° : 460-22-003741-089

DATE : 20 mai 2008

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS MARCHAND

**RAYMOND DORVAL
CAROLE DULAC**

Demandeurs

c.

9110-8605 QUÉBEC INC.

Défenderesse

Et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SHEFFORD**

Mis en cause

JUGEMENT

460-22-003741-089

PAGE : 2

- [1] Le tribunal est saisi d'une requête pour substitution d'hypothèque et en radiation d'une hypothèque légale.
- [2] CONSIDÉRANT qu'un contrat est intervenu entre la partie demanderesse et la défenderesse relativement à la construction d'une résidence à Eastman.
- [3] CONSIDÉRANT que la défenderesse a procédé à la publication d'une hypothèque légale de construction ainsi qu'un avis de conservation de cette hypothèque.
- [4] CONSIDÉRANT que la demanderesse a institué une requête introductive d'instance demandant la radiation de l'avis de conservation d'hypothèque légale.
- [5] CONSIDÉRANT que la partie demanderesse offre de substituer cette hypothèque légale par une lettre de garantie bancaire.
- [6] CONSIDÉRANT que la défenderesse accepte de substituer l'hypothèque légale de construction par la lettre de garantie bancaire.
- [7] CONSIDÉRANT que la partie demanderesse a fait des offres et consignations au montant 10,625\$.
- [8] CONSIDÉRANT que lesdites offres et consignations sont assujetties à une condition libératoire.
- [9] CONSIDÉRANT qu'une entente est intervenue entre les parties afin que la défenderesse puisse récupérer ce montant de 10,625\$ sans que celui-ci soit considéré comme étant libératoire de toute dette pouvant lui être due.
- [10] CONSIDÉRANT que l'avis d'hypothèque légale a été faite pour une somme de 29,988.35\$.
- [11] CONSIDÉRANT que les procureurs affirment qu'il demeure un différend se chiffant autour de 19,363.35\$.
- [12] CONSIDÉRANT que la partie demanderesse requiert le paiement des frais judiciaires.
- [13] CONSIDÉRANT que pour statuer sur les dépens, le tribunal doit se prononcer sur la validité et la légalité de l'avis d'hypothèque légale inscrite contre l'immeuble de la partie demanderesse.
- [14] CONSIDÉRANT que ce débat peut se faire lors de l'audition de la cause au fond sur la réclamation à venir au montant d'environ 19,363.35\$.

460-22-003741-089

PAGE : 3

[15] **CONSIDÉRANT** que lors de ce débat les parties pourront alors faire valoir valablement leur point de vue sur la validité et la légalité de l'avis d'hypothèque légale de construction.

[16] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de réserver les recours de la partie demanderesse concernant le versement des frais judiciaires de la requête introductive d'instance en radiation d'hypothèque.

[17] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de substituer l'avis de conservation d'hypothèque légale de construction par la garantie émise par la Caisse d'Économie Desjardins, Sûreté du Québec.

[18] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu pour le tribunal d'entériner l'entente intervenue entre les procureurs lors de l'audition de la présente requête.

PAR CES MOTIFS, LA COUR:

ACCUEILLE la requête en substitution d'hypothèque et radiation d'hypothèque;

AUTORISE la partie défenderesse à prendre possession du montant de 10,625\$ déjà consigné au dossier de la cour;

DIT ET DÉCLARE que ce montant ne constitue pas une quittance complète et finale en faveur de la partie demanderesse;

DIT ET DÉCLARE que le montant de 10,625\$ doit être appliqué contre le montant réclamé en vertu de l'avis d'hypothèque légale pour constituer un solde au montant de 19,363.35\$;

AUTORISE la substitution de l'avis d'hypothèque légale de construction par la lettre de garantie émise par la Caisse d'Économie Desjardins Sûreté du Québec ayant place d'affaires au 2,100, boulevard de Maisonneuve Est, bureau 101, Montréal;

DIT ET DÉCLARE que le cautionnement fourni par la partie demanderesse est suffisant;

ORDONNE au mis en cause l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford de radier l'avis de conservation publié sous le numéro 14,977,924 ainsi que le préavis d'exercice de recours hypothécaire publié sous le numéro 15,033,876 inscrit contre l'immeuble suivant, à savoir:

"Un immeuble connu et désigné comme étant les lots numéros DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-SIX (2 237 486) et DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE QUATRE CENT DIX HUIT (2

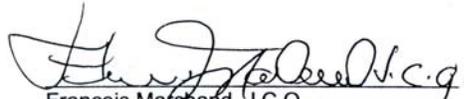
460-22-003741-089

PAGE : 4

237 418) cadastre du Québec, circonscription foncière de Shefford.

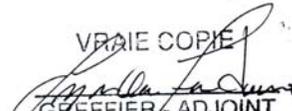
Avec bâtisses dessus construites, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 153 Chemin George Bonnalie, R.R.2, à Eastman, Québec, JOB 1PO, Canada"

RÉSERVE les recours de la partie demanderesse et notamment en ce qui concerne le droit de recevoir des frais judiciaires relatifs à la requête introductive d'instance instituée dans la présente affaire;


François Marchand, J.C.Q.

Me Sarto Brisebois
Procureur des demandeurs

Crochetière Pétrin. S.e.n.c.
Procureurs de la partie défenderesse

VRAIE COPIE

GREFFIER-ADJOINT

Date d'audience : 15 mai 2008

[117] La partie défenderesse soutient que l'avis d'hypothèque légal a été enregistré illégalement, puisque les travaux de construction se sont terminés avant le 1^{er} décembre 2007. Elle soulève donc qu'il s'agit d'une procédure abusive et réclame \$5,000.00 à titre de dommages-intérêts.

[118] L'article 2727 du *Code civil du Québec* stipule:

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.

[119] Ils prétendent que l'inscription de cet avis d'hypothèque ne rencontre pas les exigences de la loi, puisqu'il a été publié plus de trente (30) jours après la fin des travaux.

[120] La preuve démontre qu'à la fin du mois de janvier 2008, l'escalier menant au sous-sol n'était pas entièrement terminé.

[121] La jurisprudence a défini que la fin des travaux s'entend de l'exécution intégrale du projet prévu aux plans et devis, que ceux-ci soient mineurs ou non. Il n'existe qu'une fin des travaux.⁶

[122] L'occupation de l'immeuble n'implique pas nécessairement la date de la fin des travaux.⁷

[123] La preuve a démontré que l'escalier menant au sous-sol n'était pas entièrement terminé, à la fin du mois de janvier 2008. Il faut donc conclure que la publication de l'avis d'hypothèque de la construction a été faite conformément aux prescriptions de la loi. Certes, on peut reprocher à la demanderesse son manque de courtoisie, puisque quelques jours avant la publication de l'avis d'hypothèque légale, un rendez-vous avait été prévu pour le samedi 16 février vers 11h00. La demanderesse a agi dans la légalité. En conséquence, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas lieu d'accorder à la partie défenderesse un dédommagement pour procédure abusive. Cette réclamation sera donc rejetée.

⁶ *Caisse Populaire Desjardins de Vallée-Jonction c. Construction Gosselin Tremblay Inc.*, C.Q., AZ-50308554; *Agrodrain Systems Ltd c. Sudenco Inc.*, 2001 RDI, p.664, C.S.

⁷ *Revêtements Lemay & Beloin Inc. c. 3081699 Canada Inc.*, J.E. 99-1015, C.S.

[124] La demanderesse a agi de façon cavalière, brusque et insolente, mais certainement pas de façon illégale. En conséquence, le Tribunal statue que la demanderesse ne doit rien aux défendeurs concernant les frais reliés à la requête pour substitution d'hypothèque et en radiation d'une hypothèque légale portant le numéro 460-22-003741-089.

Conclusion

[125] Le contrat initial était pour la somme de \$150,000.00 plus les taxes, formant le grand total de \$170,925.00. De ce montant, le Tribunal retranche \$800.00 pour services non-rendus, concernant l'absence de colle sur les poutrelles.

[126] Le Tribunal statue que le montant de \$170,125.00 est le montant total du contrat initial.

[127] À celui-ci, le Tribunal ajoute les montants suivants:

- Portes d'acier	771.10\$
- Différentiel du coût des bardeaux d'asphalte	284.57\$
- Demi-conteneur	349.33\$
- Isolation du sous-sol	<u>2,457.22\$</u>
TOTAL:	3,862.22\$

[128] La Cour ajoute les taxes appropriées, soit 6% concernant le taux de la TPS en vigueur en décembre 2007 pour un montant de \$231.73 plus 7.5% représentant le taux de la TVQ, soit un montant de \$307.05. La somme totale à rajouter est donc \$4,401.00.

[129] En faisant les calculs appropriés, soit \$170,125.00 plus \$4,401.00, la créance totale de la demanderesse s'élève à \$174,526.00.

[130] De ce montant, le Tribunal retranche \$150,000.00 déjà perçu, ainsi que la somme de \$10,625.00 qui a été consignée et remise à la demanderesse, laissant un solde impayé de \$13,901.00.

[131] Considérant que la demanderesse a fait la preuve des allégués essentiels de sa réclamation jusqu'à concurrence de la somme de \$13,901.00.

PAR CES MOTIFS, LA COUR:

ACCUEILLE EN PARTIE la demande;

CONDAMNE les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de \$13,901.00 avec intérêts au taux légal en plus de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la signification de la requête introductive d'instance;

ORDONNE aux défendeurs de remettre à la demanderesse ou à ses procureurs, l'original de la lettre de garantie bancaire émise par la Caisse d'économie Desjardins Sûreté du Québec au montant de \$25,000.00, dans un délai de trente (30) jours de la notification de ce jugement au procureur des défendeurs, soit par télécopieur ou tout autre moyen, si le montant en capital, intérêts et frais n'a pas été honoré par les défendeurs;

DIT ET DÉCLARE que la demanderesse ne doit rien aux défendeurs, relativement aux frais reliés à la publication d'un avis d'hypothèque légale de la construction et à la présentation d'une requête pour substitution d'hypothèque et en radiation d'une hypothèque légale portant le numéro 460-22-003741-089.

LE TOUT, avec dépens.

François Marchand, J.C.Q.

CROCHETIÈRE PÉTRIN, AVOCATS ET NOTAIRES
Me Jean Rousseau
Procureurs de la demanderesse

SARTO BRISEBOIS, AVOCAT
Me Sarto Brisebois
Procureur des défendeurs

Date d'audience : 23 et 24 septembre 2010