

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-111831-089

DATE : 3 mai 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE LOUISE COMEAU, J.C.Q.

DGI CONSTRUCTION/RESTAURATION INC.

53, boul. Goineau, Laval QC H7G 3M8

Demanderesse

c.

VASSILIOS (BILL) THEOFANOPOULOS

[...], Montréal QC [...]

CLARICLIA PAPAVASILOPOULOS

[...], Montréal QC [...]

Défendeurs

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame la somme de 5 284,52 \$, solde dû pour des travaux de maçonnerie réalisés sur l'immeuble dont les défendeurs sont copropriétaires.

[2] Le représentant de la demanderesse à l'audience, monsieur Campos, témoigne :

- ✿ des circonstances dans lesquelles les services de la demanderesse ont été retenus d'abord par monsieur Theofanopoulos puis par sa fille Anna, alors qu'il se trouvait à l'extérieur du pays;
- ✿ de l'entente initiale intervenue avec monsieur Theofanopoulos, à la suite d'une estimation du 28 mai 2007, pour le remplacement de 42 allèges, au prix total de 4 093,00 \$;

- ⊗ des travaux réalisés, entre les mois de juin et octobre, soit le remplacement de 175 allèges sur l'immeuble de l'avenue Cranbrooke et de 4 allèges sur un second immeuble de la rue Querbes;
- ⊗ des factures transmises par la demanderesse pour un total de 17 717,37 \$, dont 380,00 \$ pour les travaux réalisés sur la rue Querbes;
- ⊗ du prix facturé pour la main-d'œuvre et les allèges, selon l'estimation du 28 mai 2007, le prix des allèges comprenant non seulement le coût d'achat, mais les frais additionnels pour leur transport et pour le travail de coupe, lorsque nécessaire;
- ⊗ des paiements partiels reçus totalisant la somme de 12 432,85 \$.

[3] Le défendeur, monsieur Theofanopoulos, témoigne pour sa part :

- ⊗ il est propriétaire, avec son épouse, de l'immeuble à logements situé sur l'avenue Cranbrooke à Montréal;
- ⊗ il a retenu les services de la demanderesse pour le remplacement d'allèges sur cet immeuble; ces travaux ont été complétés avant qu'il ne quitte le pays le 3 juillet 2007 pour n'y revenir que le 29 novembre 2007;
- ⊗ il n'a jamais expressément autorisé l'exécution des travaux additionnels complétés par la demanderesse, qui l'ont plutôt été à la suite des discussions intervenues avec sa fille Anna Theofanopoulos, laquelle n'avait pas mandat d'agir pour les défendeurs;
- ⊗ il reconnaît que la demanderesse a effectivement remplacé 179 allèges et déclare être prêt à payer une somme additionnelle de 2 320,35 \$ pour ces travaux dont ils ont bénéficié;
- ⊗ il conteste toutefois la réclamation pour le surplus, parce qu'exagérée et injustifiée; il soutient que, selon l'entente initialement intervenue avec la demanderesse, cette dernière ne devait facturer que le prix coûtant des allèges.

[4] Le Tribunal ne peut retenir la prétention des défendeurs quant à l'absence de mandat de leur fille Anna Theofanopoulos, et ce, pour les motifs ci-après énoncés :

- ⊗ la preuve, non-contredite, révèle que cette dernière est, à l'époque des discussions intervenues avec la demanderesse au sujet des travaux additionnels à être complétés, responsable de la gestion et de l'administration de l'immeuble durant l'absence de ses parents;
- ⊗ madame Anna Teofanopoulos a d'ailleurs déjà agi à titre de mandataire de ses parents, lors de la signature du contrat d'achat de l'immeuble de l'avenue Cranbrooke, en 2002, en vertu d'une procuration notariée;
- ⊗ c'est également madame Anna Teofanopoulos qui a signé, au nom des défendeurs, la contestation initialement produite dans le présent dossier au mois d'août 2008;

[5] L'absence de mandat en faveur de madame Anna Teofanopoulos ne saurait de toute façon être opposable à la demanderesse, compte tenu des dispositions de l'article 2163 du *Code civil du Québec*¹.

¹ **2163.** Celui qui a laissé croire qu'une personne était son mandataire est tenu, comme s'il y avait eu mandat, envers le tiers qui a contracté de bonne foi avec celle-ci, à moins qu'il n'ait pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible.

[6] Le Tribunal ne peut non plus retenir le second moyen de défense soulevé, soit que la demanderesse ne peut lui réclamer que le prix coûtant des allèges.

[7] Contrairement à la prétention des défendeurs, l'estimation initiale du 28 mai 2007 ne précise aucunement que le prix devant leur être facturé correspond au prix coûtant des allèges.

[8] L'affirmation de monsieur Theofanopoulos est catégoriquement contredite par monsieur Campos. Le Tribunal n'a aucune raison d'écarter le témoignage clair et précis de ce dernier sur cette question, témoignage qui paraît d'ailleurs plus vraisemblable, compte tenu des coûts de transport devant être assumés par la demanderesse et le travail de coupe nécessaire.

[9] Le Tribunal conclut que la demanderesse a établi, par une preuve prépondérante, le bien-fondé de sa réclamation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE solidairement les défendeurs **Vassilios (Bill) Theofanopoulos** et **Chariclia Papavasiliopoulos** à payer la demanderesse **DGI CONSTRUCTION/ RESTAURATION INC.** la somme de 5 284,52 \$ avec l'intérêt légal au taux de 5 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la mise en demeure, le 24 mars 2008, et les frais judiciaires de 197,00 \$.

LOUISE COMEAU, J.C.Q.

Date d'audience : 2 février 2010, 17 janvier et 26 avril 2011