

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-068704-116

DATE : 13 janvier 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE GARY D.D. MORRISON, J.C.S.**

---

**GHISLAINE ROSEMOND**  
et  
**ALBERT THOUJILLIO**  
Demandeurs /  
Défendeurs reconventionnels

c.

**CONSTRUCTION ET GESTION MILANO INC.**  
et  
**ESTHER MILLIEN LINARES**  
Défenderesses solidaires /  
Demanderesses reconventionnelles

---

TRANSCRIPTION<sup>1</sup> RÉVISÉE DES MOTIFS DU JUGEMENT  
RENDU SÉANCE TENANTE LE 5 NOVEMBRE 2013

---

<sup>1</sup> Cette transcription modifie en partie le libellé du jugement rendu oralement, principalement à des fins de présentation et ce en conformité avec les principes énoncés dans *Kellogg's Company of Canada c. Procureur Général du Québec*, [1978] C.A. 258. Toutefois, conformément à l'art. 472 C.P.C., le dispositif n'a pas été modifié.

[1] Ghislaine Rosemond et Albert Thoujillio ont contracté avec Construction et Gestion Milano inc.<sup>2</sup> pour les fins de démolition de leur résidence existante endommagée par un incendie, de démolition de la fondation existante et de reconstruction d'une résidence neuve sur une nouvelle fondation<sup>3</sup>.

[2] Ils ont payé des avances à Milano au montant de 81 200 \$<sup>4</sup>, croyant que Milano était un entrepreneur licencié par la Régie du bâtiment du Québec et compétent pour effectuer les travaux envisagés.

[3] Selon eux, Milano n'a jamais commencé les travaux et a fait défaut de maintenir sa licence d'entrepreneur. Rosemond et Thoujillio demandent que les contrats avec Milano soient annulés, résiliés ou résolus et qu'ils soient remboursés pour les avances, non seulement par Milano mais aussi par Esther Millien Linares<sup>5</sup>, la présidente et actionnaire unique de la compagnie. De plus, ils demandent 20 000 \$ pour les troubles, ennuis et inconvénients, ainsi qu'un montant additionnel pour les honoraires professionnels.

[4] Les défenderesses, selon leur défense et demande reconventionnelle, prétendent que les demandeurs savaient que Milano pourrait perdre sa licence de la Régie du bâtiment du Québec et que, de plus, les délais encourus pour débiter les travaux ont été causés par Rosemond et Thoujillio. Ces allégations sont niées par les demandeurs.

[5] Quant à la demande reconventionnelle, Milano réclame 3 129,05 \$ en dépenses ainsi qu'un montant de 45 336,51 \$ en frais de gestion et perte de profit.

[6] En outre, Milano et Linares réclament ensemble un montant de 38 987,41 \$ en frais d'hébergement de la famille des demandeurs pour la période du 3 juillet 2011 au 7 décembre 2011, ainsi qu'un montant de 10 000 \$ en dommages punitifs pour les agissements dits abusifs des demandeurs.

## 1- CONTEXTE FACTUEL

[7] La résidence familiale de Rosemond et Thoujillio et de leurs six (6) enfants, située au [...], Pointe-aux-Trembles, a été incendiée.

---

<sup>2</sup> La compagnie défenderesse a fait défaut de comparaître.

<sup>3</sup> Pièces P-3 et P-4.

<sup>4</sup> Pièce P-6.

<sup>5</sup> La défenderesse Linares a comparu personnellement. Elle n'a pas assisté au procès et n'a fait aucune preuve. Linares a discuté avec une employée de la Cour, confirmant qu'elle était au courant de la date du procès mais qu'elle n'avait pas l'intention d'y assister, disant que sa santé était plus importante, sans autre explication. Elle n'a pas demandé de remise.

[8] Au début, ils avaient décidé de faire réparer la maison, étant donné que leur assureur était d'avis qu'il ne s'agissait pas d'une perte totale.

[9] Ils ont changé d'idée après consultation avec un ingénieur et ont décidé de démolir la maison pour en construire une nouvelle qui répondrait mieux aux besoins de leur famille. Leur premier entrepreneur n'était pas licencié pour de la nouvelle construction. Ils avaient donc besoin d'un entrepreneur licencié pour de la nouvelle construction.

[10] Par voie d'un site Internet, ils sont mis en contact avec Milano.

[11] Rosemond et Thoujillio rencontrent les représentants de Milano. Ces derniers les informent que la compagnie a des gros projets de construction, notamment des écoles et d'autres édifices appartenant au gouvernement.

[12] Aux fins de se voir octroyer le contrat de construction de la nouvelle maison des demandeurs, Milano s'engage :

1. à loger Rosemond, Thoujillio et leurs enfants durant la période des travaux<sup>6</sup>;
2. à utiliser les services de leurs propres avocats pour tenter de faire rembourser aux demandeurs les 70 000 \$ qu'ils ont payés à leur premier entrepreneur pour les réparations de la maison<sup>7</sup>;
3. à accepter que l'avance initiale de 60 000 \$ ne soit pas déposée avant que Thoujillio reçoive le financement de sa banque.

[13] Par la suite, les contrats datés des 6 juin 2011 et 11 juin 2011 sont signés<sup>8</sup>.

[14] Le 3 juillet 2011, les demandeurs signent une entente d'hébergement avec Milano<sup>9</sup>. Ils commencent à habiter le condo no. 1106 situé au 6060 Jean-Talon Est à St-Léonard. Ils croient que c'est la propriété personnelle de Linares. C'est ce que cette dernière leur avait dit. En réalité, Linares n'est que la locataire du condo.

[15] Entre la signature des contrats<sup>10</sup> en juin 2011 et le 7 juillet 2011, les demandeurs paient à Milano 80 000 \$ comme avance<sup>11</sup>. Un reçu daté du 17 juillet 2011 de Milano<sup>12</sup> confirme le montant.

---

<sup>6</sup> Pièces P-3 et P-5.

<sup>7</sup> Pièce D-13.

<sup>8</sup> Pièces P-3 et P-4.

<sup>9</sup> Pièce P-5.

<sup>10</sup> Pièces P-3 et P-4

<sup>11</sup> Pièce P-6

[16] Aucuns travaux ne sont effectués par Milano à la date du reçu. Les travaux devront commencer le 8 août 2011<sup>13</sup>, et ce selon le deuxième échéancier des travaux.

[17] Après avoir reçu les 80 000 \$ des demandeurs, Milano transmet une lettre<sup>14</sup> aux demandeurs les informant qu'à partir du 7 juillet 2011, Milano cessera de payer les avocats en relation avec les tentatives de leur faire rembourser les 70 000 \$ payés à leur premier entrepreneur.

[18] Parallèlement, Linares informe les demandeurs qu'ils doivent payer une autre somme de 20 000 \$ comme avance, autrement les travaux ne commenceront pas.

[19] Rosemond et Thoujillio n'ont pas les 20 000 \$. Leur banque refuse d'avancer plus d'argent. Il ne leur reste que 1 200 \$ dans leur compte bancaire. Ils paient ce montant à Linares le 27 juillet 2011. Linares, au nom de Milano, émet un reçu<sup>15</sup>. Les demandeurs n'ont plus d'argent. Linares est au courant.

[20] Quelques jours plus tard, soit le 1<sup>er</sup> août 2011, Linares envoie une lettre<sup>16</sup> de mise en demeure. Elle accuse les demandeurs d'avoir endommagé ses meubles à son condo et, de plus, d'être la cause des retards par rapport au commencement des travaux. Elle informe les demandeurs de quitter les lieux au plus tard le 3 août 2011.

[21] Le lendemain, le 2 août 2011, Thoujillio écrit à Linares<sup>17</sup>. Il veut trouver une façon de régler le problème. Il veut que sa maison soit construite.

[22] Le 3 août 2011, Linares fait une plainte au corps policier du S.P.V.M. et demande que les demandeurs et leurs six (6) enfants soient expulsés immédiatement de son condo.

[23] Cela est confirmé par les policiers Gabriel Gosselin et Serge Tardif qui ont répondu à l'appel. Selon eux, Linares était agressive. Elle accusait les demandeurs d'avoir endommagé ses meubles meublants et d'avoir fait des trous dans les murs. Les policiers n'ont rien constaté comme dommages de cette nature.

[24] Les policiers ont informé Linares qu'il s'agissait d'une matière civile et qu'ils n'avaient pas le pouvoir d'expulser la famille. Les policiers ont quitté le condo.

---

<sup>12</sup> Id.

<sup>13</sup> Pièce D-15.

<sup>14</sup> Pièce D-13.

<sup>15</sup> Pièce P-6

<sup>16</sup> Pièce D-18.

<sup>17</sup> Pièce P-11.

[25] La même journée, Linares donne des directives au concierge de l'édifice de couper l'électricité du condo. Il le fait, ayant reçu de Linares une offre d'emploi à un meilleur salaire, du moins ce que le témoin Gosselin affirme devant le Tribunal.

[26] Les deux policiers sont retournés au condo après un appel téléphonique des demandeurs.

[27] Les demandeurs montrent aux policiers l'Entente d'hébergement<sup>18</sup>. Suite à l'intervention des policiers, l'électricité est remise en fonction par le concierge. Linares est fâchée. Elle porte plainte contre les deux policiers.

[28] Le lendemain, le 4 août 2011<sup>19</sup>, Thoujillio écrit à Milano. Il tente encore de trouver une façon de permettre que le dossier avance et que les travaux commencent.

[29] Quelques jours plus tard, Milano envoie une lettre aux demandeurs<sup>20</sup> datée du 7 août 2011. Elle les accuse de ne pas avoir respecté les contrats.

[30] Les demandeurs apprennent, à leur grande surprise, que la licence d'entrepreneur de Milano a été annulée le 29 juillet 2011. Ils veulent annuler les contrats P-2 et P-3. Ils en informent Milano<sup>21</sup>, et leur procureur envoient une mise en demeure<sup>22</sup>.

[31] En date de l'audience, aucuns travaux n'avaient été effectués par Milano et aucune somme d'argent n'avait été remboursée par l'entrepreneur aux demandeurs.

## **2- QUESTIONS EN LITIGE**

[32] Le Tribunal doit décider :

1. si, comme le demandent Rosemond et Thoujillio, les contrats P-2 et P-3 devront être annulés, résiliés ou résolus;
2. si les avances payées par les demandeurs devront être remboursées aux demandeurs;
3. dans l'affirmatif, qui devrait rembourser les demandeurs? Milano ou Milano et Linares personnellement?

---

<sup>18</sup> Pièce P-5.

<sup>19</sup> Pièce P-12.

<sup>20</sup> Pièce D-19.

<sup>21</sup> Pièces P-13 et P-14.

<sup>22</sup> Pièce P-8.

4. les demandeurs ont-ils droit aux dommages-intérêts pour les troubles et inconvénients ainsi qu'aux honoraires extrajudiciaires de leurs procureurs?
5. la demande reconventionnelle est-elle justifiée en tout ou en partie?

### 3- LES CONTRATS P-2 ET P-3

[33] Les demandeurs plaident qu'ils n'auraient jamais contracté avec Milano n'eut été des représentations fausses, trompeuses et frauduleuses de Linares.

[34] Ils plaident que Linares, en utilisant sa compagnie, a pratiqué un stratagème pour prendre avantage d'eux.

[35] Selon Fannie Bertrand, chef d'équipe et enquêteur de la Régie du bâtiment du Québec, Linares est bien connue par la R.B.Q.

[36] Avant Milano, Linares avait une autre compagnie, laquelle a cessé de faire affaires. La R.B.Q. a fait enquête en 2010. Selon Bertrand, Linares a blâmé la R.B.Q., ses procureurs et les juges pour tous ses problèmes<sup>23</sup>, déclarant qu'elle était une victime d'un « *système pourri* ». Quant aux jugements contre sa compagnie antérieure, ils étaient tous par défaut et, donc, Linares n'avait pas l'intention de s'y conformer.

[37] Selon l'enquêteur Bertrand, son enquête a démontré que Linares prenait davantage des gens qui vivaient des drames, particulièrement des gens d'origine haïtienne, comme les demandeurs. Elle prenait l'argent de ses clients sans exécuter les travaux ou en abandonnant les travaux bien avant la fin du projet.

[38] La licence de Milano a été annulée par la R.B.Q. le 29 juillet 2011. Le problème a commencé, par contre, en mai 2011 quand Claude Morris est parti<sup>24</sup>. Il était un répondant de la compagnie, responsable de la gestion des travaux. Dû à son départ, la compagnie ne pouvait plus se qualifier pour une licence d'entrepreneur.

[39] Linares a fait plusieurs demandes de modification de licence pour combler l'absence d'un répondant<sup>25</sup> mais sans succès. Elle a tenté d'obtenir une nouvelle licence<sup>26</sup>, encore sans succès.

[40] La R.B.Q. s'est opposée à sa demande, à cause du fait qu'elle avait cessé les activités de sa compagnie antérieure sans justifier un motif légitime et, de plus, parce que Milano était incapable d'établir qu'elle pouvait exercer « *avec compétence et*

---

<sup>23</sup> Pièce P-17.

<sup>24</sup> Pièce P-18.

<sup>25</sup> Pièces P-19, P-30 et P-31.

<sup>26</sup> Pièce P-32.

*probité » ses activités d'entrepreneur, et ce « compte tenu de comportements antérieurs notamment par le fait qu'elle a abandonné ou a interrompu sans motif légitime les travaux de construction, causant ainsi un préjudice aux personnes intéressées ou qu'elle n'a pas remis les acomptes versés pour des travaux non effectués ».*

[41] Ladite citation fait partie de la décision de la R.B.Q.<sup>27</sup>. Cette dernière, en conséquence, a pris acte du désistement de Milano pour une nouvelle licence.

[42] Le Tribunal est d'avis que les agissements et comportements de Milano et de Linares, selon la preuve, constituent une fraude, et ce non seulement quant à l'état de la licence de Milano mais aussi quant aux autres gestes de Linares et Milano. Leur engagement de payer leurs propres procureurs pour aider les demandeurs et d'héberger les demandeurs a pris fin au moment où ces derniers n'avaient plus d'argent pour payer d'autres avances.

[43] La preuve démontre que Milano et Linares n'avaient ni la capacité, vu le départ en mai 2011 de Claude Morris comme répondant, ni l'intention d'exécuter les travaux prévus au moment de la signature des contrats P-2 et P-3 et au moment des paiements des diverses avances.

[44] La preuve démontre que les demandeurs n'auraient pas contracté avec Milano n'eut été le dol de Milano et Linares. Ainsi, en vertu de l'art. 1401 C.C.Q., leur consentement est vicié.

[45] Dans telles circonstances, les demandeurs ont le droit de demander la nullité des contrats P-2 et P-3.

[46] En conséquence, vu l'absence totale d'exécution des travaux, les demandeurs ont le droit d'être remboursés de ce qu'ils ont payé en vertu desdits contrats.

[47] Par contre, les demandeurs admettent avoir déjà été remboursés de 39 000 \$, non pas par les défenderesses mais par La Garantie Abris inc., et ce suivant une décision de l'administrateur<sup>28</sup> rendue en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*<sup>29</sup>.

[48] Les 39 000 \$ ainsi payés aux demandeurs est le montant maximum disponible en vertu du plan en question.

---

<sup>27</sup> Pièce P-20.

<sup>28</sup> Pièce P-16.

<sup>29</sup> L.R.Q., c. B-1.1, r 8.

[49] En conséquence, le montant réclamé pour les avances, soit 81 200 \$, devrait être réduit par le montant payé en vertu dudit plan. Donc, la balance payable aux demandeurs est de 42 200 \$. Mais remboursée par qui?

#### **4- QUI DOIT REMBOURSER LEDIT MONTANT DE 42 200 \$?**

[50] Sans doute Milano. Mais le Tribunal devrait-il lever le voile corporatif pour conclure à l'existence d'une dette solidaire impliquant non seulement Milano mais aussi Linares?

[51] Le Tribunal répond à cette question dans l'affirmatif.

[52] Linares contrôlait Milano. Elle est la présidente, l'administratrice et la seule actionnaire de la compagnie<sup>30</sup>.

[53] De plus, l'abus et le dol dont se plaignent les demandeurs sont en réalité le dol et l'abus de Linares elle-même.

[54] Selon la preuve, Linares utilisait la compagnie comme écran pour camoufler un abus de droit, en exerçant ses droits de manière à causer délibérément et malicieusement un préjudice aux demandeurs, et ce de manière excessive et déraisonnable<sup>31</sup>.

[55] Le Tribunal est d'avis que dans telles circonstances où Milano est dirigée par Linares, à qui la compagnie appartient, il est approprié de lever le voile corporatif. Elle ne peut pas se cacher derrière Milano pour se protéger.

[56] Le Tribunal conclut donc que Linares est responsable personnellement avec Milano envers les demandeurs.

#### **5- LES DEMANDEURS ONT-ILS DROIT AUX DOMMAGES-INTÉRÊTS?**

[57] Le Tribunal répond encore dans l'affirmatif.

[58] Selon l'art. 1407 C.C.Q., celui dont le consentement est vicié a non seulement le droit de demander la nullité du contrat mais aussi des dommages-intérêts.

[59] Selon les demandeurs, leur famille a subi énormément de stress à cause de leurs relations avec Milano et Linares.

---

<sup>30</sup> P-19, P-30, P-31, P-32 et P-1a.

<sup>31</sup> *Massé c. 3311066 Canada inc. (Marina Centre)*, 2011 QCCS 3201, paras 204 à 207.

[60] Les tentatives d'expulsion du condo par Linares, la coupure d'électricité, les interventions policières, le paiement des avances sans exécution des travaux et la nécessité de payer une hypothèque pour financer les avances parlent de façon éloquente quant à l'existence des troubles et inconvénients dont les demandeurs reprochent aux défenderesses.

[61] De plus, vu leurs moyens financiers limités, Thoujillio a été obligé de faire lui-même beaucoup de travaux pour compléter la nouvelle résidence familiale. Pendant un (1) an, il a travaillé les soirs, les fins de semaine et les congés pour compléter la construction de la maison familiale, et ce après que les travaux plus spécialisés aient été effectués par des spécialistes.

[62] Pendant tout ce temps, Thoujillio et Rosemond ont payé l'hypothèque de la maison, en plus du loyer d'un logement pour la famille.

[63] Ils réclament 20 000 \$ en troubles et inconvénients. De la preuve, le Tribunal est d'avis que ladite réclamation est recevable et bien fondée.

[64] En ce qui concerne la réclamation de 9 953,40 \$ pour les honoraires extrajudiciaires de leurs procureurs<sup>32</sup>, montant réduit par les demandeurs lors de l'audience, la Cour d'appel du Québec nous enseigne que tels honoraires ne sont recevables qu'en cas d'abus de procédures et non pas en cas d'abus au fond<sup>33</sup>.

[65] Les demandeurs plaident qu'il s'agit d'un cas d'abus de procédures étant donné que la défense et la demande reconventionnelle sont abusives dans le sens de l'art. 54.4 C.P.C.

[66] De la preuve, le Tribunal conclut qu'une personne raisonnable et prudente aurait dû conclure à l'inexistence des droits de Milano et Linares. Leur demande reconventionnelle ainsi que leur défense sont manifestement mal fondées et constituent la continuation de leurs intentions de nuire aux demandeurs. Elles n'ont même pas assisté au procès pour faire valoir leurs procédures et leurs prétendus droits. Leur témérité est d'un caractère abusif<sup>34</sup>.

[67] En conséquence, ladite réclamation est recevable et bien fondée.

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

[68] **ACCUEILLE** la demande des demandeurs;

---

<sup>32</sup> Pièce P-28.

<sup>33</sup> *Viel c. Entreprises Immobilières du Terroir Itée*, 2002 CanLII 41120 (QC CA).

<sup>34</sup> *Jean-Paul Beaudry Itée c. 4013964 Canada inc.*, 2013 QCCA 792, paras 60 et 69.

[69] **REJETTE** la défense et la demande reconventionnelle des défenderesses;

[70] **DÉCLARE** la nullité des ententes intervenues entre les parties les 6 et 11 juin 2011 (P-2 et P-3);

[71] **CONDAMNE** les défenderesses, solidairement, de payer aux demandeurs la somme de 72 153,40 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'art. 1619 du Code civil du Québec, à compter de la mise en demeure en date du 19 septembre 2011 (P-8);

[72] **LE TOUT**, avec frais.

---

Gary D.D. Morrison, J.C.S.

Me Marc-André Bergeron  
DOYON IZZI NIVOIX  
Procureurs des demandeurs

Esther Millien Linares  
Défenderesse  
Se représente seule

Construction et Gestion Milano inc.  
Défenderesse  
Défaut de comparaître

Dates d'audience : 4 et 5 novembre 2013