

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
« Chambre civile »

N° : 200-32-059973-130

DATE : 1<sup>er</sup> avril 2015

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q. (JL 4155)**

---

**9109-8541 QUÉBEC INC.**, faisant affaire sous le nom de GROUPE IMPÔT-CONSEIL  
204, rue de l'Aiglon, Saint-Rédempteur (Québec) G6K 1L5

Partie demanderesse – défenderesse reconventionnelle  
c.

**9171-4576 QUÉBEC INC.**, faisant affaire sous le nom de COURTIERS DES DEUX-  
RIVES  
845, rue Marie-Victorin, bureau 25, Saint-Nicolas (Québec) G7A 3S8

Partie défenderesse – demanderesse reconventionnelle

---

### JUGEMENT

---

[1] 9109-8541 Québec inc. (Impôt-Conseil inc.) réclame 5 401,10 \$ à 9171-4576 Québec inc. (Deux-Rives inc.), pour des services de comptabilité qu'elle lui a rendus de juillet à décembre 2012 et pour du loyer visant la même période.

[2] Deux-Rives inc. conteste la réclamation qu'elle trouve exagérée et, par demande reconventionnelle, réclame 6 700 \$ à titre de dommages-intérêts pour le préjudice qu'elle prétend avoir subi en raison de la résiliation du bail intervenu avec Impôt-Conseil inc. concernant la location de l'emplacement où elle exerçait une partie de ses activités.

[3] Plus particulièrement, elle considère l'expulsion des lieux loués comme étant abusive et reproche à Impôt-Conseil inc. de ne pas l'avoir avisée suffisamment à l'avance qu'elle mettait fin au bail, d'où les pertes qu'elle a subies et qu'elle réclame.

[4] Pour les motifs ci-après exprimés, la demande principale est accueillie en partie et la demanderesse reconventionnelle est rejetée.

### **La demande principale**

[5] Au moment des faits litigieux, Impôt-Conseil inc. offre un service de comptabilité et de fiscalité. Elle est propriétaire de l'immeuble où elle exerce ses activités, au 3385 chemin Sainte-Foy à Québec, alors que Deux-Rives inc. est une agence immobilière.

[6] À compter de septembre 2009, Deux-Rives inc. confie sa comptabilité à Impôt-Conseil inc.. La tarification horaire convenue est de 60 \$ plus les déboursés.

[7] En octobre 2011, Impôt-Conseil inc. et Deux-Rives inc., par leur représentant respectif, Serge Andrews et Steeve Morin, conviennent que Impôt-Conseil inc. met un local à la disposition de Deux-Rives inc., plus particulièrement une salle de conférence pour y traiter ses affaires, et qu'elle peut aussi utiliser l'adresse de l'immeuble comme étant l'adresse de son siège social et ce, pour un loyer mensuel de 300 \$. M. Morin reconnaît ce montant comme étant le loyer convenu.

[8] Impôt-Conseil inc. produit six factures pour le travail de comptabilité effectué pour Deux-Rives inc. de juillet à décembre 2012 et le loyer qu'elle doit pour les mêmes mois et une facture pour la préparation de différents rapports (impôts corporatifs et rapport annuel), le tout totalisant la somme de 5 165,14 \$.

[9] M. Morin n'a pas démontré que le montant réclamé est exagéré. Il souhaite plutôt que Deux-Rives inc. soit indemnisée pour la fin prématurée du bail la liant à Impôt-Conseil inc..

[10] Cette dernière a fait la démonstration du bien-fondé de sa réclamation, sauf à l'égard des intérêts réclamés, au montant de 235,96\$.

[11] L'article 1617 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) prévoit que les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal. Il précise que le créancier y a droit à compter de la demeure, sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

[12] La preuve ne permet pas d'établir qu'il y a une convention entre les parties quant aux intérêts. Impôt-Conseil inc. n'a droit qu'à l'intérêt au taux légal et qu'à compter de la demeure soit, dans le présent cas, le 6 novembre 2013, date d'assignation.

### **La demande reconventionnelle**

[13] Le 26 décembre 2012, M. Andrews avise M. Morin que Impôt-Conseil inc. met fin au bail de Deux-Rives inc. au motif que H&R Block a acheté son achalandage et a loué l'immeuble, dont l'espace utilisé par Deux-Rives inc..

[14] À l'audience, M. Andrews déclare avoir donné un délai d'un mois pour permettre à Deux-Rives inc. de s'installer ailleurs. Mais, M. Morin a décidé de partir rapidement et de ne pas retenir les services de H&R Block pour sa comptabilité.

[15] Dans un courriel qu'il transmet à M. Andrews, le 29 décembre 2012, M. Morin mentionne :

(...) J'ai peur qu'il va avoir des effets négatif à suite de ce changement.

Alors tu me dit que je peux garder mon adresse d'affaire a cette endroit... je ne pourrais pas car je n'aurais aucun droit d'utiliser ses locaux et mon association ne le permettez pas.

Il est temps de prendre le navire au complet je vais te redonner tous les clefs et je vais reprendre tous mes dossiers, matériels et mon logiciel gimmy... je veux une copie au complet de ma comptabilité et si il le faut je vais acheter le logiciel comptable compatible avec votre materiel pour le transfere de mes donner a moi! Je vais m'engager ma propre adjointe administratif qui va travailler de mon bureau à saint-Nicolas. (...)

(reproduction intégrale)

[16] M. Morin déclare avoir pris une douzaine de jours pour déménager.

[17] Ce changement soudain a nécessité une importante réorganisation administrative et entraîné des pertes pour Deux-Rives inc. que M. Morin évalue à 6 700 \$ et qu'il résume ainsi :

- publicité identifiant l'adresse du bureau d'affaire au 3385 chemin Sainte-Foy Québec;
- cartes d'affaires, papeterie et pochettes professionnelles avec l'adresse du bureau d'affaire au 3385 chemin Sainte-Foy Québec;

- enseigne extérieure;
- frais de transfert auprès de la Chambre immobilière de Québec;
- frais de transfert de logiciels;
- troubles et inconvénients.

[18] Les parties ont conclu un contrat de location sans terme fixe. Il s'agit d'un bail à durée indéterminée. L'article 1851 C.c.Q. énonce :

**Article 1851**

Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.

[19] Le bail à durée indéterminée se termine par la résiliation que peut en faire l'une ou l'autre des parties. L'article 1877 C.c.Q. prévoit :

**Article 1877**

Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme. Le bail à durée indéterminée cesse lorsqu'il est résilié par l'une ou l'autre des parties.

[20] Lorsque les parties n'ont pas convenu d'un délai d'avis spécifique pour procéder à la résiliation, le délai applicable est celui fixé par la loi. À cet égard, l'article 1882 C.c.Q. prévoit que le délai d'avis est le même que le terme fixé pour le paiement du loyer :

**Article 1882**

La partie qui entend résilier un bail à durée indéterminée doit donner à l'autre partie un avis à cet effet.

L'avis est donné dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer ou, si le terme excède trois mois, dans un délai de trois mois. Toutefois, lorsque le bien loué est un bien meuble, ce délai est de 10 jours, quel que soit le terme fixé pour le paiement du loyer.

[21] Dans le cas présent, le loyer étant payable mensuellement, le délai d'avis est d'un mois.

[22] Impôt-Conseil inc. était donc en droit de résilier le bail en donnant à Deux-Rives inc. un avis d'un mois. Cette dernière pouvait occuper les lieux jusqu'au 31 janvier 2013, dernier jour du bail. Selon le courriel transmis par M. Morin le 29 décembre 2012, elle a choisi de quitter les lieux avant la fin du bail. Incidemment, Impôt-Conseil inc. ne lui réclame pas de loyer pour le mois de janvier 2013.

[23] Impôt-Conseil inc. a respecté son obligation légale et Deux-Rives inc. ne peut réclamer le remboursement des pertes encourues.

[24] Comme le souligne l'auteur Jacques Deslauriers dans son ouvrage *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*<sup>1</sup> :

Un bail à durée indéterminée dure donc tant que les parties n'y mettent pas fin par un avis de congé. L'avis de congé est une déclaration par laquelle l'une des parties contractantes manifeste unilatéralement sa volonté de mettre fin au bail. Ce genre de bail est déconseillé dans le cas de baux commerciaux, qui occasionnent aux parties d'importants aménagements locatifs. Être évincé à la suite d'un simple avis du propriétaire peut avoir des conséquences désastreuses.

[25] Par ailleurs, il n'y a aucune preuve de mauvaise foi ou d'abus du droit de résilier le bail de la part de Impôt-Conseil inc.. Cette dernière a agi légalement et pour des motifs légitimes guidés par des raisons d'affaire. Rien dans la preuve ne permet de conclure qu'elle a commis une faute ayant engendré sa responsabilité civile.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** en partie la demande de la partie demanderesse.

**CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 5 165,14 \$, avec en plus l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle

---

<sup>1</sup> Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, p. 486.

prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 6 novembre 2013, date d'assignation, ainsi que les frais judiciaires fixés à 218 \$.

**REJETTE** la demande reconventionnelle de la partie défenderesse demanderesse reconventionnelle.

---

**DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q.**

Date d'audience : 16 décembre 2014