

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-32-723794-246

DATE : 27 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

MOSTAFA SHIKARPOUR KHIRABAD

Demandeur

c.

DESIGN CONTRUCTION ESP INC.

et

THÉOPHANE CONSTRUCTION INC.

Défenderesses

JUGEMENT

[1] Mostafa Shikarpour Khirabad réclame 11 253,08 \$ à Design construction ESP inc. (ESP) et Théophane construction inc. (Théophane), puisqu'il prétend que les travaux de toiture effectués par les défenderesses sont affectés de malfaçon.

[2] Il indique en conséquence que, peu de temps après ces travaux, il a constaté une infiltration d'eau dans sa cuisine.

[3] Les défenderesses contestent la demande, car elles prétendent que les travaux ont été effectués correctement et que l'infiltration d'eau ne découle pas des travaux de toiture.

[4] Par ailleurs, les défenderesses prétendent que les travaux ont été effectués uniquement par ESP Division toiture inc., connue maintenant sous le nom de Théophane construction inc.

[5] Ils prétendent donc qu'il n'existe aucun lien de droit entre Design construction ESP inc. et le demandeur.

QUESTIONS EN LITIGE

[6] Afin de décider de ce litige, le Tribunal doit déterminer s'il existe un lien de droit entre M. Shikarpour Khirabad et Design construction ESP inc.

[7] Le Tribunal doit aussi déterminer si la réfection de la toiture comporte des malfaçons et établir, le cas échéant, les dommages qui en découlent.

ANALYSE

Principes applicables

[8] Le Tribunal rappelle tout d'abord les principes juridiques applicables en la présente matière.

[9] À titre de demandeur, il appartient à M. Shikarpour Khirabad de convaincre le Tribunal du bien-fondé de sa réclamation, selon la règle de la prépondérance de la preuve.

[10] En effet, celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention et, sauf exception, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante¹, mais doit être claire et convaincante pour satisfaire le critère de la prépondérance des probabilités².

[11] Par ailleurs, il y a lieu de garder en tête que le contrat qui lie les parties est un contrat de consommation et aussi un contrat d'entreprise³, tel que défini à l'article 2098 du Code civil du Québec (C.c.Q.)⁴.

[12] Plusieurs obligations découlent d'un tel contrat, dont celles, pour l'entrepreneur, d'agir selon les règles de l'art et de s'assurer que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat, bien qu'il conserve le libre choix des moyens d'exécution⁵.

¹ Art. 2803 et 2804 C.c.Q.

² *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, par. 46.

³ *Bergeron c. TJ1 Toiture inc.*, 2024 QCCQ 5604; 9155-2109 *Québec inc. (Toitures Lessard) c. Pratte*, 2021 QCCQ 12167; *Toitures Profil inc. (Rénovation & toiture profil) c. Payeur*, 2014 QCCQ 3572.

⁴ (C.c.Q.), RLRQ, c. ccq-1991.

⁵ Préc. note 4 : Art. 2099 et 2100 C.c.Q.

[13] Il a également une obligation d'information à l'égard de son client⁶.

[14] De plus, dans le cadre de la réfection de la toiture, une obligation de résultat s'applique⁷. Ainsi, l'absence de résultat, soit l'absence d'un toit conforme aux règles de l'art, qui ne coule pas, pourrait engendrer la responsabilité des défenderesses.

[15] Le Tribunal rappelle aussi l'article 2120 C.c.Q., qui prévoit que l'entrepreneur doit garantir pendant un an l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[16] Finalement, la facture liée aux travaux reprochés aux défenderesses confirme qu'une garantie de 15 ans sur les matériaux et 5 ans sur la main-d'œuvre a été octroyée à M. Shikarpour Khirabad⁸. Il s'agit donc d'une garantie conventionnelle qui s'ajoute aux protections précédemment décrites prévues dans la loi.

Application aux faits

[17] À la lumière de ces principes et de la preuve disponible, voici essentiellement ce que le Tribunal retient.

[18] M. Shikarpour Khirabad contacte Theophane Papadopoulos, afin de faire refaire la toiture, qui se trouve au-dessus de l'agrandissement de sa résidence, soit au-dessus de son garage et de sa cuisine.

[19] Cette toiture est aussi le revêtement de sol du balcon, qui se trouve au-dessus de ces pièces. On peut accéder à ce balcon par une porte qui y donne accès.

Lien de droit

[20] Au moment où Théophane Papadopoulos parle avec M. Shikarpour Khirabad de ce contrat, M. Papadopoulos est en période transitoire.

[21] Il décrit à l'audience avoir travaillé au sein de Design construction ESP inc.⁹ en 2020 et 2021. Il s'agit de l'entreprise de son père, Paul Papadopoulos.

⁶ Préc. note 4 : Art. 2102 C.c.Q.

⁷ Préc. note 4 : Art. 2100 C.c.Q. ; *Bergeron c. TJ1 Toiture inc.*, 2024 QCCQ 5604; *Mariani c. Couvreur NDG inc.*, 2011 QCCQ 11156, par. 30; *Toitures Vick inc. c. Gestion immobilière Toulon inc.*, 2002 CanLII 3209 (QC CS); *147780 Canada inc. c. Entrepreneurs Généraux Lambda inc.*, 2017 QCCS 5663; *A. B. c. Toiture D. Arsenault inc.*, 2015 QCCS 6551.

⁸ Pièce P-3 : Facture du 30 juin 2022.

⁹ État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour Design construction ESP inc.

[22] Théophane Papadopoulos, crée en 2021, ESP division toiture inc.¹⁰, qui continue ensuite d'opérer sous le nom de Théophane construction inc., à compter de 2022.

[23] Cela permet de comprendre pourquoi, sur la facture émise¹¹ à M. Shikarpour Khirabad pour les travaux de toiture, plusieurs noms s'y retrouvent.

[24] L'entête de la facture indique ESP uniquement. En dessous apparaît ensuite l'adresse courriel reliée à ESP toiture. De plus, en bas de la page se trouve le nom de Design construction ESP inc. avec son adresse.

[25] D'ailleurs, au moment où M. Shikarpour Khirabad fait part de son insatisfaction à Théophane Papadopoulos, ce dernier se présente sur les lieux avec Paul Papadopoulos.

[26] L'ensemble de ces éléments confirme qu'une collaboration entre les deux entreprises a existé concernant ce contrat, contrairement à ce que le père et le fils laissent entendre.

[27] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que M. Shikarpour Khirabad était bien fondé de croire que ce contrat le liait à la fois à Design construction ESP inc. et Théophane construction inc. (anciennement ESP division toiture inc.).

[28] Le Tribunal conclut donc qu'il existe un lien de droit entre M. Shikarpour Khirabad et les deux défenderesses.

La qualité de la toiture

[29] La version des faits présentée par les parties est fort différente l'une de l'autre.

[30] M. Shikarpour Khirabad prétend que lors de l'achat de son immeuble, en 2021, l'inspecteur en bâtiment lui suggère de faire procéder à la réfection de cette toiture, pour éviter des problèmes futurs.

[31] Il indique avoir alors mandaté les défenderesses afin de procéder à ces travaux, de façon préventive, au coût de 8 853,08 \$¹², sans qu'il y ait alors de signe d'infiltration d'eau.

[32] Il prétend que, dès la fin des travaux des défenderesses, en juin 2022, il constate des infiltrations d'eau dans sa cuisine, en provenance de la toiture nouvellement installée se trouvant au-dessus.

¹⁰ État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour Théophane construction inc.

¹¹ Préc. note 8 : Pièce P-3.

¹² Préc. note 8 : Pièce P-3.

[33] Il contacte alors Théophane Papadopoulos, qui vient à quelques reprises constater l'état des lieux et tenter de corriger la situation, sans que M. Shikarpour Khirabad soit satisfait.

[34] Ce dernier indique aussi que M. Papadopoulos cesse de répondre à ses appels et refuse de recevoir la mise en demeure adressée aux défenderesses¹³.

[35] M. Shikarpour Khirabad choisit alors de mandater une autre entreprise pour faire refaire cette toiture, le 30 mai 2024, au coût de 14 233,91 \$¹⁴.

[36] M. Shikarpour Khirabad produit au dossier un message reçu de cette entreprise le 3 juin 2024¹⁵ qui est à l'effet suivant :

Please find that after redoing the garage roof we found that the membrane against the wall of the house was not properly done, the previous roofer did not remove the old flashing and aluminium siding. All they did was install the membrane over and sealed with a joint of caulking this is not the proper way to do it thanks.

[37] Pour l'ensemble de ces raisons, M. Shikarpour Khirabad est d'avis que le travail effectué par les défenderesses est affecté de malfaçon et n'a pas été fait selon les règles de l'art.

[38] Or, les défenderesses présentent une version des faits très différente.

[39] Théophane Papadopoulos explique avoir effectué lui-même le travail, après avoir été contacté par M. Shikarpour Khirabad, car il y avait des fuites à plusieurs endroits dans la partie extension / toit plat de leur maison, dont une fuite au garage et une dans la cuisine.

[40] Il prétend avoir procédé selon les règles de l'art à l'installation de la membrane élastomère, après avoir enlevé la terrasse alors en place, incluant les deux épaisseurs d'asphalte et le gravier découverts sous la terrasse de fibre de verre.

[41] Il précise que lorsqu'il est arrivé à l'étape du positionnement de la membrane à la jonction du mur / sol, il voulait positionner la membrane sur le mur de la maison, donc derrière le revêtement extérieur, sous le pare-air, comme il le fait habituellement.

[42] Or, il s'est alors aperçu que le mur, où se situait la porte, contenait deux épaisseurs de revêtement extérieur d'aluminium l'un par-dessus l'autre. Il précise que c'est un non-sens et qu'on pouvait donc s'attendre à ce que d'autres malfaçons soient présentes sur ce mur.

¹³ Pièce P-1 : mise en demeure du 10 février 2023; Pièce P-2 : preuve de non réclamation de la lettre enregistrée.

¹⁴ Pièce P-7 : Facture de 9498-4002 Québec inc.

¹⁵ Pièce P-8.

[43] Il indique avoir alors conseillé à M. Shikarpour Khirabad de faire retirer ces revêtements et de faire faire les travaux pour que le mur soit conforme aux règles de l'art. Il lui aurait donc conseillé de faire intervenir un professionnel de revêtement extérieur afin de le conseiller davantage et qu'il exécute ces travaux, pour lesquels les défenderesses n'ont pas l'expertise.

[44] Il précise aussi avoir constaté que la porte et son seuil nécessitaient d'être changés et en avoir informé le demandeur.

[45] Théophane Papadopoulos décrit sa collaboration à quelques reprises pour tenter d'aider M. Shikarpour Khirabad à éviter les infiltrations d'eau, mais aussi l'entêtement de M. Shikarpour Khirabad à ne pas procéder aux travaux nécessaires, soit ceux du mur et de la porte.

[46] Théophane Papadopoulos confirme s'être rendu quelques fois sur les lieux suite aux appels de M. Shikarpour Khirabad et avoir constaté, par un test d'eau, que l'infiltration provenait de la porte et non de son travail.

[47] Il indique avoir cessé de répondre aux appels de M. Shikarpour Khirabad, lorsqu'il s'est rendu compte que ce dernier s'entêtait à ne pas procéder aux travaux nécessaires concernant le mur et la porte et qu'il voulait plutôt que les défenderesses fassent du travail additionnel, hors de leur champ de compétence, et gratuitement.

[48] Le Tribunal conclut dans les circonstances que M. Shikarpour Khirabad n'a pas relevé son fardeau de preuve.

[49] En effet, le Tribunal conclut que plusieurs problèmes préexistants peuvent expliquer l'infiltration d'eau dans la cuisine, soit la non-conformité du mur et de la porte, lesquels ne découlent pas de l'intervention des défenderesses et du contrat obtenu de M. Shikarpour Khirabad.

[50] Le Tribunal constate d'ailleurs que les travaux effectués par 9498-4002 Québec inc. (9498) pour installer une nouvelle toiture, en remplacement de celle des défenderesses, ont coûté presque le double de ce qui a été facturé par les défenderesses. Cela laisse à penser qu'un travail additionnel ait pu être effectué, notamment concernant le mur.

[51] D'ailleurs, le court message de 9498¹⁶, produit par M. Shikarpour Khirabad pour tenter de prouver que le travail effectué par les défenderesses était déficient est insuffisant, vu les explications des défenderesses concernant les défauts préexistants liés à la porte et au mur.

¹⁶ Préc. note 16 : Pièce P-8.

[52] On ignore tout de l'intervention de 9498 et du travail réellement effectué. On ignore aussi quelle est son expertise, alors que 9498 venait d'être constituée quelques mois seulement avant de faire ce travail et ces commentaires¹⁷.

[53] Quant à la porte, M. Shikarpour Khirabad confirme avoir fait changer celle-ci juste après les travaux de 9498, pour des raisons uniquement esthétiques. Le Tribunal doute que ce soit la seule raison, vu les éléments précédemment décrits.

[54] Le Tribunal conclut que M. Shikarpour Khirabad ne peut reprocher aux défenderesses les problèmes constatés, vu son choix de ne pas procéder aux travaux additionnels nécessaires et dénoncés par les défenderesses, lesquels dépassaient leur contrat, mais aussi leur champ de compétence.

[55] Les défenderesses ont donc fait au mieux avec ces contraintes, qui les empêchaient d'effectuer comme à l'habitude leur travail. Dans les circonstances, le Tribunal ne peut conclure qu'il s'agit d'une malfaçon pour lesquels ils sont responsables.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de Mostafa Shikarpour Khirabad.

CONDAMNE Mostafa Shikarpour Khirabad à payer aux défenderesses les frais judiciaires de 374 \$, représentant le coût du timbre de la contestation conjointe.

JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

Date d'audience : 3 février 2026

¹⁷ État des informations d'une personne morale au registre des entreprises.