

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-166217-259

DATE : 18 juin 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DU JUGE PATRICK CHOQUETTE, J.C.Q.

KHALID BENTHAMİ

Demandeur

c.

ANDRÉAS BIRBILAS

et

HELEN BIRBILAS

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Khalid Benthami (**M. Benthami**) loue, en 2013, un local commercial dans un immeuble de la rue St-Denis, à Montréal, appartenant à Andréas et Helen Birbilas (**M. ou Mme Birbilas** ou les **Birbilas**) où il exploite le commerce Le Marrakech Store jusqu'à la mi-février 2025.

[2] En plus du loyer de base, le bail¹ prévoit que M. Benthami doit payer une part proportionnelle de la taxe d'affaires² « [...] as per rental of each tenant indicated at the Municipal Tax Bill issued by the City of Montréal [...] ».

[3] M. Benthami soutient qu'il a été induit en erreur quant à la proportion des taxes que les Birbilas lui ont attribuée pour les années 2016 à 2024. Il en résulte, selon lui, un trop-payé de 29 913,71 \$, duquel il déduit la somme de 11 464,76 \$ que les Birbilas lui réclament en arrérages de loyer, laissant un solde, après compensation, de 18 448,95 \$ en sa faveur. Il réduit ce montant à 15 000 \$ pour se prévaloir de la compétence de la Division des petites créances de la Cour du Québec.

[4] M. et Mme Birbilas contestent la demande aux motifs qu'ils ont toujours fourni les documents et explications en lien avec la part proportionnelle de la taxe d'affaires et que M. Benthami n'a jamais contesté, d'autant qu'il aurait consulté ses professionnels à ce sujet. Selon eux, les réclamations pour les années 2016 à 2021 et une partie de l'année 2022 sont prescrites.

[5] Ils soutiennent également que M. Benthami a ratifié la situation et a reconnu sa dette à l'occasion d'une entente intervenue en juin 2024, permettant l'échelonnement de la dette³.

[6] M. et Mme Birbilas se portent demandeurs reconventionnels en réclamant 14 106,62 \$, représentant les arrérages impayés et à un loyer majoré par l'indice des prix à la consommation (**IPC**) pour tous les loyers jusqu'à la fin du bail, soit le 5 juin 2025.

[7] M. Benthami allègue que M et Mme Birbilas avaient consenti à la résiliation du bail au 31 décembre 2024 et qu'il n'y a jamais eu d'accord quant à une majoration de loyer en fonction de l'IPC.

[8] Enfin, quant à l'argument de prescription, M Benthami plaide qu'il ne connaissait pas la valeur des autres baux, donc la répartition pour la taxe d'affaires, et que les locateurs ont reconnu en 2024 que la situation devait être revue.

[9] Pour les motifs qui suivent, la Cour conclut que la réclamation pour les années 2016 à avril 2022 est prescrite. Quant au reliquat de 2022 à 2024, la réclamation est mal fondée. Enfin, l'accord de juin 2024 constitue une ratification de sa part et une reconnaissance de dette qui lui est opposable.

[10] La Cour conclut que la demande reconventionnelle est bien fondée jusqu'à hauteur de 10 058,50 \$. Il n'y a pas lieu à l'indexation des loyers et la Cour reconnaît l'existence de l'entente de résiliation de bail.

¹ Pièces P-1.

² Maintenant, la taxe non résidentielle.

³ Pièces P-3.

QUESTIONS EN LITIGE

- [11] 1. De quelle façon le partage de la taxe d'affaires doit-il être établi ?
2. La réclamation, pour les années 2016 à avril 2022, est-elle prescrite ?
3. M. Benthami a-t-il reconnu les arrérages de taxes et de loyers ?
4. Quelles sont les sommes dues aux Birbilas ?

ANALYSE

[12] Le rôle principal des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* qui prévoient :

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.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[13] Les justiciables ont le fardeau de prouver l'existence, la modification ou l'extinction d'un droit. Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre, qui est également qualifiée de fardeau de persuasion. Il s'agit donc de l'obligation de produire dans les éléments de preuve une quantité et une qualité de preuve nécessaires à convaincre la Cour des allégations faites lors du procès.

1. De quelle façon le partage de la taxe d'affaires doit-il être établi ?

[14] Le bail initial daté du 1^{er} janvier 2013⁴ prévoit ce qui suit :

MUNICIPAL BUSINESS TAX

The Lessee in addition to the above mentioned rental undertakes to pay to the Lessor the Business Tax proportion, charged to the Landlord for the premises of which the Lessee occupies according to the method of calculations indicated at the City of Montreal subvention to property owners of Commercial Buildings, the Business Tax percent (%) is calculated as per rental of each tenant indicated at the Municipal Tax Bill issued by the City of Montreal and is payable starting the 1st day of March each year divided into six (6) equal and consecutive monthly payments.

[15] En 2013, M. Benthami exploite Le Marrakech Store au 1^{er} étage de l'immeuble. Il s'agit d'un édifice de trois étages, catégorie 10 à vocation commerciale. Pour les années 2013, 2014 et 2015, M. Benthami contribue à la taxe d'affaires dans des

⁴ Préc., note 1.

proportions de 35 %, 30,73 %, et 29,89 %, respectivement⁵. Il témoigne qu'il était d'accord avec cette répartition.

[16] M. Birbilas déclare qu'il rencontrait M. Benthami pour lui remettre la facture de taxe et les documents explicatifs préparés par son comptable.

[17] Durant cette période, M. Birbilas emménage au troisième étage de l'immeuble et une portion de l'appartement est utilisée pour son bureau d'affaires⁶. Le commerce de M. Benthami est relocalisé au sous-sol et il bénéficie d'une réduction de loyer de 1 475 \$ à 1 200 \$ à compter du 1^{er} juin 2014⁷. Le loyer n'a jamais été augmenté depuis.

[18] À la suite de la demande de reclassification de M. Birbilas, la Ville de Montréal classe l'immeuble dans la catégorie 7, comme 50 % commercial et 50 % résidentiel.

[19] En 2016, M. Benthami est le seul locataire commercial de l'immeuble, exception faite de l'espace bureau qu'utilise M. Birbilas dans son appartement. Selon M. Birbilas, il y a donc deux commerces et deux logements dans l'immeuble.

[20] M. Benthami reçoit la répartition de 2016 alors qu'il se voit attribuer 50 % de la taxe d'affaires, ce qui n'est pas sans le surprendre, car en raison de la reclassification de l'immeuble, les taxes totales ont diminué de 5 580 \$ alors que sa part augmente de 204 \$⁸.

[21] Pour les années 2016, 2017, 2018 et 2019, la facture remise à M. Benthami indique qu'il est le seul local commercial, mais que les Locateurs réduisent sa contribution à 50 %. Les documents remis par M. Birbilas comportent la facture pour les taxes, le compte de taxes de la Ville de Montréal et un document explicatif préparé par son comptable⁹.

[22] M. Birbilas témoigne qu'il rencontre M. Benthami, chaque année, pour lui remettre les documents. Vers 2016, M. Benthami est étonné de la hausse de la proportion à 50 % et M. Birbilas lui indique que cela a été préparé par le comptable et l'invite à vérifier auprès de ses propres professionnels. M. Benthami lui revient qu'après vérification, tout semble conforme.

[23] M. Benthami ne contredit pas cette affirmation, mais il explique qu'il n'avait aucun moyen de savoir le montant réellement payé par l'entreprise de M. Birbilas pour les années en question, alors qu'il ne divulgue pas cette information à la Ville de Montréal pour les fins de la préparation du compte de taxes.

⁵ Pièces P-2A, P-2B et P-2C.

⁶ Environ 240 pieds carrés sur 700.

⁷ Pièce P-1B.

⁸ Pièce P-2C.

⁹ Pièces P-2D, P-2E, P-2F, P-2G.

[24] Pour les années 2020, 2021, 2022, 2023 et 2024, les factures de taxes d'affaires sont toujours assumées par M. Benthami dans une proportion de 50 %, mais elles indiquent que le reliquat est payé par le cabinet de courtage d'assurances de M. Birbilas¹⁰.

[25] M. Birbilas vend son cabinet d'assurances, le 31 décembre 2023. En mai 2024, il demande la reclassification de l'immeuble à la catégorie 4 ce qui entraînera pour 2024 une diminution de la taxe d'affaires à 2 876,02 \$, désormais payable par M. Benthami, le seul locataire commercial de l'immeuble.

[26] Selon la preuve retenue, les parties s'accordent sur l'interprétation à donner à la clause du bail relative à la quote-part de la taxe d'affaires. Elle est déterminée en fonction du loyer commercial d'un locataire en proportion de l'ensemble des loyers commerciaux de l'immeuble.

[27] À compter de 2016, il n'y a donc que deux locataires commerciaux. M. Benthami pour Le Marrakech Store et M. Birbilas pour son cabinet d'assurances exploité à la mezzanine de son logement. M. Birbilas témoigne que son cabinet d'assurance payait un loyer annuel de 12 000 \$. Il s'agit du montant qu'il déclare à la Liste des loyers au 1^{er} juillet 2018 sur le formulaire de la Ville de Montréal.

[28] M. Benthami affirme qu'il n'a aucun moyen de vérifier qu'il s'agit du véritable loyer payé et qu'il ne peut offrir de preuve contraire.

[29] La Cour retient comme crédibles et prépondérants les témoignages de M. et Mme Birbilas qui, entre 2014 et 2024, n'ont pas augmenté le loyer de base de M. Benthami et lui ont consenti des modalités de paiement pour régler les arrérages, au lieu d'exercer des recours. Ils ont accepté de résilier le bail en décembre 2024 à la demande de M. Benthami en raison des difficultés financières de son entreprise Le Marrakech Store.

[30] De plus, ils assument une plus grande portion des taxes d'affaires que s'ils appliquaient la formule prévue au bail, soit 50 % au lieu de 45,54 %¹¹.

[31] Quant à M. Benthami, et avec respect pour le travail de récapitulation et la documentation produite, la Cour y voit un exercice *ex post facto* qui cherche à construire une réclamation à opposer en contrepoids à celle des défendeurs pour de véritables arrérages de loyer à la suite des problèmes financiers et de la cessation d'affaires de son entreprise individuelle. Il n'avait jamais protesté de cette répartition pendant dix ans.

[32] Dans cet exercice, il cherche à reconstruire une proportion différente en utilisant tantôt un chiffre de 12 % qu'il tire du compte de taxes 2025¹², puis de 18,68 % et

¹⁰ Pièces P-2H, P-2I, P-2J, P-2K, P-2L.

¹¹ 12 000 \$ + 14 400 \$ = 26 400 \$. 12 000 \$/26 400 \$ = 45,54 %.

¹² Pièce P-16.

18,93 %, qu'il extrapole d'un tableau d'explications fourni par l'avocat des défendeurs dans une lettre du 6 mars 2025¹³. D'ailleurs, il écrit en réponse à cette lettre ce qui suit¹⁴ :

[...]

Le tableau joint à votre courrier nécessite une vérification approfondie, car les montants indiqués ne semblent pas correspondre aux calculs basés sur les dispositions contractuelles. [...]

[33] Par ailleurs, le témoignage de M. Benthami devient évasif lorsqu'il est questionné en lien avec la date où il libère le local. Il commence par affirmer en décembre 2024, pour préciser en réponse à une question qu'il s'agit de la cessation des affaires du commerce au 31 décembre. Il mentionne, par la suite, le début janvier 2025. La Cour doit s'y reprendre à plus d'une reprise pour savoir à quelle date il a remis les clés du local, pour obtenir une réponse qu'elle situe vers le 10 ou 12 janvier 2025. Or, dans son courriel du 11 février 2025, il informe Mme Birbilas « qu'il reste encore deux étagères dans la boutique et que si vous avez besoin des clefs je les remettrais à ce moment à Mr François. »¹⁵.

[34] La Cour conclut que le calcul de la proportion de la taxe d'affaires payable par M. Benthami pour les années en cause est conforme à la méthode prévue au bail.

2. La réclamation pour les années 2016 à avril 2022 est-elle prescrite ?

[35] M Benthami a déposé sa demande en justice le 24 avril 2025. L'action, qui tend à faire valoir un droit personnel, se prescrit par trois ans¹⁶. Par exemple, la facture de taxes d'affaires pour 2016 est datée du 1^{er} mars 2016 ; M Benthami doit intenter son recours quant à celle-ci avant le 1^{er} mars 2019. À compter de 2018, les factures sont datées du 1^{er} avril. En somme, la réclamation ne peut reculer qu'au 24 avril 2022.

[36] M Benthami invoque l'article 2904 C.c.Q. pour contrer la prescription en ce qu'il était dans l'impossibilité d'agir puisqu'il n'avait pas accès au montant total des loyers commerciaux générés par l'immeuble des Birbilas.

[37] Cet article se lit ainsi :

2904. La prescription ne court pas contre les personnes qui sont dans l'impossibilité en fait d'agir soit par elles-mêmes, soit en se faisant représenter par d'autres.

[38] La Cour doit s'en remettre aux mots choisis par le législateur. Il ne s'agit pas de la difficulté d'agir, mais de l'impossibilité en fait. L'illustration classique est l'ignorance

¹³ Pièces P-9A, P-9B.

¹⁴ Pièce P-9C.

¹⁵ Pièce P-7.

¹⁶ Article 2925 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.).

de la faute, de l'auteur de celle-ci, du préjudice et de son lien de causalité. Mais, dès que la victime raisonnablement prudente en est consciente, elle doit agir¹⁷.

[39] Dès le 1^{er} avril 2016, M Benthami connaît son préjudice, il en connaît la cause et l'auteur. Ce n'est qu'en mars 2025 qu'il demande à l'avocat des Birbilas les preuves de loyer déclaré pour leur local commercial¹⁸. Cette demande est en conséquence de la clause de répartition de la taxe d'affaires au bail et avec laquelle il est familier depuis 2014.

[40] En mai 2025, il procède par demande d'accès à l'information auprès de la Ville de Montréal et, en juin 2025, par demande de révision devant la Commission d'accès à l'information.

[41] M. Benthami connaissait les faits générateurs de son droit, mais ignorait, jusqu'en 2025, les mécanismes juridiques et procéduraux pour challenger le loyer déclaré par les Birbilas pour la portion commerciale de leur appartement. L'ignorance du droit n'est pas constitutive d'une impossibilité en fait d'agir¹⁹, pas plus que la difficulté d'obtenir un élément de preuve.

[42] Tout élément de la réclamation de M Benthami antérieure au 24 avril 2022 est prescrit.

3. M. Benthami a-t-il reconnu les arrérages de taxes et de loyers ?

[43] Bien que la réclamation de M. Benthami pour la taxe d'affaires des années 2023 et 2024 n'est pas prescrite, elle n'est pas fondée.

[44] Selon la preuve retenue par la Cour, les Birbilas déclarent un revenu de loyer commercial de 12 000 \$ sur des revenus commerciaux totaux de 26 400 \$. Leur part proportionnelle de la taxe d'affaires est de 45,54 %, mais ils choisissent d'en assumer 50 %, soit plus que leur quote-part. Comme dit, la Cour donne foi à leur témoignage.

[45] L'argument de M. Benthami voulant que le compte de taxes municipales 2025²⁰ donne 12 % au taux de la taxe non résidentielle n'est pas convaincant. Le Marrakech Store a cessé ses opérations le 31 décembre 2024 et aucune explication n'est fournie à la Cour de l'opération, dont ces 12 % sont la résultante. D'ailleurs, un calcul de la somme des éléments au taux de la taxe non résidentielle démontre qu'ils comptent pour plus de 33 % du total de la taxe de 8 630,61 \$.

[46] La Cour comprend de la preuve qu'en raison du déclin des affaires de Le Marrakech Store, M. Benthami est en arrérages du paiement de taxes et de loyers en juin 2024. Il conclut, le 6 juin 2024, avec les Birbilas un accord pour échelonner les

¹⁷ *ICQ Algérie c. Duquette*, 2017 QCCS 3203 par. 12 à 23.

¹⁸ Pièce P-9C.

¹⁹ *Saindon c. Phenix*, 1998 CanLII 11994 (QC CS).

²⁰ Pièce P-16.

arrérages. À cette occasion, il reconnaît les arrérages des loyers d'avril, mai et juin 2024 au montant de 4 139,10 \$ payable en douze versements de 344,92 \$, le 1^{er} de chaque mois, pendant 12 mois. Il reconnaît également le montant de la taxe d'affaires de 2 876,02 \$, qui sera étalé sur douze paiements consécutifs de 239,66 \$ à compter du 1^{er} juillet²¹.

[47] M Benthami a payé 1 964,28 \$, le 5 août, et 1 864,28 \$, le 16 septembre 2024, à la suite de cet accord et a fait défaut par la suite, situation que les Birbilas le somment de corriger par courriel du 26 octobre 2024²².

[48] Le 31 octobre 2024, M. Benthami répond ce qui suit²³ :

Je vous écris pour confirmer que je suis d'accord avec votre demande d'annulation du contrat de location. Malheureusement, je n'ai plus la capacité financière pour continuer : toutes mes ressources sont épuisées, et je ne souhaite pas m'endetter davantage. La baisse significative de l'achalandage de la rue a fortement impacté mon activité.

Mes revenus en ligne qui me permettaient de couvrir les charges de la boutique, ont à leur tour beaucoup baissé ces derniers mois.

Je suis par conséquent prêt à libérer local dès le mois de novembre, et ce non sans un pincement de cœur.

Concernant le solde de mes obligations financières j'aimerais que nous révisions ensemble le montant total, en prenant en compte :

1. Mon départ anticipé du local,
2. Le montant mentionné dans l'avis de remboursement de taxes foncières que la municipalité a récemment accordé dans le cadre d'une révision de cette taxe.

Concernant ce que je vous dois, je suis prêt à ce que nous établissions un ultime plan de paiement qui serait échelonné sur quelques mois en m'engageant à vous fournir des chèques pour cela.

Après ces dix années de collaboration positives et amicales, il me tient à cœur de gérer cette transition à l'amiable, en réglant mes dettes de façon équitable. J'ai toujours honoré mes loyers et mes parts de taxes, même si le partage de taxe foncière 50/50 ne reflétait pas exactement la surface de nos espaces commerciaux respectifs, puisque vous aviez une superficie double de la mienne. Cependant je comprends que c'est votre avocat qui se chargeait de la répartition initiale des taxes et de la préparation de documents que vous me donniez.

²¹ Pièces P-3A, B et C.

²² Pièce P-4A.

²³ Pièce P-4C.

[...]

[La Cour souligne] [Reproduction intégrale]

[49] Enfin, dans sa demande en justice, M Benthami oppose, en compensation à sa réclamation, celle des Birbilas d'une somme de 11 464,76 \$, selon le tableau remis lors de la rencontre du 6 décembre 2024²⁴. Il s'agit d'un aveu judiciaire.

[50] La Cour conclut que M. Benthami a ratifié et a acquiescé à la répartition de la taxe d'affaires dans la proportion de 50/50. Il a également reconnu le montant de la taxe d'affaires payable pour l'année 2024.

[51] La demande de M. Benthami est non fondée et la Cour n'a d'autre choix que de la rejeter.

4. Quelles sont les sommes dues aux Birbilas ?

[52] Dans leur demande reconventionnelle, les Birbilas réclament tous les loyers dus et à échoir, majorés au taux de l'IPC, et la part proportionnelle de la taxe d'affaires jusqu'à la fin de 2024.

[53] M. Benthami soutient qu'il n'a jamais consenti à l'indexation du loyer selon l'IPC et que les parties s'étaient entendues quant à la résiliation prématurée du bail à la fin d'occupation. Il a raison.

[54] Dans leur tableau (pièce D-6), les Birbilas ont préparé un état de compte jusqu'au 5 juin 2025 en utilisant toujours le même loyer de base de 1 379,70 \$ (1 200 \$, plus taxes). Ils témoignent également ne jamais avoir augmenté le loyer et qu'il a toujours été à 1 200 \$.

[55] Cette indexation n'est pas justifiée et semble un après-coup, en réaction à la demande de M Benthami.

[56] Quant à la résiliation hâtive du bail, la preuve tant testimoniale que documentaire²⁵ permet à la Cour de conclure que les Birbilas ont accepté que le bail soit résilié quand Le Marrakech Store cessait ses opérations le 31 décembre 2024 et c'est ce que la preuve révèle.

[57] La Cour utilise le tableau (pièce P-5) qui résulte de l'entente de décembre 2024 comme base de référence sous réserve de l'ajustement suivant :

a) Déduction de 1 406,26 \$ représentant l'ajustement de taxes pour 2024²⁶.

²⁴ Pièce P-5B.

²⁵ Pièces P-5 et P-6.

²⁶ Tableau, pièce D-3.

b) Total 11 464,76 \$ – 1 406,26 \$ = 10 058,50 \$.

[58] Quoique le tableau (pièce D-6) illustre une réclamation jusqu'à la fin du bail en juin 2025, la Cour doit s'en référer à la demande reconventionnelle et ne peut adjuger plus que ce qui est demandé judiciairement.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[59] **REJETTE** la demande de Khalid Benthami ;

[60] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle de Andréas Birbilas et Helen Birbilas ;

[61] **CONDAMNE** Khalid Benthami à payer à Andréas Birbilas et Helen Birbilas conjointement 10 058,50 \$, avec intérêt au taux de légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la demeure, le 26 octobre 2024, et les frais de justice, 237 \$, représentant le droit de greffe quant au dépôt de la contestation.

PATRICK CHOQUETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 26 mai 2026