

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-165317-241

DATE : 8 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID PECHO, J.C.Q.

9214-1233 QUÉBEC INC.
Demanderesse

c.

VILLE DE SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse 9214-1233 Québec inc. est propriétaire d'un immeuble sis au 86-88, rue Sainte-Anne, Sainte-Anne-de-Bellevue (**La Ville**). Elle est représentée par son président, M. Maciek Zarzycki.

[2] En mai 2019, un feu important à lieu dans l'édifice adjacent¹, soit au 82-84, rue Sainte-Anne. Les deux édifices en question ont un mur coupe-feu entre eux. Aucun mur mitoyen n'existe entre les deux édifices.

[3] Au début 2023, la Ville devient propriétaire de la propriété située au 82-84, rue Sainte-Anne. La raison principale de cette acquisition est que le propriétaire n'effectue pas les travaux requis par la Ville à la suite de l'incendie.

[4] Au mois de mai et juin 2023, la Ville entreprend la démolition de l'immeuble incendié pour des raisons de sécurité². En même temps, la Ville retire le mur coupe-feu³ entre les deux immeubles.

[5] Le mur coupe-feu s'est déformé⁴, car l'ancien propriétaire a trop tardé à effectuer les réparations requises par la Ville après l'incendie. La situation devient urgente, le mur n'est plus stable.

[6] Par la suite, plusieurs discussions et courriels sont échangés entre les parties au sujet de la reconstruction ou de la réparation du mur extérieur (maintenant « nu ») de l'édifice de la demanderesse.

[7] Un processus d'obtention de permis de la Ville a lieu, la demanderesse obtient un permis et procède à des travaux.

[8] Le coût des travaux entrepris par la demanderesse dépasse les 100 000 \$. Elle obtient un montant de 75 000 \$ de ses assureurs et réclame un montant réduit de 15 000 \$ de la Ville. Elle plaide que la Ville est fautive, n'a pas agi de bonne foi et est donc responsable envers elle du montant de 15 000 \$.

[9] La Ville nie toute responsabilité. De plus, la Ville invoque comme moyen d'irrecevabilité que la demanderesse n'a pas envoyé l'avis de 15 jours requis par l'article 585 de *la loi sur les cités en villes*⁵.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) La demanderesse a-t-elle prouvé par prépondérance de preuve que la défenderesse a commis une faute et en raison de cette faute est responsable des dommages réclamés par la demanderesse?
- 2) Est-ce que l'article 585 de la *loi sur les cités et villes* s'applique au présent cas?

¹ Le restaurant Marco.

² Pièces D-3 et D-13.

³ D'une largeur de six pouces.

⁴ Le terme « ventre de bœuf » est utilisé lors du témoignage du représentant de la Ville.

⁵ LRQ c. – 19.

ANALYSE**1) La demanderesse a-t-elle prouvé par prépondérance de preuve que la défenderesse a commis une faute et en raison de cette faute est responsable des dommages réclamés par la demanderesse?**

[10] La réponse à cette question est oui, pour les motifs suivants

[11] L'article 991 du *Code civil du Québec* s'applique au présent cas.

Le propriétaire du fonds ne doit pas, s'il fait des constructions, ouvrages ou plantations sur son fonds, ébranler le fonds voisin ni compromettre la solidité des constructions, ouvrages ou plantations qui s'y trouvent.

[12] Dans le cas sous étude, la Ville est un propriétaire de fonds en plus de son rôle d'autorité municipale.

[13] En procédant à la démolition du mur coupe-feu, la Ville compromet la solidité de la construction de l'édifice de la demanderesse.

[14] Le représentant de la Ville témoigne que M. Zarzycki donne son accord pour la démolition du mur coupe-feu, ce qui est nié par ce dernier. Le Tribunal doute fortement qu'il s'agisse d'un véritable choix dans les circonstances.

[15] La Ville opte pour l'aménagement d'un parc public au lieu de reconstruire un immeuble sur la propriété. Alors, elle ne remet pas l'édifice de la demanderesse dans l'état avant le feu.

[16] En raison de ce choix, le mur de l'édifice de la demanderesse est maintenant nu. Il n'y a plus la protection contre les éléments et nécessite la pose d'une isolation. Cela cause un ensemble de conséquences non voulues de la part de la demanderesse. Voilà un élément que le Tribunal considère comme étant un agissement fautif de la part de la Ville (comme propriétaire).

[17] Dans un courriel du 4 juillet 2023⁶, un représentant de la Ville, M. Janukavicius écrit :

Pour la réparation de votre mur, quelle finition souhaitez-vous faire? Envisagez-vous de faire une finition en stuc comme l'existant? Je dirais que c'est la meilleure option, car je peux délivrer le permis directement, contrairement à un changement de matériaux qui devrait être vu par le Conseil. Vous pouvez remplir le formulaire ci-joint et nous le retourner avec une description des travaux à effectuer, le type de matériaux à utiliser le nom de votre entrepreneur.

Nos soulignements

⁶ Pièce P-3.

[18] Alors, dans la situation où la demanderesse répare le mur extérieur avec le même produit, soit du stuc, aucune approbation du Conseil municipal n'est nécessaire, puisqu'il est alors question d'entretien⁷.

[19] M. Zarzycki écrit à M. Janukavicius un courriel⁸ en date du 15 septembre 2023 :

Voici ma demande de permis. Laissez-moi savoir si le tout est conforme à vos besoins pour nous émettre le permis pour que nous puissions commencer bientôt.

[20] La Ville détermine⁹ que la proposition de la demanderesse à utiliser un « nouveau » stuc. Par conséquent, la demanderesse doit passer à travers le processus d'obtention de permis qui doit être approuvé par le Conseil de la Ville. C'est la première fois que la demanderesse entend parler du « type » de stuc.

[21] Le Tribunal analyse les diverses photos et descriptions du stuc que la demanderesse propose d'utiliser. Le Tribunal n'y voit aucune réelle différence. Il est question du même matériel, mais dans une version moderne.

[22] Selon la Ville, il n'est plus question d'un entretien comme décrite dans le courriel de M. Janukavicius, mais d'une rénovation¹⁰.

[23] Ce changement de cap soudain de la part de la Ville est imprévu et sans explication véritable.

[24] Maintenant, le dossier doit être étudié au Comité Consultatif en Urbanisme de la Ville (CCU)¹¹.

[25] De plus, l'immeuble est situé dans une zone « secteur de valeur intéressante »¹².

[26] Ces deux éléments causent des exigences supplémentaires et entraînent une augmentation importante des coûts de construction pour la demanderesse.

[27] En particulier, la demanderesse doit maintenant poser de l'isolation telle que requise par le nouveau code du bâtiment ainsi que diverses autres exigences, comme la nécessité de poser des corbeaux sur le côté de l'édifice où il n'y en avait pas avant la démolition.

⁷ Pièce P-7.

⁸ Pièce P-3.

⁹ Pièce D-14.

¹⁰ Pièce P-14.

¹¹ Pièce P-3.

¹² Pièce D-15.

[28] La Ville bénéficie de cette amélioration esthétique de la façade du mur extérieur de la demanderesse qui fait face au parc aménagé par la Ville. C'est ce que la Ville voulait, sans l'admettre ouvertement¹³.

[29] La Ville souhaitait que la demanderesse apporte des améliorations esthétiques à son immeuble, puisqu'elle projetait d'aménager un parc public sur sa propriété plutôt que d'y construire un nouvel édifice.

[30] La Ville a agi de mauvaise foi envers la demanderesse.

[31] La demanderesse produit les comptes détaillés pour les frais supplémentaires¹⁴.

[32] Le Tribunal détermine que le comportement de la Ville occasionne directement l'augmentation des coûts pour les travaux entrepris et requis en raison de la démolition de l'édifice appartenant à la Ville.

[33] Le Tribunal note qu'une partie des travaux sont effectués sur une section du mur où il n'y avait pas de mur coupe-feu. Qui plus est, la demanderesse bénéficie aussi d'une amélioration de son immeuble et que l'âge de l'immeuble nécessite une certaine dépréciation.

[34] Usant de sa discrétion, le Tribunal va réduire le montant accordé à la demanderesse de 40 %, pour un total de 9 000 \$.

[35] Avant de conclure, le Tribunal doit analyser l'application de la *loi sur les cités et villes* au cas d'espèce.

2) Est-ce que l'article 585 de la *loi sur les cités et villes* s'applique au présent cas?

L'article 585 de la *loi sur les cités et villes* prévoit :

1. Si une personne prétend s'être infligé, par suite d'un accident, des blessures corporelles, pour lesquelles elle se propose de réclamer de la municipalité des dommages-intérêts, elle doit, dans les 15 jours de la date de tel accident, donner ou faire donner un avis écrit au greffier de la municipalité de son intention d'intenter une poursuite, en indiquant en même temps les détails de sa réclamation et l'endroit où elle demeure, faute de quoi la municipalité n'est pas tenue à des dommages-intérêts à raison de tel accident, nonobstant toute disposition de la loi à ce contraire.

¹³ Photographies, pièces D-16 et P-11.

¹⁴ Pièces P-1, P-6 et P-8.

2. Dans le cas de réclamation pour dommages à la propriété mobilière ou immobilière, un avis semblable doit aussi être donné au greffier de la municipalité dans les 15 jours, faute de quoi la municipalité n'est pas tenue de payer des dommages-intérêts, nonobstant toute disposition de la loi.

Nos soulignements

[36] Le Tribunal détermine que cet article ne s'applique pas en l'espèce, puisqu'il ne s'agit pas d'un accident au sens du premier paragraphe de l'article 585.

[37] Le premier paragraphe décrit le processus pour des blessures corporelles en cas d'accident et le second paragraphe pour des dommages à la propriété aussi en cas d'accident.

[38] Le second paragraphe ne s'applique pas lorsque la Ville commet une faute et n'agit pas de bonne foi à titre de propriétaire d'un immeuble envers son voisin. La situation décrite ci-haut ne correspond pas à une situation accidentelle.

[39] Alors, le Tribunal conclut que l'article 585 de la *loi sur les cités et villes* ne s'applique pas au présent cas.

[40] Le Tribunal détermine que la demanderesse a prouvé son droit de recevoir un montant de 9 000 \$ en compensation des agissements fautifs et de mauvaise foi de la part de la défenderesse Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[41] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[42] **CONDAMNE** la défenderesse Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue à payer à la demanderesse 9214-1233 Québec inc. la somme de 9 000 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 22 mars 2024;

[43] **CONDAMNE** défenderesse Ville de Sainte-Anne-de-Bellevue à payer à la demanderesse 9214-1233 Québec inc. les frais de justice de 364 \$.

DAVID PECHO, J.C.Q.

Date d'audience : 17 et 18 mars 2026