

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-727766-257

DATE : 20 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MÉLANIE DUGRÉ, J.C.Q.

K-SELEM INC.

Demanderesse

c.

BOUTIQUE NICE INC.

Défenderesse

JUGEMENT

- [1] K-Selem inc. (**K-Selem**) et Boutique Nice inc. (**Nice**) sont copropriétaires indivises d'un immeuble commercial. La première détient une part de 75 % et la seconde de 25 %¹.
- [2] K-Selem réclame 10 656,44 \$ à Nice au motif que cette dernière refuse de payer sa part pour des travaux exécutés sur l'immeuble².
- [3] K-Selem réclame également 21 % d'intérêts sur le montant de sa réclamation.

¹ Pièces P-21 et P-22.

² La réclamation est ventilée comme suit : 7 473,37 \$ pour les travaux de maçonnerie, 2 299,50 \$ pour les travaux sur la structure d'acier, et 883,57 \$ en remboursement d'intérêts de 11 % sur un prêt contracté par K-Selem pour payer la part de Nice.

[4] Nice conteste la demande et allègue que K-Selem a unilatéralement choisi l'entrepreneur sans la consulter. Elle ajoute avoir elle-même obtenu des soumissions dont les prix étaient inférieurs à celui facturé par l'entrepreneur retenu par K-Selem.

[5] Nice est disposée à payer 25 % de la valeur des travaux telle qu'évaluée par son expert³, soit 4 500 \$.

QUESTIONS EN LITIGE

- [6] a) K-Selem pouvait-elle faire exécuter les travaux sur l'immeuble sans le consentement de Nice?
- b) Si oui, quel est le montant auquel K-Selem a droit?

ANALYSE ET DÉCISION

a) K-Selem pouvait-elle faire exécuter les travaux sur l'immeuble sans le consentement de Nice?

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal répond positivement à cette question.

[8] La preuve révèle que, le 12 juin 2024, l'assureur de l'immeuble, Intact Assurance (**Intact**), informe Wassim Shirry, le représentant de K-Selem, que le contrat d'assurance sera résilié le 17 juillet 2024, au motif que les installations ne respectent pas les normes de souscription⁴.

[9] Un courriel subséquent d'Intact précise l'existence d'enjeux en lien avec la corrosion de la structure d'acier, le parement de brique et des joints de mortier, ainsi que la protection de l'isolant⁵.

[10] M. Shirry réussit à obtenir une couverture auprès d'un autre assureur, Promutuel Assurance (**Promutuel**), mais le 25 novembre 2024, ce dernier exige comme condition au maintien de la couverture d'assurance que des travaux correctifs soient exécutés avant le 20 mai 2025 afin de réduire les risques de sinistre⁶.

[11] Selon M. Shirry, des discussions ont lieu avec Marwan Omar-Agha, le représentant de Nice, au cours des semaines qui suivent, relativement aux travaux qui devront être exécutés.

³ Pièce D-10.

⁴ Pièce P-2.

⁵ Pièce P-3.

⁶ Pièce P-4.

[12] Le 23 février 2025, M. Shirry confirme sa position par écrit à M. Omar-Agha. Il l'avise que Promutuel exige que des travaux correctifs soient exécutés sur le parement de brique et la structure d'acier afin de maintenir la couverture d'assurance.

[13] M. Shirry ajoute avoir mandaté un entrepreneur pour les travaux de maçonnerie, qui devraient débuter à la fin mars 2025. Pour les travaux sur la structure d'acier, il indique être à la recherche d'un entrepreneur qualifié et invite M. Omar-Agha à lui soumettre des propositions à cet égard dans un délai d'une semaine⁷.

[14] Les parties offrent des positions contradictoires quant à leurs communications entre le 23 février et le 11 avril 2025.

[15] Toutefois, le Tribunal retient de la preuve que :

- M. Omar-Agha ne répond pas au courriel de M. Shirry du 23 février 2025 et ne suggère pas d'entrepreneur pour les travaux sur la structure d'acier;
- M. Shirry informe verbalement M. Omar-Agha que le coût des travaux de maçonnerie est évalué à 30 000 \$;
- M. Shirry ne transmet pas à M. Omar-Agha les informations relatives à l'entrepreneur choisi ni sa soumission.

[16] De son côté, M. Omar-Agha obtient deux soumissions : la première, datée du 8 avril 2025, par Rénovation Djidjelli, qui évalue le coût des travaux à 15 866,55 \$⁸, et la seconde, datée du 11 avril 2025, par Hubaloca Construction, qui fournit une soumission de 7 795,31 \$⁹. Ces soumissions sont transmises à M. Shirry.

[17] Bien que les prix des soumissions obtenues par M. Omar-Agha soient inférieurs à celui proposé par l'entrepreneur choisi par M. Shirry, aucune preuve n'est soumise quant à l'équivalence des travaux proposés.

[18] Ni les entrepreneurs ayant soumissionné à la demande de M. Omar-Agha ni celui ayant exécuté les travaux ne témoignent pour éclairer le Tribunal quant à l'ampleur des travaux proposés et exécutés.

[19] Le 11 avril 2025, M. Shirry transmet un message texte à M. Omar-Agha pour l'informer que les travaux de maçonnerie débuteront le 14 avril.

⁷ Pièce P-5.

⁸ Pièces P-8 et D-2.

⁹ Pièces P-7 et D-3.

[20] M. Omar-Agha s'objecte au choix de l'entrepreneur au motif que l'évaluation des coûts est trop élevée et que M. Shirry ne lui a fourni aucune information sur l'identité de l'entrepreneur ni transmis la soumission.

[21] M. Shirry répond que l'entrepreneur choisi est Les frères Sarenov inc. (**Sarenov**). Il ajoute qu'il entretient des doutes quant à la compétence des entrepreneurs suggérés par M. Omar-Agha et qu'il maintient la décision de débiter les travaux le 14 avril¹⁰.

[22] Il ressort de la preuve que, le 12 avril 2025, les parties sont dans un cul-de-sac relativement au choix de l'entrepreneur, alors que la date butoir imposée par l'assureur approche.

[23] En matière de copropriété indivise, la loi prévoit que chaque indivisaire a droit au remboursement des impenses nécessaires qu'il a faites pour conserver le bien indivis¹¹.

[24] Selon la jurisprudence, les « impenses nécessaires » à la conservation d'un bien sont celles qui permettent d'éviter le dépérissement du bien ou l'impossibilité de l'utiliser. Il peut s'agir, à titre d'exemple, de réparations ou rénovations nécessaires comme la réfection d'une toiture qui coule, le remplacement d'un drain français défectueux ou la réparation d'un bris. En principe, les copropriétaires doivent assumer en parts égales les « impenses nécessaires »¹². Il en va évidemment autrement si leur part respective diffère, comme en l'espèce.

[25] Dans *W.F. c. Y.R.*¹³, la Cour supérieure réfère à l'affaire *Gaudet c. Tanguay*¹⁴ et rappelle que « la nécessité se traduit par un acte pour éviter au bien son dépérissement ou l'impossibilité de l'utiliser ».

[26] Au soutien de son argument que K-Selem ne pouvait agir unilatéralement sans son consentement, Nice soumet un jugement rendu par l'honorable Gilles Lareau, J.C.Q. le 24 février 2026 dans un litige opposant les parties relativement à la résiliation unilatérale d'un bail par K-Selem¹⁵.

[27] Le Tribunal a conclu que la conduite de K-Selem contrevenait à la loi qui prévoit que les indivisaires administrent le bien en commun¹⁶ et que les décisions relatives à l'administration du bien sont prises à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts¹⁷.

¹⁰ Pièce D-7.

¹¹ *Code Civil du Québec* (C.c.Q.), art. 1020.

¹² *Droit de la famille-232014*, 2023 QCCS 4498, par. 46.

¹³ 2010 QCCS 3160, par. 81.

¹⁴ 2007 QCCS 4492.

¹⁵ 2026 QCCQ 1474.

¹⁶ Art. 1025 C.c.Q.

¹⁷ Art. 1026 C.c.Q.

[28] Le Tribunal a précisé qu'en exigeant la majorité en nombre et en parts, le législateur a exclu qu'un seul indivisaire détenant la majorité en valeur d'un immeuble puisse imposer sa volonté aux autres indivisaires.

[29] Déterminant que la décision de résilier un bail est une décision relative à l'administration de l'immeuble, le Tribunal a conclu qu'elle devait être prise à la majorité des indivisaires, en nombre et en parts.

[30] Les circonstances entourant cette décision doivent être distinguées de celles de la présente affaire qui concernent, non pas l'administration de l'immeuble, mais bien des dépenses associées à son entretien et à sa conservation.

[31] La règle de la majorité en nombre et en parts ne s'applique donc pas ici. Dans la mesure où les travaux sont jugés nécessaires, un des copropriétaires peut engager les frais sans le consentement de l'autre, tout en exigeant que ce dernier paie sa part.

[32] Le caractère nécessaire des travaux de maçonnerie ne soulève aucun doute.

[33] Quant aux travaux sur la structure d'acier, Promutuel n'exige pas leur exécution pour maintenir la couverture d'assurance, contrairement à ce qu'affirme M. Shirry dans son courriel du 23 février 2025. Toutefois, cet enjeu est soulevé par Intact, l'assureur antérieur, et le Tribunal estime que les travaux prévus sur la structure d'acier sont également nécessaires, puisqu'ils visent à conserver l'immeuble et éviter son déperissement.

[34] Le Tribunal estime que M. Shirry a agi de façon cavalière et intimidante envers M. Omar-Agha en imposant le choix de l'entrepreneur, et en ne lui transmettant pas la soumission de Sarenov, se contentant de l'informer verbalement du montant.

[35] Néanmoins, le Tribunal ne retient pas l'argument de Nice que, le 12 avril 2025, aucune urgence n'existe et que les parties disposent d'un délai suffisant pour obtenir d'autres soumissions avant d'entreprendre les travaux.

[36] En effet, l'échéance du 20 mai 2025 imposée par l'assureur approche et il est irréaliste d'affirmer qu'il demeure possible d'obtenir de nouvelles soumissions et de faire exécuter les travaux dans ce délai de quelques semaines.

[37] La preuve est prépondérante¹⁸ que les travaux étaient nécessaires pour éviter le déperissement de l'immeuble et maintenir son assurabilité. En juin 2024, son état de délabrement et les risques qui y sont associés sont tels qu'un assureur révoque la couverture et qu'un deuxième émet une police conditionnellement à l'exécution de travaux correctifs avant le 20 mai 2025.

¹⁸ Art. 2803 et 2804 C.c.Q.

[38] Le Tribunal conclut donc que, dans ces circonstances, K-Selem pouvait faire exécuter les travaux sur l'immeuble sans le consentement de Nice.

b) Si oui, quel est le montant auquel K-Selem a droit?

[39] Le 28 avril 2025, Sarenov émet la facture pour les travaux exécutés, au montant de 29 893,50 \$¹⁹.

[40] Dès la réception de la mise en demeure de Sarenov²⁰, K-Selem acquitte l'entièreté de la facture²¹.

[41] Nice soumet un rapport d'inspection et estimation daté du 10 avril 2026, préparé par Jeffrey Bibaud, technologue²².

[42] Nice soutient que ce rapport démontre que la valeur des travaux exécutés par Sarenov en avril 2025 s'élèverait à 18 000 \$, plutôt que les 26 000 \$ (hors taxes) facturés.

[43] Le Tribunal détermine que la valeur probante de ce rapport est faible pour les motifs suivants :

- M. Bibaud ne précise pas que son mandat vise à évaluer la valeur de travaux qui ont été exécutés un an auparavant. En introduction, M. Bibaud mentionne plutôt qu'« [u]n rapport d'inspection et une estimation des coûts budgétaires [a] été [préparé] pour les travaux **prévus** sur l'immeuble »; [Caractères gras ajoutés]
- M. Bibaud ne fait pas état de sa méthode de travail pour évaluer la valeur des travaux et ne mentionne pas avoir pris connaissance de la facture de Sarenov qui détaille l'étendue des travaux;
- Sous la rubrique *Sommaire des calculs*, M. Bibaud indique : « Une estimation budgétaire pour planifier les coûts de réparation et correctifs est incluse dans ces grilles de calculs dont les montants peuvent varier selon le type de matériaux utilisé, les dimensions et quantités, les délais, les imprévus, et les autres frais connexes. Selon l'inspection du bâtiment effectué sur place, **nous**

¹⁹ Pièce P-9.

²⁰ Pièce P-12.

²¹ Pièce P-14.

²² Pièce D-10. Nice indique qu'elle dépose ce rapport pour démontrer que : 1) les travaux exécutés par Sarenov sont de mauvaise qualité, et 2) la valeur des travaux exécutés est inférieure à ce qui a été facturé et payé. Le Tribunal exclut la portion du rapport portant sur la qualité des travaux, puisque cet argument n'a pas été invoqué par Nice dans sa contestation initiale et sa contestation modifiée. De plus, le Tribunal ne permet pas le témoignage de M. Bibaud, puisqu'il n'a pas été annoncé lors de la conférence de gestion du 24 mars 2026. Par ailleurs, l'article 560 C.p.c. prévoit que le rapport d'expertise vaut témoignage.

estimons que le coût total des réparations devrait s'élever à environ 17 996,81 \$. » [Caractères gras ajoutés]

- Ces propos suggèrent que M. Bibaud soumet une estimation pour des travaux correctifs à venir plutôt qu'une évaluation de la valeur de travaux qui ont déjà été exécutés.

[44] Ainsi, le rapport de M. Bibaud ne permet pas de conclure que la valeur des travaux exécutés par Sarenov est inférieure au montant facturé.

[45] Le Tribunal conclut que Nice doit assumer 25 % de la facture de Sarenov, soit 7 473,37 \$.

[46] En ce qui concerne les travaux sur la structure d'acier, ils sont exécutés en mai 2025 par Rénovation Raco qui émet sa facture au montant de 2 299,50 \$²³.

[47] Le 27 mai 2025, K-Selem acquitte la totalité de cette facture²⁴.

[48] À l'audience, K-Selem réclame à Nice le paiement intégral de la facture de Rénovation Raco. K-Selem soutient que Nice devrait être responsable du paiement de la totalité des travaux sur la structure d'acier, puisque la corrosion serait attribuable à un dégât d'eau causé par la négligence du locataire de Nice.

[49] Le Tribunal ne retient pas cet argument. En effet, aucune preuve n'est soumise quant à la survenance de ce sinistre allégué ni aux causes de la corrosion. En conséquence, il n'existe aucun motif justifiant que les travaux soient assumés selon une proportion différente de celle prévue aux actes notariés²⁵.

[50] Nice est donc responsable du paiement de 574,88 \$ pour les travaux sur la structure d'acier.

[51] En outre, K-Selem réclame 883,57 \$ en remboursement d'intérêts de 11 % en lien avec un prêt qu'elle a contracté pour payer la part de Nice.

[52] En l'absence de preuve relativement à ce prêt, ainsi qu'à ses termes et conditions, le Tribunal rejette cette réclamation.

[53] Enfin, K-Selem réclame le paiement d'intérêts à un taux de 21 % sur le montant total de la condamnation.

²³ Pièce P-15.

²⁴ Pièce P-16.

²⁵ Pièces P-21 et P-22.

[54] En matière d'intérêts contractuels, la jurisprudence précise que, pour lier un client à un taux d'intérêt différent du taux légal, il faut son consentement²⁶.

[55] Par ailleurs, il est reconnu qu'une simple mention sur des factures ou feuilles de travail ne crée pas une obligation d'un client de payer un intérêt contractuel supérieur au taux légal, puisqu'une mention unilatérale d'un taux d'intérêt sur une facture ne crée aucun engagement²⁷.

[56] En l'espèce, M. Shirry soutient que M. Omar-Agha a consenti à ce que des intérêts de 21 % lui soient chargés. Il réfère plus spécifiquement à un échange de messages daté du 15 avril 2025 où M. Shirry écrit : « Dès que la facture sera payée par moi, je vous donnerai un délai de 30 jours, sinon je vous mets en demeure avec des intérêts de 21 % plus les frais de petites créances ». M. Omar-Agha répond : « Aucun problème. Comme j'ai dit moi je marche avec la loi et décision [de le] juge. »

[57] Le Tribunal conclut que cet échange de messages, qui survient alors que les relations entre les parties se sont déjà envenimées, ne permet pas de conclure que M. Omar-Agha a consenti à payer un taux d'intérêt de 21 %.

[58] Par sa réponse, M. Omar-Agha prend plutôt acte de l'intention de M. Shirry d'intenter des procédures judiciaires, sans pour autant renoncer à son droit de les contester ni reconnaître qu'un taux d'intérêts de 21 % sera payable.

[59] Dans ce contexte, le Tribunal accordera les intérêts au taux légal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la demande de K-Selem inc.;

CONDAMNE Boutique Nice inc. à payer à K-Selem inc. 7 473,57 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis la mise en demeure du 20 mai 2025;

CONDAMNE Boutique Nice inc. à payer à K-Selem inc. 574,88 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis la mise en demeure du 28 mai 2025;

²⁶ *Abe Cohen Plomberie et chauffage inc. c. Pérusse*, 2022 QCCQ 8094, par. 13-16.

²⁷ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 660.

CONDAMNE Boutique Nice inc. à payer à K-Selem inc. les frais de justice de 312 \$ pour la demande.

MÉLANIE DUGRÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 16 juin 2026