

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-165795-248

DATE : 20 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALAIN BREAU, J.C.Q.

CYTREN DEVELOPMENT CORPORATION

et

INTERNATIONAL DEVELOPMENT CORPORATION (QUEBEC) LTD

2670, rue Duchesne, bur. 101
St-Laurent (Québec) H4R 1J3

Demanderes

c.

ROYAL AWNINGS INC.

776, avenue Halpern
Dorval (Québec) H9P 1G6

et

AHMAD BAYDOUN

[...]
Laval (Québec) [...]

et

ABDUL HAFIZ KHALED

[...]

Laval (Québec) [...]

Défendeurs

JUGEMENT

[1] La partie demanderesse est propriétaire d'un immeuble commercial situé au 776, avenue Halpern, à Dorval.

[2] Elle réclame solidairement un montant de 15 000 \$ aux trois défendeurs, une somme réduite afin de respecter le seuil maximum de la compétence de la Cour du Québec lorsqu'elle siège en Division des petites créances. Dans les faits, elle soutenait que sa créance s'élevait au montant de 22 132,66 \$.

[3] Bien que dûment convoqués par le greffe de la Cour du Québec et appelés à au moins une reprise avant le début du procès, la défenderesse Royal Awnings inc. (« Awnings ») et le défendeur Ahmad Baydoun (« M. Baydoun ») ne se sont pas présentés lors du procès. Le défendeur Abdul Hafiz Khaled (« M. Khaled ») a participé à l'audience par visioconférence par l'entremise de la plateforme TEAM.

[4] La réclamation de la partie demanderesse fait suite à la signature d'un bail commercial intervenu entre elle et Awnings le 22 février 2021¹. Le bail a été renouvelé le 16 août 2022².

[5] Dans les deux cas, M. Baydoun et M. Khaled sont intervenus pour se porter caution solidaire de toutes les dettes dont Awnings pouvait être responsable suivant le bail commercial liant cette dernière à la partie demanderesse.

[6] La preuve révèle que Awnings a cessé de payer le loyer mensuel et les frais additionnels (« Additional expenses ») à compter de juillet 2024, et ce, jusqu'à la fin du bail fixée au 31 mai 2025. L'entreprise a d'ailleurs mis fin à ses opérations à la fin du bail ou peu avant, sans payer le loyer mensuel entre-temps. C'est M. Baydoun qui, de façon exclusive, agissait à cette époque pour Awnings.

[7] Dans sa demande judiciaire, la partie demanderesse réclame les loyers impayés pour les mois de juillet à octobre 2024 inclusivement, soit un montant de 5 288,84 \$ au total. Elle réclame également un montant additionnel de 7 933,26 \$, correspondant à l'indemnité prévue au bail, soit les loyers pour une période de 6 mois. Dans les faits, cette indemnité couvre les mois impayés à compter de novembre 2024.

¹ Pièce P-5.

² Pièce P-6.

[8] La preuve révèle aussi que, malgré plusieurs promesses, M. Baydoun n'a jamais pris les mesures nécessaires pour libérer convenablement le local commercial à la fin du bail.

[9] La partie demanderesse, à la fois par le témoignage de ses représentants et par la remise de plusieurs photos, a démontré que le local commercial a été laissé dans un mauvais état à la fin du bail, l'obligeant à engager des frais importants pour réparer et remettre en bon état le local commercial. Elle a pu relouer le local commercial seulement à compter d'août 2025.

[10] La partie demanderesse réclame à cet égard un montant de 8 910,56 \$, se basant sur les clauses 11, paragr. 2 (« Maintenance and Repairs »), 19 (« Expiration of Lease ») et 51.5 (« Special Conditions ») du bail intervenu entre les parties.

[11] Cette preuve n'a pas été contredite.

[12] La défenderesse Awnings et le défendeur M. Baydoun n'ont déposé aucune contestation écrite à l'encontre de la réclamation de la partie demanderesse et ni l'un ni l'autre n'étaient présents ou représentés lors du procès pour faire valoir une quelconque opposition à la demande judiciaire.

[13] Par ailleurs, M. Khaled, qui reconnaît être intervenu au bail commercial pour se porter caution solidaire des dettes de Awnings et être toujours un actionnaire de cette société, n'a offert aucun moyen de défense reconnu en droit civil à l'encontre de la réclamation de la partie demanderesse. Il mentionne, de façon bien transparente faut-il souligner, ne pas être en mesure de dire quoi que ce soit sur les circonstances entourant ou expliquant les réclamations de la partie demanderesse.

[14] De fait, suivant son témoignage, à la suite d'un conflit intervenu avec M. Baydoun et du fait de son départ pour le Liban en décembre 2023, il n'a plus jamais été impliqué dans la conduite des affaires de Awnings depuis ce moment. Bien plus, précise-t-il, il a même intenté un recours judiciaire contre M. Baydoun dans cette perspective. Le procès doit être entendu en septembre 2027.

[15] Dans ces circonstances, le Tribunal n'a aucun motif juridique valable pour écarter les conséquences juridiques habituelles de sa décision de se porter caution solidaire des dettes de Awnings.

[16] M. Khaled en demeure responsable, quelles que soient les erreurs ou fautes qu'il reproche à M. Baydoun dans la façon dont ce dernier a géré les affaires de Awnings. M. Khaled pourra tenter de faire valoir à l'encontre de ce dernier le montant que, le cas échéant, il paiera à la partie demanderesse en raison du présent jugement.

[17] De tout ce qui précède, il résulte que la partie demanderesse a satisfait à son fardeau de preuve. Les défendeurs, de leur côté, n'ont fait valoir aucun moyen leur

permettant de faire rejeter, en tout ou en partie, la demande judiciaire de la partie demanderesse.

[18] La demande judiciaire doit donc être accueillie intégralement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la réclamation de la partie demanderesse;

CONDAMNE les défendeurs à payer solidairement à la demanderesse la somme de 15 000 \$, avec les intérêts au taux de 5 % l'an, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter de la date d'assignation, le 3 octobre 2024, et les frais de justice de 364 \$.

ALAIN BREault, J.C.Q.

Date d'audience : 17 juillet 2026

LES PARTIES PEUVENT OBTENIR UNE TRADUCTION EN LANGUE ANGLAISE DU JUGEMENT EN S'ADRESSANT AU GREFFE DE LA COUR DU QUÉBEC, DIVISION DES PETITES CRÉANCES.

THE PARTIES MAY OBTAIN AN ENGLISH TRANSLATION OF THE JUDGEMENT BY CONTACTING THE OFFICE OF THE QUEBEC COURT, SMALL CLAIMS DIVISION.