

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-039441-242

DATE : 26 août 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

LFP CONSTRUCTION ET RÉNOVATION

Demanderesse

c.

LES IMMEUBLES KIK INC.

Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse, LFP Construction et Rénovation Inc. (« LFP »), réclame à la défenderesse la somme de **13 814,31 \$** (ou **13 814,37 \$** selon la facture et la mise en demeure) pour des travaux effectués mais non payés. Le représentant de LFP est Monsieur René Blanchette Jr. (« Blanchette »).

[2] La défenderesse, Les Immeubles KIK inc. (« KIK »), représentée par Monsieur Karl Fillion (« Fillion »), conteste vigoureusement la réclamation de LFP pour plusieurs motifs liés à la mauvaise qualité des travaux, au non-respect des délais et à la mauvaise gestion du chantier.

[3] KIK se porte de plus demanderesse reconventionnelle pour réclamer 15 000 \$ en dommages pour des travaux non exécutés, ceux à reprendre ainsi que pour les troubles et inconvénients qui en découlent.

[4] Lors de l'instruction, la demanderesse n'est pas présente. Il est donc procédé sur la demande reconventionnelle de KIK seulement.

QUESTION EN LITIGE

1. KIK est-elle en droit de réclamer pour les dommages pour les travaux non exécutés, à reprendre et les autres dommages découlant des travaux exécutés par LFP ?

2. Le cas échéant, quel est le montant auquel elle a droit?

[5] La demanderesse est en droit de réclamer pour certains travaux à reprendre et a droit à une somme de 5 000 \$ à ce titre. Voici pourquoi.

ANALYSE

[6] Le Tribunal a analysé et considéré tous les documents les témoignages présentés par KIK même si le présent jugement n'en fait pas mention ou référence spécifique, en totalité ou dans tous leurs détails.

[7] Tel que le Tribunal l'a expliqué en début d'audience et tel que le prévoit le *Code civil du Québec* en matière de preuve, la partie qui fait valoir son droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention et cette preuve doit non seulement rendre possible les faits, elle doit les rendre probables, c'est-à-dire qu'elle doit en convaincre le Tribunal¹, même si elle n'a pas d'adversaire.

[8] C'est donc sur les épaules de KIK que repose le fardeau de démontrer les faits contenus dans sa demande reconventionnelle et cette preuve doit être prépondérante. Claire et convaincante.

[9] Lorsque la preuve offerte ne réussit pas à convaincre le Tribunal, l'issue de l'audience se décide en fonction de la charge de la preuve et celui sur qui reposait l'obligation de convaincre verra son recours échouer.

[10] KIK souhaite procéder à une rénovation complète de la propriété résidentielle dont elle est propriétaire.

1 Articles 2803 et 2804.

[11] Le 25 avril 2024, LFP prépare un devis initial pour les travaux à la cuisine, à la salle de bain, à la salle d'eau, au sous-sol et la peinture de toutes les pièces de la résidence pour un montant forfaitaire de 85 000 \$ plus les taxes applicables.

[12] Le 1^{er} mai 2024, une rencontre de coordination a lieu sur le chantier avec la designer pour la mise en marche de la réalisation du projet.

[13] Le 5 mai 2024, une entente intervient entre KIK et LFP concernant les modalités de paiement du montant du devis et les travaux débutent le lendemain. Ils devaient être complétés vers la fin du mois de juillet.

[14] Vu l'ampleur des travaux, KIK déménage et entrepose le mobilier qui garnit la résidence.

[15] La réalisation des travaux connaît toutes sortes d'embûches et LFP n'est pas en mesure de respecter l'échéancier convenu. La tension monte entre Blanchette et Fillion tel qu'il appert du témoignage de ce dernier et des textos².

[16] Le 21 août 2024, LFP fait parvenir sa facture finale comprenant le solde dû et un montant pour des extras. KIK refuse de payer tant qu'elle n'aura pas reçu toutes les factures des sous-traitants et les quittances y afférentes montrant qu'ils ont tous été payés.

[17] Le 24 ou 26 août 2024, LFP quitte soudainement le chantier, sans prévenir KIK et sans avoir complétés les travaux prévus.

[18] Le 5 septembre 2024, KIK emménage malgré les retards et les travaux inachevés.

[19] Le 2 octobre 2024, LFP signifie une mise en demeure à KIK l'enjoignant de lui payer sa dernière facture.

[20] Le 30 octobre 2024, KIK répond qu'elle conteste le montant réclamé et met LFP en demeure de payer pour les correctifs et dommages subis.

[21] Le 11 novembre 2024, LFP dépose la présente demande en justice.

[22] KIK procède au cours de l'hiver suivant et au printemps 2025 à divers travaux correctifs et en novembre 2025, elle dépose sa demande reconventionnelle.

² Textos D-

1. KIK est-elle en droit de réclamer pour les dommages pour les travaux non exécutés, à reprendre et les autres dommages découlant des travaux exécutés par LFP ?

[23] Le contrat intervenu entre les parties est un contrat d'entreprise régi par les articles 2100 C.c.Q. et suivants.

[24] Il peut être mis fin à ce contrat tant par le client, ici KIK ou l'entrepreneur, ici LFP. Lorsque l'entrepreneur initie la résiliation, unilatéralement, il ne peut le faire que pour des motifs sérieux et il ne peut le faire à contretemps, à défaut de quoi, il devient responsable du préjudice ainsi causé au client³.

[25] Ainsi, le client peut réclamer les troubles, ennuis et inconvénients découlant de la résiliation unilatérale par l'entrepreneur, de même la valeur de tout excédent reçu par l'entrepreneur lorsqu'il en a reçu le prix mais que les travaux ne sont pas effectués.

[26] De même, le client peut exiger de l'entrepreneur qu'il répare les malfaçons et déficiences des travaux exécutés avant la résiliation et à défaut par lui de ce faire, il peut les faire exécuter et lui en réclamer ensuite le coût.

[27] Pour pouvoir procéder ainsi, le client doit mettre en demeure l'entrepreneur, à moins qu'il ne le soit de plein droit⁴.

[28] Voyons ce qui en est dans le présent dossier.

[29] La preuve révèle que c'est à l'occasion d'une rencontre visant à faire le point tant sur l'état d'avancement des travaux que sur les corrections à apporter aux travaux déjà effectués, le 24 août 2024, que l'entrepreneur se fâche, refuse d'apporter les correctifs requis et abandonne le chantier de son propre chef, le laissant inachevé.

[30] Les circonstances du départ de LFP s'inscrivent dans un crescendo de malentendus, qui sont devenus des difficultés dans la réalisation des travaux. Ainsi, la designer, Isabelle Lemire, témoigne à l'effet qu'une fois les divisions refaites, la cadence des travaux s'est mise à ralentir.

[31] Madame Lemire est sur les lieux presque quotidiennement. Elle en discute avec Blanchette qui a toujours une excuse. À la fin du mois de juin, un électricien ayant participé aux travaux lui demande à elle le paiement de sa facture.

[32] Le mois de juillet a été « vraiment difficile » notamment en raison des vacances : il n'y a eu aucune activité sur le chantier pendant trois semaines. La pression augmente

³ Art. 2126 et 2129 C.c.Q. voir aussi *Valery c. Marcotte*, 2019 CCQ 2952, [36] ss.

⁴ Art. 1597 al. 2 et 1608 C.c.Q.

pour que le chantier avance. Madame Lemire remarque que la peinture a été mal appliquée, le travail est négligé.

[33] Au matin du 24 ou 26 ou 28 août, Madame Lemire, Fillion et sa conjointe lui remettent une liste de choses à faire et/ou corriger. Blanchette explose de colère et quitte pour de bon le chantier avec sa remorque de son propre chef, le laissant inachevé.

[34] Madame Lemire tentera de le rejoindre par la suite, par téléphone et par texto, mais il raccroche ou refuse de répondre. Le comportement de LFP dans ce contexte d'abandon unilatéral du chantier et son refus de connaître les correctifs requis⁵ par KIK constituent LFP en demeure de plein droit et dispensent KIK de transmettre la mise en demeure requise en vertu des articles 1594 et 1602 C.c.Q.

[35] L'envoi d'une mise en demeure est alors inutile puisque l'entrepreneur refuse clairement d'exécuter son obligation et il est alors en demeure de plein droit⁶. KIK pouvait donc procéder aux travaux véritablement requis pour corriger et compléter le contrat

2. Le cas échéant, quel est le montant auquel KIK a droit?

[36] La défenderesse formule plusieurs doléances à l'égard de l'exécution des travaux, de la finition esthétique aux problèmes structurels, et reproche notamment la négligence de la demanderesse dans la supervision du chantier de sorte que les instructions de la designer n'étaient pas suivies, même si la designer a témoigné avoir été présente presque quotidiennement.

[37] Ainsi, le bain placé à moins de 6 pouces du mur, évacuation pour la douche, l'absence de sortie de sècheuse, la manque de main d'œuvre sur le chantier et autres ont donné lieu à la réclamation de la défenderesse.

[38] KIK présente au Tribunal une série de factures pour divers travaux exécutés par la suite. Certains des items réclamés ne sont pas des éléments qui étaient spécifiquement prévus au contrat.

[39] Dans la mise en demeure de KIK datée du 30 octobre 2024, le montant réclamé s'élevait à 24 865 \$ et était constitué d'estimations des coûts de correction et de complétion des travaux et d'une somme de 6 000 \$ pour hébergement et repas au restaurant pendant le mois d'août.

⁵. *Construction Yves Lalonde ltée c. Masson*, 2015 QCCA 1023, [3].

⁶. *2856-9242 Québec inc. c. Plomberie Martel inc.*, 2017 QCCQ 8451, [26].

[40] KIK fait entendre Jean-François De Blois de Centaure Construction qui a effectué des travaux à compter de janvier 2025 à la résidence. Une première facture⁷ au montant de 3 003,34 \$ est produite pour 33 heures de travail sans détail du travail effectué. Monsieur De Blois explique qu'il a repris la céramique dans la salle d'eau, déplacer le bain pour le rendre conforme au plan, réparé la niche de douche, faire des retouches de peinture sur les murs. Il a également réparé les espaces entre les moulures, déplacé la robinetterie des laveuse-sécheuse, changer des poignées et solidifié des charnières de porte de chambres avec des vis appropriées.

[41] Lorsque interrogé sur la 2^e facture, celle datée du 16 mars 2025, au montant de 5 517,96 \$ pour 63 heures de travail, il lui est difficile de relater ce qui a été fait précisément, la nomenclature pour la facture précédente pouvant viser des travaux faits et facturés plutôt dans celle-ci. La portion « matériaux » de cette 2^e facture est essentiellement pour de la peinture et de la membrane liquide, dit-il.

[42] Or, une facture postérieure à celles de Centaure Construction, celle de Onyx peinture, au montant de 4 101,61 \$ pour « service de peinture intérieur » est également produite alors que le représentant de Centaure Construction indique avoir fait des retouches de peinture.

[43] Qui plus est, la designer présente sur les lieux pratiquement quotidiennement aurait certainement été à même de constater, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, qu'ils ne l'étaient pas selon les plans. Le Tribunal remarque également que les travaux correctifs ont été exécutés et facturés plusieurs mois après que la demanderesse ait quitté le chantier.

[44] KIK réclame également de frais de 4 547 \$ de déménagement, de 3 878,09 \$ pour un nouvel ensemble laveuse-sécheuse rendu nécessaire en raison de l'impossibilité de passer un tuyau de sécheuse, de Vidéotron, des frais d'électricien pour l'installation de quatre prises supplémentaires, non prévues au contrat, des frais d'entretien du foyer, des frais pour la ligne de gaz de la cuisinière et du foyer. Tous ces frais ne sont pas des dommages directs et ne seront pas accordés.

[45] Aussi, et usant de sa discrétion, le Tribunal arbitre à 5 000 \$ le montant auquel KIK a droit.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[46] **REJETTE** la demande principale;

[47] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle;

⁷ Pièce D-2.

[48] **CONDAMNE** la demanderesse à payer à la défenderesse la somme de 5 000 \$ avec intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle à compter du 12 novembre 2024;

[49] Chaque partie payant ses frais de justice.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 10 avril 2026