

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-728240-252

DATE : 1<sup>er</sup> septembre 2026

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MAGALI LEWIS J.C.Q.**

---

**BLANCHARD AVOCATS INC.**

Demanderesse

c.

**LES PRODUITS NINA INC.**

Défenderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] Le 6 octobre 2023, Les Produits Nina inc. retient les services de Blanchard Avocats inc. pour l'assister dans l'acquisition d'un immeuble. La convention d'honoraires signée par les parties prévoit un tarif horaire de 300 \$ pour les services qui seront rendus, le versement d'une avance de 8 623,14 \$<sup>1</sup>, et un intérêt de 1 % par mois ou 12,68 % l'an payable sur toute somme due à compter du 11<sup>e</sup> jour après l'envoi d'un compte. Madame Yuet Lan Mo, propriétaire de Nina inc., signe la convention à titre d'administratrice de Nina inc. et à titre personnel.

[2] Le 12 juillet 2024, à la demande de Nina inc., Blanchard prépare la facture 181072 de 14 335,07 \$ et la lui remet en main propre. Madame Mo est accompagnée de Carlos Carvalho, qui s'est présenté comme gestionnaire de la compagnie à l'instruction. À aucun

---

<sup>1</sup> Pièce P-1.

moment avant l'instruction de l'affaire l'un ou l'autre n'a-t-il exprimé une quelconque insatisfaction à l'égard des services rendus et facturés par Blanchard.

[3] Au soutien de la réclamation, Blanchard soumet une facture détaillée des services rendus entre le 3 octobre 2023 et le 25 juin 2024<sup>2</sup>, ainsi que le relevé des notes inscrites à son logiciel de facturation<sup>3</sup>. Celui-ci fait état qu'un rabais de 15 % a été appliqué sur le total des heures consacrées à l'exécution du mandat.

[4] Le 6 novembre 2024, Blanchard transmet une mise en demeure de payer à Nina inc., par courriel<sup>4</sup>. Blanchard transmet aussi des rappels à Nina inc. en lien avec le paiement de sa facture, les 25 octobre, 5 novembre et 10 décembre 2024<sup>5</sup>. Nina inc. n'ayant toujours pas payé la facture, Blanchard lui réclame 14 335,07 \$.

[5] Comme motif de contestation, Nina inc. allègue que les services rendus n'ont pas été adéquats. Elle avait annoncé qu'elle fournirait des détails, mais ne l'a jamais fait avant l'instruction, sans s'en expliquer. Elle n'a produit aucun document au soutien de sa contestation.

[6] Il s'agit pour le Tribunal de déterminer si les services ont été rendus, si les honoraires ont été facturés conformément à la convention d'honoraires et s'ils sont dus.

## L'ANALYSE

[7] La personne qui veut faire valoir un droit et celle qui veut faire rejeter une réclamation déposée contre elle doivent, chacune, prouver les faits qui sous-tendent leurs prétentions. Pour que les prétentions d'une partie soient retenues au détriment de celles de l'autre partie, la preuve qu'elle présente doit rendre l'existence de sa version des faits plus probable que la version des faits de l'autre partie<sup>6</sup>.

[8] La preuve offerte n'a pas à conduire à une certitude absolue, scientifique ou mathématique des faits allégués. Elle doit cependant être suffisamment claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités<sup>7</sup>, et rendre probables ou au contraire improbables les faits à l'origine de la réclamation<sup>8</sup>.

---

<sup>2</sup> Pièce P-2.

<sup>3</sup> Pièce P-5.

<sup>4</sup> Pièce P-3.

<sup>5</sup> Pièce P-4, en liasse.

<sup>6</sup> *Code civil du Québec*, RLRQ, c. C-1991, art. 2803 et 2804 (C.c.Q.).

<sup>7</sup> *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, par. 46.

<sup>8</sup> Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

[9] Si la preuve n'est pas suffisamment convaincante ou si elle est contradictoire au point qu'il n'est pas possible de déterminer où se situe la vérité, la partie qui n'aura pas su convaincre le Tribunal du bien-fondé de ses prétentions perdra, en tout ou en partie<sup>9</sup>.

\* \* \*

[10] Monsieur Carvalho est impliqué dans la transaction immobilière projetée par Nina inc. dès le début du mandat confié à Blanchard, qui consacre 78 heures à l'exécution de son mandat. C'est lui qui témoigne à l'instruction pour Nina inc.

[11] Selon lui, le seul fait que l'avocat mandaté en septembre 2024 pour prendre la relève de Blanchard ait pu finaliser en quelques semaines la transaction immobilière sur laquelle Blanchard travaillait « sans succès » depuis plusieurs mois témoigne que les services de Blanchard n'étaient pas utiles. Selon lui, Blanchard n'a rien compris aux enjeux de l'acquisition immobilière que Nina inc. projetait et n'a pas su représenter les intérêts de la société dans ses échanges avec les parties impliquées. Il ne précise toutefois pas en quoi Blanchard n'a pas représenté les intérêts de la société, et ne donne aucun détail sur la nature des services de l'avocat qui a finalisé la transaction pour Nina inc., ni le nombre d'heures qu'il a consacré à l'exécution de son mandat.

[12] Durant l'instruction, pour contrer les prétentions de monsieur Carvalho, Blanchard produit l'acte d'achat exécuté par Nina inc. le 19 septembre 2024<sup>10</sup>. Lorsqu'il prend connaissance du document, monsieur Carvalho soutient qu'il ne s'agit pas de l'acte d'achat auquel la société est intervenue. Comme madame Mo et lui se sont présentés à l'instruction sans document, il n'est toutefois pas en mesure de produire le « bon » document ni de préciser en quoi le document fourni par Blanchard n'est pas exact. Invitée par le Tribunal à témoigner, madame Mo a décliné l'offre.

[13] Le Tribunal n'a aucune raison de douter de la fiabilité de l'acte de vente que Blanchard lui remet, lequel a été imprimé depuis le site du Registre foncier du Québec. Les clauses pertinentes qui attestent de la complexité de la transaction projetée sont reproduites ci-dessous :

#### **OBLIGATION DE L'ACHETEUR**

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

[...]

- Entreprendre à ses frais la radiation de toutes les inscriptions relatives notamment à des avis préavis, certificats et hypothèques affectant la propriété

<sup>9</sup> Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, éditions Yvon Blais, 1995, par. 190, p. 109.

<sup>10</sup> Pièce P-6.

dont ils déclarent avoir été dûment informés et déclarent en faire son affaire personnelle.

- Renoncer à tout droit, recours et/ou réclamation qu'il pourrait avoir à l'encontre du vendeur ainsi que de ses actionnaires, administrateurs et dirigeants qui découleraient d'une réclamation logée à l'encontre de l'acheteur par une tierce partie, incluant notamment par le syndic à la faillite de Réal Brochu en lien avec l'acquisition par l'acheteur de l'immeuble. Mais excluant un recours en nullité de la vente de l'immeuble à l'acheteur ou tout recours dont la cause d'actions serait l'invalidité de la prise en paiement effectuée par le vendeur.

#### PRIX

La présente vente est consentie pour le prix de [365 000 \$] ; le vendeur reconnaît à ce titre avoir reçu une somme de [300 000 \$] de l'acheteur, **DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE [...]**.

L'acheteur déclare que le solde de [65 000 \$] a été déposé avant la signature des présentes en fidéicommissaires auprès de ses avocats [...] et leur donne expressément instructions irrévocables de conserver et payer cette somme au vendeur à l'expiration du dernier jour du sixième mois qui suivra la date de signature de l'acte de vente.

Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent que la somme susmentionnée sera conservée en fidéicommissaires par les avocats de l'acheteur après l'expiration du délai susdit si le syndic à la faillite Réal Brochu et/ou un syndic à une proposition ou une faillite de 9329-6010 Québec inc. a introduit avant ladite expiration, une procédure judiciaire à l'encontre de l'acheteur visant à contester le transfert de propriété par le vendeur en faveur de l'acheteur intervenu aux termes de la présente vente ; dans un tel cas, l'acheteur donne expressément et irrévocablement instructions à ses avocats de payer la somme de [65 000 \$] au vendeur en date du jugement rejetant telle procédure judiciaire ou le cas échéant, si l'acheteur est plutôt condamné aux termes d'un tel jugement à payer une somme au syndic, à payer au vendeur en date du jugement, la différence, s'il en est, entre le montant de la condamnation en capital, intérêts et frais et la somme de [65 000 \$].

[Nos soulignements]

[14] Au soutien de sa prétention que les services de Blanchard ont été inutiles et inadéquats, Monsieur Carvalho soutient que l'acquisition immobilière projetée par Nina inc. n'avait aucun lien avec une quelconque faillite, témoignage qui est contredit pas le texte de l'acte de vente reproduit ci-dessus et un échange courriel que Blanchard produit durant l'instruction pour contredire la prétention de Nina inc.

[15] Le courriel en question, daté du 23 juillet 2024, émane du syndic de faillite Mathieu Roy et répond à une offre d'achat que Blanchard a présentée au nom de Nina inc. Le syndic écrit :

J'ai examiné l'offre d'achat en pièce jointe et celle-ci n'est pas acceptable pour le syndic.

En effet, selon l'information dont nous disposons actuellement, la valeur minimale de l'immeuble en question sera de 600 000 \$, voire plus.

Également, vous n'êtes pas sans savoir qu'en ma qualité de syndic à l'actif de Réal Brochu, je ne suis pas détenteur d'un intérêt direct dans l'immeuble, mais bien d'un intérêt indirect en ma qualité d'actionnaire de la société 9329-6010 Québec inc.

Ainsi, toute offre d'achat devra être également soumise à Me pilon, que j'inclus en copie conforme au présent courriel, qui représente l'autre actionnaire de la société en question.

Finalement, l'exigence contenue au paragraphe 4.2 de votre offre d'achat nécessitera fort probablement une négociation avec les créanciers hypothécaires inscrits sur l'immeuble ; négociations dans l'issue n'est pas évidente à ce stade-ci.

À mon avis, il serait préférable et plus expéditif pour toutes les parties impliquées que votre cliente présente une offre d'achat amendée avec assumption des hypothèques existantes.<sup>11</sup>

[16] Monsieur Carvalho n'a pas été en mesure de démontrer que Blanchard n'avait pas à interagir avec un syndic de faillite dans le cadre de l'acquisition immobilière projetée. L'avocat qui a finalisé la transaction pour Nina inc. n'a pas témoigné à l'instruction. Il n'a jamais été prévu qu'il le fasse.

[17] Le détail de la facturation de Blanchard atteste du fait que monsieur Carvalho était en contact constant avec elle quant à l'évolution de la situation. Nina inc. ne pouvait donc ignorer le montant des honoraires qu'elle aurait à payer pour ses services.

[18] Lorsqu'une partie qui conteste la valeur des services rendus au motif que son avocat n'a pas agi selon les « règles de l'art », qu'il ne s'est pas comporté en professionnel prudent et diligent, et que ses services n'ont pas été utiles, l'opinion d'un expert qui a analysé le détail des services rendus est une preuve utile, voire nécessaire en l'absence de toute autre preuve au soutien de la contestation du compte, pour que le Tribunal évalue ce qu'il en est<sup>12</sup>. Dans la présente affaire, à défaut d'autre preuve, le témoignage de l'avocat qui a finalisé la transaction aurait été très utile au Tribunal. L'opinion d'un profane dans le domaine légal, qui plus est contredite – à tout le moins à première vue – par le texte d'un acte notarié, sans autre preuve documentaire à l'appui, n'a à ce titre aucune valeur.

---

<sup>11</sup> Pièce P-7.

<sup>12</sup> *M.D. c. Plante*, 2009 QCCS 6113, par. 53.

[19] En l'absence d'une preuve quelconque que les services de Blanchard n'étaient pas adéquats et n'ont pas permis à l'avocat qui s'est substitué à lui de finaliser les négociations visant l'acquisition d'un immeuble par Nina inc., le Tribunal n'a aucune raison de ne pas accueillir la réclamation. Il n'a non plus aucun motif pour réduire le montant des honoraires facturés.

### **Les frais de justice**

[20] L'article 340 du *Code de procédure civile* prévoit que la partie qui a gain de cause a droit aux frais de justice. Dans la présente affaire, les frais de justice sont composés du montant que Blanchard a payé pour ouvrir le dossier à la cour (374 \$), et des frais de tentative de signification des pièces par huissier (77,84 \$) puisque Nina inc. ne récupère pas le courrier qui lui est adressé à l'adresse qu'elle donne.

### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[21] **ACCUEILLE** la réclamation ;

[22] **CONDAMNE** les Produits Nina inc. à payer 14 335,07 \$ à Blanchard Avocats inc. avec intérêts au taux de 12,68 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 6 novembre 2024, plus 451,84 \$ à titre de frais de justice.

---

**MAGALI LEWIS, J.C.Q.**

Date d'instruction : 3 août 2026