

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-727123-251

DATE : 10 septembre 2026

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

9413-4764 Québec inc.

et

HUAN HUAN GAO

et

XIN ZHANG

Demanderesses

c.

BATES HOLDINGS INC.

et

ROBERT BIXENSPANNER

et

RAPHAEL BIXENSPANNER

Défendeurs

JUGEMENT

[1] 9413-4764 Québec inc. opérait la garderie Académie préscolaire Futura inc., aussi connue sous le nom Garderie Mini Trésors CDN-NDG¹ (Garderie), dans un local qu'elle

¹ Pièce P-19, État de renseignements d'une personne morale au registraire des entreprises de 9413-4764 Québec inc.

louait de Bates Holdings inc. Le bail était d'une durée initiale de cinq ans qui a commencé le 1^{er} février 2020, et était renouvelable pour une deuxième période de cinq ans à la seule discrétion de la Garderie.

[2] Huan Huan Gao et Xin Zhang étaient respectivement présidente et secrétaire de la Garderie. Robert et Raphaël Bixenspanner étaient les propriétaires de Bates Holdings.

[3] Le 19 juillet 2024, Bates Holdings vend à Jardins Bates l'immeuble dans lequel la Garderie opérait, avec tous les baux en vigueur.

[4] Il appert de la preuve documentaire produite durant l'instruction que, le 8 août 2024², Jardin Bates transmet un avis de non-renouvellement de bail à la Garderie, après quoi une entente intervient entre ces parties en vertu de laquelle Jardins Bates verse 150 000 \$ à la Garderie.

[5] Les demanderesses reprochent aux défendeurs de ne pas les avoir avisées en temps utile du fait que l'immeuble était à vendre ni qu'il était vendu, ce qui les a privées de la possibilité de relocaliser la Garderie. En conséquence, elles ont perdu une source de revenus, le permis d'exploitation de la Garderie, ont engagé des dépenses d'aménagement et d'entretien qu'elles n'auraient pas engagées si elles avaient su que le bail ne serait pas renouvelé à l'expiration de la première période de location. Elles ont aussi assumé des frais d'entreposage des biens de la garderie pendant la période durant laquelle elle pensait pouvoir exploiter la Garderie dans un autre local.

[6] N'ayant pas trouvé de local approprié à acheter ou à louer où pouvoir exploiter la Garderie, les demanderesses réclament une indemnité correspondant aux sommes qu'elles ont dépensées dans les mois qui ont précédé et suivi la fermeture de la Garderie, qu'elles réduisent à 15 000 \$ pour pouvoir bénéficier des règles relatives au recouvrement d'une petite créance.

[7] Au soutien de leur contestation de la réclamation, les défendeurs allèguent n'avoir commis aucune faute à l'égard des demanderesses. Ils ajoutent que les demanderesses sont intervenues à une transaction avec Jardins Bates qui leur a payé 150 000 \$ en lien avec la résiliation de leur bail, dans le cadre de laquelle elles ont renoncé à tout recours contre des tiers en lien avec la fin dudit bail.

² C'est ce qui est indiqué au *Lease Termination and Settlement Agreement* signé le 15 octobre 2024 par les demanderesses et Jardins Bates.

I. LES QUESTIONS EN LITIGE

- [8] Pour décider de la présente affaire, le Tribunal répondra aux questions suivantes :
1. Les défendeurs ont-ils commis une faute à l'égard des demanderesses en lien avec la résiliation du bail de la Garderie ?
 2. Les défendeurs ont-ils causé les dommages pour lesquels les demanderesses leur réclament une indemnité ?

II. LE CONTEXTE

[9] Le 30 janvier 2020, un bail intervient entre Bates Holdings et la Garderie, pour la location d'un local commercial sis au 2550 rue Bates à Montréal³. Le bail est pour un premier terme de 60 mois, entre le 1^{er} février 2020 et le 31 janvier 2025, renouvelable pour une durée supplémentaire de 60 mois jusqu'au 31 janvier 2030, en conformité avec la clause 1.03 du bail.

[10] La clause de renouvellement prévoit ceci :

The tenant has the option in its entire discretion to renew the Lease to extend the Term for an additional five years commencing February First 2025 and terminating on January 31, 2030 (the "Renewal Period"). The Tenant must exercise its option by written notice to the Landlord no later than SIX months. The terms and conditions of the Lease during the Renewal Period are to be identical to this Lease, except for the renewal option itself, which shall not form part of the renewed or extended Lease.

The period of prior notice of renewal should be not less than 6 months, and that the notice should be sent by Registered mail or personal delivery to Robert or Raphael Bixenspanner.

[11] Le 1^{er} mars 2024, 11 mois avant la fin du premier terme du bail, les demanderesses envoient un avis à Bates Holdings par courrier recommandé pour exercer l'option de renouvellement prévue au bail et solliciter une rencontre pour discuter des détails du nouveau bail⁴. Elles réitéreront leur demande de rencontrer les défendeurs à plusieurs reprises au cours des mois qui suivront, en vain.

[12] Le 22 juillet 2024, Robert Bixenspanner avise les demanderesses par courriel qu'un représentant d'une compagnie d'assurance souhaite visiter le local de la Garderie et demande quand cela sera possible⁵.

³ Pièce P-7, Bail.

⁴ Pièce P-8.

⁵ Pièce P-9.

[13] Le jour de la rencontre, ce n'est pas un agent d'assurance qui se présente au local, mais un représentant du nouveau propriétaire de l'immeuble, Jardins Bates inc. C'est dans ces circonstances que les demanderesses apprennent l'existence de la vente intervenue.

[14] Le 24 juillet 2024, Jardins Bates envoie un avis aux locataires, dont à la Garderie, pour les informer qu'elle a acquis l'immeuble « avec tous ses droits titres et intérêts dans la Propriété de même que dans les baux »⁶.

[15] Le 26 août 2024, les demanderesses transmettent une mise en demeure à Jardins Bates dans laquelle elles écrivent :

[...] because of the decision made by Abraham Werberger, president of JARDINS BATES INC. / BATES GARDENS INC., as NEW Landlord of Building, to rezone the area for a residential condominium project, **we lost completely our chance to be able to renew the “Lease” because of the said decision. We have to remind you that our “Lease” is an official registered lease. Everything mentioned in the “Lease” and our rights as Tenants are protected by law.**⁷

[16] En considération de toutes les sommes qu'elles allèguent perdre en raison de la résiliation du bail – sommes qui sont détaillées dans la mise en demeure –, les demanderesses réclament 697 594 \$ à Jardin Bates.

[17] Le 15 octobre 2024, la Garderie intervient à un « Lease Termination and Settlement Agreement » avec Jardins Bates. Les clauses pertinentes de cette entente sont reproduites ci-dessous :

- C. By notice of termination of lease dated August 8, 2024 (the “**Notice of Termination**”), Bates Gardens informed the Garderie that the Lease would be terminated at the expiry of its current term, effective January 31, 2025, and would not be renewed.
- D. In response to the Notice of Termination, the Garderie sent a request for compensation due to the Lease termination to Bates Garden on August 26, 2024 (the “**Compensation Request**”) [...].
- E. The parties wish to settle their dispute concerning the termination of the Lease, the Notice of Termination and the Compensation Request and any other present and future claims by any Party against any other Party that could be related to the Lease, the Leased Premises of the termination of the Lease [...].

2. Settlement Terms

2.1 The parties hereby confirm their agreement as follows:

⁶ Pièce P-12.

⁷ Pièce D-1.

[...]

- (b) in full, final and complete settlement of the Claims, in principal, interest and costs in compensation of all alleged damages by the Garderie in connection with the Claims and all related matters, Bates Gardens agrees to pay the Garderie the total amount of One Hundred Fifty Thousand Dollars (\$150,000) [...] in two (2) instalments:
 - (i) Seventy-Five Thousand Dollars (\$75,000) shall be paid concurrently with the signing of this Agreement by bank draft; and
 - (ii) Seventy-Five Thousand Dollars (\$75,000) shall be paid upon the Leased Premises being vacated on the Expiry Date by wire transfer.⁸

[18] Les demanderessees n'avaient pas produit l'entente intervenue avec Jardins Bates. Elles n'ont pas avec elle l'avis de résiliation de bail. Le Tribunal ignore le contenu des échanges entre les demanderessees et Jardins Bates qui a mené à la signature de la transaction relative à la résiliation du bail.

[19] Il semble toutefois que les demanderessees n'ont pas tenté d'opposer à Jardins Bates le fait que leur bail dans l'immeuble était renouvelé du seul fait de l'avis qu'elles avaient transmis à Bates Holdings le 1^{er} mars 2024, conformément à la clause de renouvellement du bail.

[20] Le 29 octobre 2024, les demanderessees sollicitent à nouveau un entretien avec Robert ou Raphaël Bixenspanner⁹. Le motif de la rencontre n'est pas clairement énoncé dans leur message. Il est question dans le premier paragraphe de la lettre qu'elles doivent mettre fin au bail du local dans lequel elles exploitent la Garderie. Or, à cette date, l'entente de résiliation de bail est déjà signée.

[21] Le 12 novembre 2024, les demanderessees écrivent à nouveau aux défendeurs, pour, tenant compte de la situation, leur rappeler qu'ils avaient l'obligation de les informer lorsqu'ils ont reçu une offre d'achat et de les tenir informées du processus menant à la vente¹⁰. Elles reprochent aux défendeurs de ne pas les avoir avisées de la situation et, ce faisant, de les avoir placées devant la très grande possibilité qu'elles ne soient pas en mesure de trouver un local convenable pour y transférer l'exploitation de la Garderie, à temps pour ne pas causer un bris de service. N'ayant pu fixer une rencontre malgré la demande du 29 octobre, elles réitèrent qu'elles attendent de recevoir leurs disponibilités pour pouvoir la fixer.

⁸ Pièce P-16.

⁹ Pièce P-10.

¹⁰ Pièce P-10.

[22] Le 19 décembre 2024, les demanderesses adressent une mise en demeure aux défendeurs dans laquelle elles leur reprochent de ne pas les avoir informées du fait que l'immeuble était vendu et leur réclament 30 000 \$ en dommages¹¹.

[23] Après avoir accepté la résiliation du bail par Jardins Bates, les demanderesses ont obtenu une première suspension temporaire de leur permis d'exploitation de la Garderie du ministère de la famille, d'abord pour la période du 1^{er} février au 31 juillet 2025¹². La suspension a été prolongée à la demande des demanderesses jusqu'au 31 janvier 2026, dans le but de leur permettre d'acheter¹³ un local ou de signer un nouveau bail afin de pouvoir reprendre l'exploitation de leur garderie.

[24] Selon un avis de révocation de permis que les demanderesses reçoivent du ministère de la Famille daté du 6 février 2026, le 26 janvier précédent, elles ont transmis une résolution au ministère indiquant qu'elle cessait définitivement les activités de la Garderie.

[25] Au soutien de leur réclamation, les demanderesses soutiennent que les défendeurs leur ont causé des dommages correspondant à des dépenses inutiles engagées dans les mois précédents et suivant la fermeture inopinée de la Garderie, en retardant de les informer qu'ils avaient vendu l'immeuble dans lequel elles exploitaient la Garderie :

– Nettoyage du plancher ¹⁴	2 414,48 \$
– Restructuration de la société ¹⁵	680 \$
– Achat d'un meuble en avril 2024 ¹⁶	2 577,72 \$
– Achat d'un lave-vaisselle en mai 2024 ¹⁷	689,83 \$
– Frais d'entreposage des biens de la garderie après la fermeture ¹⁸	7 500 \$
– Frais de déménagement (14.4.2025) ¹⁹	1 724,63 \$
– Estimé de la valeur du permis d'exploitation de la garderie ²⁰	100 000 \$

[26] Les défendeurs estiment n'avoir commis aucune faute à l'égard des demanderesses et ne pas être à l'origine des dommages qu'elles allèguent avoir subis.

¹¹ Pièce P-11.

¹² Pièce P-13.

¹³ Pièce P-14.

¹⁴ Pièce P-1 et preuve de paiement.

¹⁵ Pièce P-2 et preuve de paiement.

¹⁶ Pièce P-3 et preuve de paiement.

¹⁷ Pièce P-4 et preuve de paiement.

¹⁸ Pièce P-5 et preuve de paiement.

¹⁹ Pièce P-15.

²⁰ Pièce P-17.

Ils invoquent également la transaction de résiliation du bail qu'elles ont exécutée, dans laquelle elles renoncent à tout recours à l'égard de tiers en lien avec les conséquences de la résiliation du bail.

III. L'ANALYSE

[27] 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 partie²¹.

[28] 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 probabilités²², et rendre probables ou au contraire improbables les faits à l'origine de la réclamation²³.

[29] 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 partie²⁴.

1. Les défendeurs ont-ils commis une faute à l'égard des demandereses en lien avec la résiliation du bail de la Garderie ?

[30] Le bail qui liait les parties prévoit ceci :

2.05 [...]

If the tenant is evicted of this Lease termination for any reason (other than due to the fault of breach of contract by Tenant) after the initial 5 years Term, the Landlord, will pay Tenant \$75000 as compensation, decrease in proportion to the remaining Renewal Period at the time of eviction or termination out of the 5 years total Renewal Period. E.g., \$60000 as compensation if the event occurs after the end of year 1 of the Renewal Period; \$45000 if the event occurs after the end of year 2 of the Renewal Period; \$30000 if the event occurs after the end of year 3 of the Renewal Period; and \$15000 if the event occurs after the end of year 4 of the Renewal Period. However, for clarity, the Tenant maintains all of its other rights and recourses at law for damages in the event that the Lease is terminated for a reason other than eviction or the fault or breach of contract by Tenant. Landlord

²¹ *Code civil du Québec*, RLRQ, c. C-1991, art. 2803 et 2804 (C.c.Q.).

²² *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, par. 46.

²³ Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

²⁴ Jean-Claude ROYER, *La preuve civile*, 2^e éd., Cowansville, éditions Yvon Blais, 1995, par. 190, p. 109.

shall immediately advise the Tenant when it receives an offer for the purchase or acquisition of the Building or the Leased Premises that it intends to accept, or when it decides to dispose of it, including the intended terms of the transaction, especially the timing of the transaction.

[31] Les défendeurs n'ont pas avisé les demanderesses que l'immeuble dans lequel elles exploitaient la Garderie était à vendre ou qu'ils avaient reçu une offre d'achat, comme cela était prévu au bail qui les liait à la Garderie. Robert Bixenspanner n'offre aucune explication pour ne pas avoir respecté cette obligation prévue au bail.

[32] Il invoque par ailleurs que, non seulement ce défaut n'a pas causé de préjudice aux demanderesses, mais que les demanderesses ont, dans le cadre de la transaction relative à la résiliation du bail intervenu avec Jardins Bates, renoncé à poursuivre un tiers, le texte de la clause 3.2 de la transaction étant reproduit ci-dessous :

Without limiting the generality of the foregoing, each of the Garderie and Bates Gardens undertakes not to institute any proceedings against each other or any third party, in each case, with regards to the Lease, the Leased Premises or the termination of the Lease or the facts which could be alleged in connection with the Claims and each of the Garderie and Bates Gardens renounces to any right of action it may have against each other or any third party with respect thereto.

[33] Les demanderesses se sont faites vagues sur toutes les circonstances qui ont donné lieu à la résiliation de leur bail par Jardins Bates. Elles n'avaient pas annoncé en preuve l'avis qu'elles avaient reçu de Jardins Bates et qui avait été envoyé à tous les locataires de Bates Holdings après la vente de l'immeuble ; l'avis de résiliation ; la mise en demeure qu'elle avait transmise à Jardins Bates ; non plus que l'entente intervenue avec celle-ci relativement à la résiliation du bail.

[34] Elles avaient apporté tous les documents en question, sauf l'avis de résiliation qu'elles auraient reçu. Le Tribunal ignore donc les circonstances entourant l'envoi de l'avis de résiliation et si les demanderesses ont, lorsqu'elles ont reçu l'avis en question, invoqué le fait qu'elles avaient exercé leur droit au renouvellement du bail avant la passation de titre.

[35] Quoi qu'il en soit, il appert de l'avis au locataire que Jardins Bates a transmis à la Garderie le 24 juillet 2024, que le nouveau propriétaire s'était engagé à respecter les baux en vigueur dans le cadre de l'achat de l'immeuble. Il était donc lié par l'avis de renouvellement que les demanderesses avaient valablement transmis à Bates Holdings, mais a choisi de se prévaloir de la possibilité de résilier le bail, comme prévu à la clause 2.05.

[36] Ainsi, la vente de l'immeuble n'est pas à l'origine de la résiliation du bail des demanderesses, mais bien la décision de Jardins Bates, prise après la passation de titre, de résilier le bail, et la transaction de résiliation de bail qui s'en est suivie par laquelle les demanderesses acceptent la résiliation en contrepartie de recevoir une indemnité.

2. Les défendeurs ont-ils causé les dommages pour lesquels les demanderesses leur réclament une indemnité ?

[37] Pour les motifs exposés précédemment, le Tribunal répond par la négative à la question.

[38] Le représentant de Jardins Bates a indiqué qu'il avait tenté de trouver un local pour que la Garderie continue l'exploitation de ses activités, mais aucun n'était à la satisfaction des demanderesses qui, par ailleurs, n'ont pas été en mesure de fournir des détails sur cette situation alors qu'elles avaient l'obligation de minimiser leurs dommages.

[39] En plus de la somme de 150 000 \$ que Jardins Bates leur a payée, la Garderie a bénéficié d'un congé de trois mois de loyer avant de vider son local, information que les demanderesses n'avaient pas dévoilée dans le cadre de la présentation de leur preuve.

[40] Les demanderesses ont accepté de résilier le bail en contrepartie d'une indemnité de 150 000 \$, le double des dommages liquidés prévus à la clause 2.05 du bail.

[41] Précisons que le recours introduit contre les défendeurs Robert et Raphaël Bixenspanner personnellement est sans fondement, puisque le bail liait la Garderie et Bates Holdings uniquement, une société ayant une personnalité distincte de ses actionnaires et administrateurs. Or, les demanderesses n'ont ni invoqué ni établi que ces défendeurs ont engagé leur responsabilité personnelle lorsqu'ils représentaient les intérêts de leur société.

Les frais de justice

[42] L'article 340 du *Code de procédure civile* prévoit que la partie qui a gain de cause a droit aux frais de justice. Il s'agit ici du montant que les défendeurs ont payé pour déposer leur contestation, à savoir 347 \$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[43] **REJETTE** la réclamation ;

[44] **CONDAMNE** les demanderesses à payer 374 \$ aux défendeurs à titre de frais de justice.

MAGALI LEWIS, J.C.Q.

Date d'instruction : 7 juillet 2026