

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-32-729576-258

DATE : 14 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

DANIEL TRIMARCHI

Demandeur

c.

WAFF LOGISTICS INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Daniel Trimarchi réclame 9 489,17 \$ à Waff Logistics Inc. (Waff), car il estime que Waff n'a pas respecté le bail commercial les liant.

[2] M. Trimarchi prétend plus précisément que le local commercial loué par lui, dont Waff est locateur, devait être équipé d'un système d'air climatisé central.

[3] Il indique avoir réalisé qu'il n'y avait pas de tel système, au moment de prendre possession des lieux. Il allègue que cette situation a forcé le report du début de ses activités d'affaires, l'a forcé à acheter un système d'air climatisé sur pied et lui a causé des troubles et inconvénients, en plus de lui causer une perte de revenus.

[4] Waff conteste cette demande, car elle est d'avis qu'il n'a jamais été convenu entre les parties que le local commercial loué à M. Trimarchi soit équipé d'un système d'air climatisé.

[5] Afin de décider de ce litige, le Tribunal doit donc déterminer si le local commercial devait être équipé d'un système d'air climatisé et dans l'affirmative, si les dommages réclamés par M. Trimarchi sont justifiés.

ANALYSE

[6] Le bail intervenu¹ entre les parties ne prévoit rien concernant la présence ou non d'une unité d'air climatisé.

[7] Le bail prévoit toutefois que M. Trimarchi se déclare satisfait de l'état des lieux, comme suit :

1.2 The Lessee acknowledges having carefully inspected the Premises, declares being fully satisfied therewith, and accepts them "as is", waiving any claim against the Lessor in this regard. All work, appliances, fixtures, or equipment deemed necessary shall be undertaken and provided at the Lessee's expense. The Lessor assumes no obligation to provide, install, or maintain any such items.

[8] M. Trimarchi reconnaît à l'audience avoir signé le bail incluant cette clause.

[9] Il prétend toutefois que des représentations verbales de la représentante de Waff, entourant la signature du bail, lui ont permis de croire que le local serait équipé d'une unité d'air climatisé.

[10] Waff conteste toutefois ces allégations. D'ailleurs, le témoignage de la représentante en question, crédible et détaillé, permet de conclure que jamais Waff n'a représenté à M. Trimarchi que le local serait équipé d'une unité d'air climatisé.

[11] Tout d'abord, l'annonce affichée en ligne par Waff sur un site d'annonces, à laquelle M. Trimarchi a répondu afin de visiter le local, contient une description simple des lieux, qui ne contient aucune indication concernant la présence d'une unité d'air climatisé².

[12] Ensuite, M. Trimarchi a l'occasion de visiter le local et de poser des questions à la représentante de Waff, avant de signer le bail.

[13] Il est alors question de l'unité de ventilation présente dans ce local, ainsi que dans l'entrepôt et les bureaux de Waff.

[14] Le Tribunal estime crédible le témoignage de la représentante de Waff, qui indique qu'il est uniquement question de ventilation et de son fonctionnement, mais jamais d'air climatisé.

¹ Pièce P-2 : Bail commercial daté du 8 juillet 2025.

² Pièce D-2.

[15] En effet, cette représentante travaille dans les bureaux de Waff, voisins du local loué à M. Trimarchi, qui ont le même système de ventilation que le local loué à ce dernier. De plus, les bureaux et l'entrepôt de Waff n'ont pas d'unité d'air climatisé.

[16] Il serait donc fort surprenant que la représentante de Waff ait fait des représentations concernant la présence d'une unité d'air climatisé centrale, qui n'existe pas.

[17] Le Tribunal est plutôt d'avis que M. Trimarchi a présumé que le local en contenait une ou a mal compris l'information, en confondant la confirmation qu'une unité de ventilation était dans les lieux avec l'unité d'air climatisé qu'il espérait avoir.

[18] D'ailleurs, suite à cette visite, Waff fait parvenir un courriel à M. Trimarchi, qui confirme l'offre de location et les conversations tenues lors de la visite des lieux. Il y est question de plusieurs éléments détaillés, comme suit³ :

Good day Daniel,

It was a pleasure meeting you today.

Just to reconfirm our conversation. We can make lease minimum for 6 months. Your monthly rent \$1400 will include Office space, parking spots (5 spots), condo fees and city taxes, alarm ADP and Internet, access to use kitchen appliances (microwave and fridge).

Additionally you will have to pay GST/QST on the \$1400, your personal utilities, cleaning, Hydro bill 70% on the location (will be billed separately with copy of the hydro bill) since you will be using most of it. Warehouse is not heated by hydro, it is with GAS heating, most of the heating and office consumption will come from your activities.

(...)

[19] Le Tribunal constate qu'aucune référence n'y est faite à une unité d'air climatisé.

[20] Le bail est également silencieux quant à cet élément, comme indiqué précédemment.

[21] Le Tribunal rappelle qu'il appartient à celui qui présente une demande de convaincre le Tribunal du bien-fondé de sa réclamation, selon la règle de la prépondérance de la preuve.

[22] En effet, celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention et, sauf exception, la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que

³ Pièce D-3 : Courriel du 7 juillet 2025.

son inexistence est suffisante⁴, mais doit être claire et convaincante pour satisfaire le critère de la prépondérance des probabilités⁵.

[23] Dans les circonstances, il appartenait à M. Trimarchi de convaincre le Tribunal que les parties ont convenu que le local loué inclurait une unité d'air climatisé, ce qu'il n'a pas réussi à faire.

[24] Les témoignages contradictoires et la preuve documentaire, qui ne réfèrent pas à cet élément, en plus d'une confirmation dans le bail qu'il est satisfait du local et qu'il en prend possession tel quel ne penchent pas en sa faveur.

[25] Le Tribunal souligne que Waff a tout de même tenté d'accommoder M. Trimarchi, en lui prêtant un système d'air climatisé portable, lorsque ce dernier a exprimé son mécontentement face à la situation.

[26] La représentante de Waff a même prêté son propre système d'air climatisé portable, qui se trouvait dans son bureau, afin de satisfaire M. Trimarchi, sans pour autant admettre que le local devait en être équipé.

[27] Or, M. Trimarchi a trouvé insuffisante cette solution. Il aurait dû s'en satisfaire, puisqu'il n'avait pas accès à un système d'air climatisé en vertu du bail convenu avec Waff.

[28] Il y a donc lieu de rejeter sa demande, avec frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande de Daniel Trimarchi.

CONDAMNE Daniel Trimarchi à payer à Waff Logistics inc. les frais de justice de 223 \$, représentant le coût du dépôt de la contestation.

JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

Date d'audience : 8 juin 2026

⁴ Art. 2803 et 2804 C.c.Q.

⁵ *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, par. 46.