

COUR DU QUÉBEC

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

N° : 500-22-288612-255

DATE : 1^{er} octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID PECHO, J.C.Q.

9353-6274 QUÉBEC INC.
Demanderesse

c.

9456-9720 QUÉBEC INC. f.a.s.n.r.s. ARTHENA
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse 9353-6274 Québec inc. est une compagnie qui œuvre dans le domaine de l'achat et de la vente d'immeubles.

[2] La défenderesse 9456-9720 Québec inc. (f.a.s.n.r.s. « Arthena ») est une compagnie qui œuvre dans le domaine de la gestion de travaux de construction.

[3] Les parties concluent un contrat de prestation de services concernant la propriété de la demanderesse sis au 11875-11895, avenue Bellevoix, Montréal, Québec¹.

[4] Le coût total des travaux est de 74 963,70 \$, taxes incluses.

[5] La demanderesse paie un versement initial de 24 143,70 \$, taxes incluses.

[6] La demanderesse met fin au contrat avant sa finalisation, principalement en raison de la rupture du lien de confiance avec la défenderesse².

[7] Par la présente demande, elle réclame un montant de 34 143,70 \$, ventilé comme suit :

- 24 143,70 \$ représentant le montant total versé à la défenderesse relative au contrat des services entre les parties;
- 5 000 \$ en dommages pour troubles et inconvénients en raison de la mauvaise gestion par la défenderesse;
- 5 000 \$ en dommages moraux pour stress.

[8] Le 20 août 2025, le greffier spécial rend un jugement par défaut condamnant la défenderesse à payer à la demanderesse un montant de 24 143,70 \$ plus intérêts et les frais de justice.

[9] Le 16 septembre 2025, la défenderesse signifie et dépose un pourvoi en rétractation de jugement avec ses moyens de défense dans lequel elle nie devoir tout montant à la demanderesse.

[10] Le Tribunal entend la preuve sur le pourvoi en rétractation de jugement et la demande au fond dans une même audition.

QUESTIONS EN LITIGE

- 1) La défenderesse a-t-elle été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante?
- 2) Si oui, la demanderesse a-t-elle prouvé par prépondérance de preuve son droit de réclamer le montant de 34 143,70 \$ à la défenderesse?

¹ Pièces P-7 et D-2.

² Pièce P-17.

ANALYSE**1) La défenderesse a-t-elle été empêchée de se défendre par fraude, par surprise ou par une autre cause jugée suffisante?**

[11] L'analyse d'une demande de rétractation de jugement met en opposition deux notions fondamentales de notre droit. La première, que l'on associe aux principes de justice naturelle, est le droit pour tout justiciable d'être entendu. Il tire son origine de la *Common Law* et il y est souvent fait référence comme étant la règle *audi alteram partem*³.

[12] Ce principe a ses limites et se heurte au deuxième, soit la stabilité des jugements. Il vise à assurer une autorité judiciaire, afin de mettre un point final aux situations litigieuses, sans quoi il n'existerait aucune sécurité juridique. Afin d'assurer une saine administration de la justice, l'on ne saurait, autrement que pour des motifs sérieux qui vont au cœur du droit d'une partie d'être entendue, remettre en cause un jugement qui a acquis l'autorité de la chose jugée⁴.

[13] Le comportement des parties et de leurs avocats joue un rôle important dans l'évaluation des motifs soutenant la demande de rétractation de jugement.

[14] Les faits particuliers de la présente affaire conduisent le Tribunal à choisir la voie de la prudence et à favoriser la tenue d'un débat contradictoire sur le fond pour les motifs suivants.

[15] Le Tribunal entend le témoignage de Mme Berri Nawar représentante de la partie défenderesse.

[16] Elle affirme n'avoir jamais reçu la signification de la demande introductive d'instance.

[17] L'immeuble dans lequel elle habite a plus de 300 unités. Il n'est pas possible d'accéder à son unité sans qu'elle autorise l'accès via le moyen du système d'interphone « BUZZER »

[18] Le rapport d'huissier indique que la procédure a été fixée sur la porte. Mme Nawar soumet qu'il s'agit alors de la porte principale de l'immeuble et non de la porte de son unité. Dans le cadre de son de travail, elle doit souvent s'absenter de son domicile pour visiter les chantiers de construction, etc.

[19] Elle est informée du jugement lorsqu'elle reçoit la lettre de l'avocat de la demanderesse⁵ datée du 21 août 2025.

³ *Emergex Subventions inc. c. NexOne Corporation*, 2023 QCCQ 4116.

⁴ *Fortier c. Latraverse Avocats inc.*, 2019 QCCA 279.

⁵ Pièce D-7.

[20] Elle aurait certainement contacté son avocat, comme elle a fait lorsqu'elle a reçu la lettre du 21 août 2025.

[21] Qui plus est, il y a un dossier à la division des petites créances à ce même sujet entre les parties.

[22] Le Tribunal croit en la sincérité de Mme Nawar à l'effet qu'elle n'a pas eu connaissance de la demande introductive d'instance et qu'elle est prise par surprise. Son intention est de contester la demande. Par ailleurs, il n'est pas question de négligence ni de laxisme de sa part.

[23] La défenderesse rencontre les critères pour l'obtention d'une rétractation de jugement tel que requis par la loi⁶. Le droit d'être entendue doit primer dans cette situation⁷.

2) Si oui, la demanderesse a-t-elle prouvé par prépondérance de preuve son droit de réclamer le montant de 34 143,70 \$ à la défenderesse?

[24] En matière civile, le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse. La prépondérance des probabilités constitue le facteur décisif. C'est par la prépondérance de la preuve que les causes doivent être tranchées, et c'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables que les responsabilités doivent être établies⁸.

[25] La demanderesse veut engager les services de la défenderesse, car elle n'était pas satisfaite du service du gestionnaire de projet actuel.

[26] À la suite de discussions et d'échanges de courriels⁹, les parties signent le contrat¹⁰ au mois d'août 2024.

[27] Le contrat prévoit : « La durée totale du travail dépend de la Ville, mais, selon nos ressources, nous préparons le projet pour le printemps 2025 ».

[28] Le contrat prévoit trois phases avec des frais pour chacune d'elles:

- | | |
|--|-----------|
| • "Preliminary design phase" | 21 100 \$ |
| • "Preliminary phase (plans for permit application)" | 15 600 \$ |
| • "Final phase (plans for tender-construction)" | 28 500 \$ |

⁶ Article 346 *Code de procédure civile*.

⁷ Article 17 *Code de procédure civile*.

⁸ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

⁹ Pièces P-4, P-5 et P-6.

¹⁰ Pièces P-7 et D-2.

Les montants sont avant toutes taxes.

[29] Les parties tiennent des réunions de travail et des échanges de courriels.

[30] Au début septembre 2024, la demanderesse a des inquiétudes concernant l'avancement des travaux. La défenderesse l'informe alors que tout est en ordre et que son architecte continue à travailler le dossier.

[31] Au mois d'octobre, une réunion a lieu entre les parties. La demanderesse est informée du fait qu'un nouvel architecte travaille sur le dossier, soit M. George Guirguis¹¹.

[32] La demanderesse envoie un courriel¹² à la demanderesse lui confirmant ses inquiétudes quant à l'avancement du projet.

[33] Le 17 novembre 2024, la demanderesse reçoit un courriel de la Ville de Montréal¹³. Le représentant de la Ville de Montréal y fait état de ses commentaires et exigences concernant les plans soumis par la défenderesse. La demanderesse indique de nouveau ses inquiétudes.

[34] La défenderesse lui indique que cela est tout à fait normal pour ce type de projet. Le type de projet envisagé par la demanderesse nécessitait des dérogations et des exemptions (principalement au sujet du nombre d'unités permis dans l'immeuble) par la Ville de Montréal, il ne s'agissait pas d'une construction simple¹⁴.

[35] Les relations entre les parties se détériorent davantage. L'architecte M. Guirguis se retire du projet. Le lien de confiance est brisé entre les parties.

[36] À la suite d'un échange de courriels¹⁵, la demanderesse met fin au contrat. C'est son droit de le faire¹⁶.

[37] L'article 2129 du *Code civil du Québec* prévoit :

Le client est tenu, lors de la résiliation du contrat, de payer à l'entrepreneur ou au prestataire de services, en proportion du prix convenu, les frais et dépenses actuels, la valeur des travaux exécutés avant la fin du contrat ou avant la notification de la résiliation, ainsi que, le cas échéant, la valeur des biens fournis, lorsque ceux-ci peuvent lui être remis et qu'il peut les utiliser.

L'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu, pour sa part, de restituer les avances qu'il a reçues en excédent de ce qu'il a gagné.

¹¹ M. Guirguis n'est pas un employé de la défenderesse mais bien un fournisseur de service à contrat.

¹² Pièce P-13.

¹³ Pièce P-14.

¹⁴ Pièces P-7 et D-2, article 3 du contrat.

¹⁵ Pièces P-16 et P-17.

¹⁶ Article 2125 du *Code civil du Québec*.

Dans l'un et l'autre cas, chacune des parties est aussi tenue de tout autre préjudice que l'autre partie a pu subir.

[38] Il n'y a pas de preuve convaincante d'erreurs ou de négligence de la part de la défenderesse.

[39] La défenderesse a engagé les frais d'une dessinatrice¹⁷ ainsi que les services de l'architecte M. Guirguis¹⁸.

[40] Qui plus est, le contrat¹⁹ entre les parties prévoit à sa section 11 :

[...]

- Frais non remboursables.
- En cas de refus de permis ou de toute autre complication administrative, Arthena et le client ne pourront être tenus responsables. Arthena se réserve le droit de ne pas rembourser le minimum d'heures payées pour les services d'architectes et d'ingénieurs. De plus, étant donné qu'il s'agit d'un projet spécifique, les paiements ont été répartis en plusieurs parties. Les honoraires minimums associés au projet seront maintenus, un montant de 10 000 \$ (dix mille dollars) pour les services précités.

Nos soulignements

[41] Dans sa mise-en-demeure²⁰, la demanderesse déduit effectivement la somme de 10 000 \$ du montant de 24 143,70 \$ et ne réclame que 14 143,70 \$²¹.

[42] En contre-interrogatoire, la représentante de la demanderesse admet qu'une partie de la première phase est accomplie et même certaines parties de la deuxième phase.

[43] La défenderesse produit aussi une série de plans démontant le travail accompli²².

[44] Il est difficile de quantifier la proportion du travail accompli ainsi que le montant des honoraires en frais qui s'y rattache.

[45] La totalité du travail requis pour l'accomplissement de la phase un n'est pas complété par la défenderesse.

¹⁷ Pièce D-10.

¹⁸ Pièce D-11.

¹⁹ Pièces P-7 et D-2.

²⁰ Pièce P-18.

²¹ Dans sa deuxième mis-en-demeure (P-19) elle réclame le montant de 24 143,70 \$.

²² Pièce D-12.

[46] Considérant l'ensemble des témoignages (souvent contradictoires) et des pièces produites au dossier, le Tribunal déduit le montant de 10 000 \$ prévu spécifiquement au contrat et réduit de 50 % (détermination du pourcentage du travail accompli) du restant solde 14 143,70 \$ pour un total de 7 071,85 \$ qui sera accordé à la demanderesse.

[47] Quant au montant de 5 000 \$ en dommages pour troubles et inconvénients en raison de la mauvaise gestion de la défenderesse, 5 000 \$ en dommages moraux pour stress, aucune preuve convaincante n'est soumise au Tribunal. Qui plus est, il est de jurisprudence constante que les tribunaux ne font pas droit aux dommages pour aux troubles et inconvénients ainsi qu'aux dommages moraux pour des personnes morales.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[48] **ACCUEILLE** le pourvoi en rétractation de jugement;

[49] **RÉTRACTE** le jugement rendu le 20 août 2025;

[50] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[51] **CONDAMNE** 9456-9720 Québec inc. à payer à 9353-6274 Québec inc. la somme de 7 071,85 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 10 avril 2025;

[52] **LE TOUT** avec frais de justice.

DAVID PECHO, J.C.Q.

Avocat de la partie demanderesse
Me Bernard Pottier

Avocat de la partie défenderesse
Me David Ghavitian

Dates d'audience : 7 et 8 mai 2026