COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-727600-258

DATE : Le 9 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.

JEAN-FRANÇOIS DORAY
Partie demanderesse

c.

9498-5215 QUÉBEC INC. faisant affaire sous CONSTRUCTION KAGLIS
Partie défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

JL 5699

[1] À la suite d'un incendie, Jean-François Doray obtient un devis de son assureur détaillant l'entièreté des travaux à être exécutés dans son immeuble résidentiel de trois logements, au montant de 175 323,06 $[1].

---

[1] Pièce P-7, Devis de Desjardins daté du 6 mai 2024. La pièce DK-5 est une version anglaise du devis comportant une pagination différente.

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

[2] M. Doray retient les services de Construction Kaglis pour la réfection de l'immeuble. Elle lui remet un exemplaire du devis afin qu'elle prépare le contrat, lequel est conclu pour la somme de 193 000 $ (le **Contrat**)[2].

[3] Insatisfait de la qualité des travaux, M. Doray réclame la somme de 15 000 $ de Construction Kaglis. Ce n'est qu'au procès que M. Doray détaille sa réclamation comme suit :

a)	Correction de la membrane de la toiture, mise à niveau de la toiture et finition du parapet	2 000 $
b)	Remplacement de la porte-patio de l'unité 2022	5 840 $
c)	Réfection des poutres de la cuisine de l'unité 2022	2 500 $
d)	Remplacement partiel du plancher dans l'unité 2022	2 000 $
e)	Peinture de l'unité 2022	860 $
f)	Finition des moulures de l'unité 2022	500 $
g)	Finition de la terrasse sur le toit et remplacement de la poutre brûlée	1 300 $

[4] En défense, Construction Kaglis indique que M. Doray a cessé de la payer et a refusé de donner accès à son immeuble pour terminer les travaux. Subsidiairement, elle invoque que la réclamation est exagérée.

[5] À titre de demandeur, M. Doray a le fardeau de prouver le bien-fondé de sa demande par la présentation d'une preuve prépondérante[3].

QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le Tribunal doit donc trancher les questions suivantes :

A. Les travaux effectués par Construction Kaglis sont-ils correctement exécutés et conformes aux engagements contractés?

B. Dans la négative, quel est le préjudice subi par M. Doray?

---

2 Pièce DK-3, Contrat entre Construction Kaglis et M. Doray signé le 24 septembre 2024.
3 Art. 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (**C.c.Q.**).

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

ANALYSE

A. Les travaux effectués par Construction Kaglis sont-ils correctement exécutés et conformes aux engagements contractés?

[7] Les réclamations de M. Doray seront analysées successivement.

a) Correction de la membrane de la toiture, mise à niveau de la toiture et finition du parapet

[8] M. Doray soutient que la membrane de la toiture doit être corrigée, que la toiture doit être mise à niveau et que le parapet doit être complété. Le parapet auquel M. Doray réfère est le solin.

[9] Relativement à la toiture, le devis indique « réparation partielle de la structure en place » et « remplacement de la moitié de la section arrière »[4]. Le Contrat n'est pas spécifique quant aux travaux requis, mais reprend les dimensions indiquées au devis[5].

[10] Afin de démontrer la mauvaise qualité des travaux, M. Doray dépose un rapport préparé par Delta-Spec Services d'inspection (le **Rapport d'inspection**)[6]. L'auteur de ce rapport ne témoigne pas au procès.

[11] Le Rapport d'inspection réfère erronément à une « réfection complète de la toiture ». Il constate des déficiences, mais ne réfère pas à des photographies spécifiques permettant au lecteur de les identifier, et les photographies jointes n'ont aucune légende. En l'absence d'explication de l'inspecteur à l'audience, le Rapport d'inspection est peu utile, sauf quant à une photographie montrant une section de membrane soulevée[7].

[12] Construction Kaglis admet que la toiture n'est pas complètement à niveau et que le solin n'est pas complété. Elle dépose d'ailleurs une vidéo et des photographies qui confirment que la pente du toit est inadéquate, puisqu'une flaque d'eau demeure présente[8].

[13] Vu ce qui précède, M. Doray a démontré que l'installation de la membrane et la pente du toit sont inadéquates et que la pose du solin est incomplète.

---

4 Pièce P-7, *préc.*, note 1, pages 10 et 11.
5 Pièce DK-3, *préc.*, note 2, page 19.
6 Pièce P-6, Rapport de Delta-Spec Services d'inspection daté du 28 mai 2025.
7 *Id.*, pages 5 et 9 à 11. Voir photographie à la page 11.
8 Pièce DK-2, Photographies non datées, voir les pages 20 et 21; Pièce DK-15, Vidéos, voir celle intitulée « Visit (Roof) ».

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

b) Remplacement de la porte-patio de l'unité 2022

[14] M. Doray indique que Construction Kaglis a installé la mauvaise porte-patio dans cette unité et que son cadre est endommagé. Il soutient avoir payé 5 840 $ pour la porte choisie, dont il réclame le remboursement.

[15] Le Contrat prévoit « Replacement of the exterior rear balcony patio door on the 2022 and 2024 », sans autre spécification[9].

[16] M. Doray dépose une soumission d'Auroral manufacturier portes et fenêtres (**Auroral**), laquelle fait référence à une porte au coût de 5 840,19 $ moins 35 % de rabais, soit 3 796,19 $[10].

[17] Il dépose également une facture d'Auroral qui ne fait pas référence à la soumission précitée, dont le prix de chacun des articles n'est pas indiqué et dont le coût total diffère de la soumission[11]. La description des articles de cette facture diverge également de ceux de la soumission, à l'exception de celle de la porte mentionnée ci-dessus.

[18] Les dessins de la porte sur la soumission et sur la facture sont identiques, mais peu descriptifs et pourraient représenter n'importe quelle porte. M. Doray n'a pas soumis de photographie de la porte qu'il espérait recevoir afin de montrer la différence avec celle installée. La preuve ne permet pas de conclure que la porte installée est différente de celle commandée.

[19] Par ailleurs, la section du Rapport d'inspection sur les portes et fenêtres mentionne des déficiences, sans spécifier les portes et fenêtres visées alors que l'immeuble comporte trois logements. Les photographies jointes n'éclairent pas davantage le lecteur. Une seule d'entre elles est identifiée comme étant de l'unité 2022, mais elle ne montre aucun dommage à la porte. Les autres n'ont pas de légende permettant de les identifier et de faire le lien avec les déficiences indiquées au Rapport d'inspection[12].

[20] Le représentant d'Auroral témoigne avoir installé sans frais de nouveaux volets à la porte-patio de l'unité 2022 durant le mois de décembre 2025, soit postérieurement au Rapport d'inspection. Le représentant témoigne que la porte n'est pas endommagée, que les volets sont ajustables et qu'aucun problème ne lui a été signalé à la suite de cette installation.

---

9 Pièce DK-3, *préc*., note 2, page 10.

10 Pièce P-2, Soumission d'Auroral à John Kaglis non datée et imprimée le 1er octobre 2024.

11 Pièce P-4, Facture d'Auroral à John Kaglis datée du 1er janvier 1900 (sic) et imprimée le 19 février 2025.

12 Pièce P-6, *préc*., note 6, pages 12 à 14.

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

[21] M. Doray n'a pas démontré que la mauvaise porte a été installée dans l'unité 2022, sa demande de remboursement est donc injustifiée. Cependant, Construction Kaglis admet qu'un coin du solin et du cadrage de la porte-patio comportent une fissure, que du calfeutrage est manquant et que les volets ne sont pas complètement à niveau[13].

c) Réfection des poutres de la cuisine de l'unité 2022

[22] M. Doray allègue que les poutres ne sont pas droites et que le calfeutrage est visible.

[23] Le Rapport d'inspection relève des défauts, mais ne fait pas référence à des photographies spécifiques. Ici encore, les photographies jointes n'ont pas de légende ce qui empêche le Tribunal de relier les photos aux défauts constatés[14].

[24] Les nombreuses photographies et vidéos déposées de part et d'autre ne permettent pas de constater un problème avec les poutres de bois du plafond de la cuisine. M. Doray n'a donc pas rencontré son fardeau.

d) Remplacement partiel du plancher dans l'unité 2022

[25] Selon M. Doray, certaines planches du plancher du salon et de la cuisine doivent être remplacées, puisque les employés de Construction Kaglis les ont égratignées et endommagées durant leurs travaux. Il soulève également que le plancher devant l'évier de cuisine doit être corrigé, puisqu'il n'est pas à niveau et qu'il se soulève sous son poids.

[26] Construction Kaglis indique que seule une portion des planches du plancher a été remplacée durant les travaux, et nie les avoir endommagés.

[27] M. Doray dépose des photographies montrant des clous sur des portions du plancher non protégées durant les travaux, mais aucun dommage[15]. Aucune preuve n'est administrée relativement au plancher devant l'évier.

[28] Une vidéo produite par Construction Kaglis démontre que trois planches de bois présentent de petites encoches de la grosseur de têtes de clous et qu'une autre planche présente de grosses éraflures[16].

[29] La preuve est donc à l'effet que quelques planches du plancher ont été abimées durant les travaux.

---

13 Pièce DK-2, *préc*., note 8, voir les pages 8, 28 et 29; Pièce DK-15, *préc*., note 8, voir la vidéo intitulée « Visit (PatioDoors) ».

14 Pièce P-6, *préc*., note 6, pages 45 à 47.

15 Pièce P-8, Clé USB, voir les photographies nommées PXL_20250205_132401533, PXL_20250205_132423392, PXL_20250205_134519912 et PXL_20250205_134742531.

16 Pièce DK-15, *préc*., note 8, voir la vidéo intitulée « Visit 5 (floor) ».

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

e) Peinture de l'unité 2022

[30] M. Doray témoigne que seule une couche d'apprêt a été appliquée dans l'unité 2022.

[31] Construction Kaglis indique plutôt que l'unité a été peinte au complet et dépose de nombreuses photographies, dont une qui montrerait des gallons de peinture[17].

[32] Le Tribunal est incapable de lire l'étiquette sur la photographie des gallons afin d'en connaitre le contenu.

[33] Plusieurs photographies montrent du ruban de peintre[18]. Cette constatation n'est cependant pas probante, puisqu'un tel ruban est utilisé autant pour la couche d'apprêt que la peinture.

[34] La preuve administrée montre que tous les murs et les plafonds sont blancs. Il est donc impossible de distinguer à partir des photographies soumises s'il s'agit d'apprêt blanc ou de peinture blanche.

[35] M. Doray n'a donc pas rencontré son fardeau de démontrer que la peinture n'a pas été appliquée dans l'unité 2022.

f) Finition des moulures de l'unité 2022

[36] Construction Kaglis admet qu'une section de moulure est manquante.

g) Finition de la terrasse sur la toiture et remplacement de la poutre brûlée

[37] M. Doray témoigne qu'une poutre de soutien abimée par l'incendie aurait dû être remplacée, mais que Construction Kaglis a simplement ajouté une autre poutre sur le dessus. Aucune autre preuve n'est administrée à cet égard.

[38] De même, M. Doray témoigne que les travaux de la terrasse sur la toiture de l'immeuble ne sont pas exécutés, mais ne dépose pas de preuve en ce sens.

[39] Le seul témoignage de M. Doray est insuffisant pour rencontrer son fardeau de preuve à cet égard.

---

17 Pièce DK-2, *préc*., note 8, voir la page 106.
18 *Id*., voir les pages 107, 110 et 112.

2026 QCCQ 4773 (CanLII)

B. Dans la négative, quel est le préjudice subi par M. Doray?

[40] La loi impose à toute personne le devoir d'honorer les engagements contractés et prévoit, en cas de manquement, qu'elle est responsable du préjudice matériel causé à son cocontractant et tenue de le réparer[19].

[41] En matière de contrat d'entreprise, l'entrepreneur est tenu d'agir au mieux des intérêts de son client, avec prudence et diligence. Il est aussi tenu d'agir conformément aux usages et règles de l'art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé est conforme au contrat[20].

[42] Le préjudice subit par M. Doray est difficile à évaluer, puisque le Rapport d'inspection ne comporte pas d'estimation du coût des travaux correctifs suggérés. Construction Kaglis reconnait toutefois certains coûts de réparation.

[43] Quant à la toiture, un des représentants de Construction Kaglis témoigne que la pente peut être corrigée en quatre heures par un menuisier au coût de 71,90 $ l'heure et que les autres éléments de la toiture représentent une journée de travail.

[44] Le Tribunal ne doute pas que Construction Kaglis paie ses menuisiers 71,90 $ l'heure. Cependant, un individu devant embaucher un menuisier pour réparer une toiture ne bénéficie pas d'un tel taux horaire. Vu l'admission de Construction Kaglis quant à la durée des travaux correctifs, la somme de 2 000 $ réclamée par M. Doray lui est accordée.

[45] Aucune preuve n'a été administrée quant aux coûts de corrections des petites fissures dans le solin et le cadrage de la porte-patio, afin de compléter le calfeutrage et de mettre les volets à niveau. Il en est de même quant au remplacement des planches du plancher abimées durant les travaux.

[46] Quant à la moulure manquante, un représentant de Construction Kaglis souligne que le coût prévu au devis est de 3,33 $ le pied linéaire[21] et qu'un menuisier pourra effectuer le travail en moins d'une heure.

[47] Le même commentaire qu'au paragraphe 44 s'applique quant à l'embauche d'un menuisier pour des travaux correctifs épars. L'évaluation des dommages n'étant pas une science exacte[22], le Tribunal arbitre le préjudice subi par M. Doray relativement à ces autres dommages à la somme de 1 500 $.

---

19 Art. 1458 C.c.Q.
20 Art. 2098 et 2100 C.c.Q.
21 Pièce P-7, *préc*., note 1, page 30.
22 *Robinson* c. *Barbe*, 2000 CanLII 11355 (QC CA), par. 52.

[48] Vu que la lettre de mise en demeure[23] ainsi que la demande en justice ne détaillent pas la réclamation en l'instance, les intérêts débuteront à la date du présent jugement[24].

[49] Le coût du Rapport d'inspection[25] ne sera pas accordé à titre de frais de justice, puisqu'il n'a pas éclairé ou aidé le Tribunal dans l'appréciation de la preuve[26].

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

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

[51] **CONDAMNE** 9498-5215 Québec inc. à payer à Jean-François Doray la somme de 3 500 $ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date du présent jugement.

[52] **CONDAMNE** 9498-5215 Québec inc. à payer les frais de justice de 237 $ à Jean-François Doray.

_____

STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.

Dates d'audience : 28 avril et 20 mai 2026

[23] Pièce P-5, Lettre de mise en demeure datée du 28 mars 2025.
[24] Art. 1618 C.c.Q.
[25] Pièce P-3, Reçu de paiement à Delta-Spec Services d'inspection.
[26] Art. 231 C.p.c.

2026 QCCQ 4773 (CanLII)