

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-015991-128

DATE : Le 24 août 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GEORGES TASCHEREAU

LES HABITATIONS PRESTIGE DESIGN ET FILS INC., personne morale ayant sa place d'affaires au 89, rue du Coteau, Saint-Étienne-de-Lauzon, district de Québec -- G6T 1T2

Demanderesse – Défenderesse reconventionnelle

c.

FRANÇOIS GILBERT, domicilié et résidant au 1079, rue Beausoleil, Québec, district de Québec – G3K 1W4

Défendeur – Demandeur reconventionnel

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame du défendeur une somme de 53 929 \$ qu'elle prétend lui demeurer due en vertu d'un contrat d'entreprise.

[2] Le défendeur allègue ne rien devoir à la demanderesse en vertu de ce contrat et réclame par ailleurs de celle-ci une somme de 147 311,45 \$ à titre de dommages pour vices de construction, malfaçons et travaux non complétés. Il lui réclame en outre une somme de 54 400 \$ pour perte de loyers, une autre de 35 000 \$ pour perte d'utilité de son immeuble et une autre de 10 000 \$ pour troubles et inconvénients.

LA DEMANDE PRINCIPALE

[3] En vertu d'un contrat signé sous seing privé le 1^{er} décembre 2009, la demanderesse s'est engagée envers le défendeur à construire sur le terrain de ce dernier, sur la rue Beausoleil, à Québec, une maison comprenant une unité résidentielle principale et une unité résidentielle secondaire, le tout, selon des plans préparés par Dessins Drummond inc..

[4] Le prix indiqué au contrat pour la réalisation du projet était de 350 000 \$, auquel s'ajoutaient la taxe sur les produits et services (TPS) au montant de 17 500 \$ et la taxe de vente du Québec (TVQ) au montant de 27 562,25 \$, pour former un grand total de 395 062,50 \$.

[5] Le 15 juillet 2010, la demanderesse a émis au nom du défendeur une facture comprenant essentiellement les informations de nature comptable suivantes :

Code produit	Description du produit	Qté	Unité	Prix	Montant
	Projet de construction clé en main Résidence au 1056 (sic), rue Beausoleil	1		292 257,46 \$	292 257,46 \$
	Factures encourues en date du 15 juillet 2010				
SOUS-TOTAL					292 257,46 \$
TPS					14 612,87 \$
TVQ					23 015,27 \$
TOTAL					329 885,61 \$
AVANCE					275 000 \$
SOLDE					54 885,61 \$

[6] Le 20 août suivant, le défendeur a tiré un chèque de 50 000 \$ à l'ordre de la demanderesse, chèque qui a été subséquemment visé par la banque du défendeur et encaissé par la demanderesse.

[7] Le 4 novembre, la **demanderesse** a fait parvenir la mise en demeure suivante au défendeur par le ministère de ses procureurs :

(...)

Monsieur,

Nous avons **reçu** instruction de notre cliente, **Habitations Prestige Design et fils inc.**, de vous transmettre la présente mise en demeure.

Essentiellement, les faits se résument comme suit.

En date du **1^{er} décembre 2009**, un contrat d'entreprise est intervenu avec **Habitations Prestige Design et fils inc.**, afin de construire une maison sise au **1079, rue Beausoleil, à Québec**.

Cette maison était une maison de type unifamiliale avec usage « bigénération ».

Au moment où vous est transmise la présente missive, des sommes importantes sont demeurées impayées.

La ventilation des sommes impayées se résume comme suit :

Coût initial du contrat de construction	395 062,50 \$	
Crédit pour fosse Bionest, puits artésien et excavation		16 133,76 \$
Coûts de base du contrat, taxes incluses après crédit		378 929,00 \$
Extras contractuels convenus avec le client		80 177,71 \$
TOTAL		459 106,00 \$
SOMMES versées à date		325 000 \$
SOLDE DÛ		134 106,00 \$

À défaut par vous de nous faire parvenir la somme de 134 106,00 \$ dans les 10 jours de la réception de la présente missive, des procédures judiciaires seront intentées contre vous sans aucun autre délai ni préavis.

Veuillez donc vous gouverner en conséquence.

LPL Avocats
(signé) Paul Langevin
Me Paul Langevin

[8] Selon la version de la **demanderesse**, le prix initial du contrat d'entreprise était donc de 395 062,50 \$ et son prix net, après prise en compte d'un crédit de 16 133,76 \$ accordé par elle pour la fosse Bionest, le puits artésien et l'excavation, était exactement

de 378 928,74 \$. Le bien-fondé et le montant de ce crédit de 16 133,76 \$ ne sont pas contestés.

[9] Par la suite, la demanderesse a abandonné sa réclamation de 80 177,71 \$ pour travaux supplémentaires.

[10] En acompte sur le prix net du contrat, de 378 928,74 \$, la demanderesse déclare avoir reçu du défendeur des avances totalisant 325 000 \$. Après prise en compte de ces avances, la demanderesse établit le solde qui lui demeure dû à 53 928,74 \$ et elle l'arrondit à 53 929 \$.

[11] Au soutien de sa prétention qu'il ne doit rien à la demanderesse, le défendeur allègue d'abord, au paragraphe 5 de sa défense, que la facture émise par cette dernière le 15 juillet 2010 établissait le solde alors dû par lui à 54 885,61 \$ puis, à son paragraphe 7, justifie le versement par lui à la demanderesse, le 20 août, d'une somme de 50 000 \$, moindre que celle réclamée, dans les termes suivants :

7. Dans la facturation de la demanderesse, devait être compensé un montant de QUATRE MILLE SIX CENT TROIS DOLLARS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTS (4 603,89 \$) pour double facturation de l'installation de céramiques, le tout tel qu'il appert des documents produits sous la cote D-3;

[12] À l'audience, le premier jour du procès, la demanderesse a admis qu'une facture de Tapis Décors R.D., au montant de 4 603,89 \$ (taxes incluses), avait été comptabilisée deux fois lors de l'établissement du montant de 292 257,46 \$ (329 885,61 \$ après ajout des taxes) sur sa facture du 15 juillet 2010 et que le solde réclamé du défendeur aurait dû être de 50 281,72 \$ (taxes incluses) plutôt que de 54 885,61 \$.

[13] Sans égard à cette admission, la demanderesse maintient le montant de sa réclamation à 53 929 \$. Elle s'en tient au contrat, aux paiements effectués par le défendeur et au crédit qu'elle lui a accordé. Sommairement, dit-elle, le prix du contrat, taxes incluses, était de 395 062,50 \$. Les paiements effectués par le défendeur ont totalisé 325 000 \$, et elle lui a accordé un crédit de 16 133,76 \$. Il reste donc un solde de 53 928,74 \$ à payer, qu'elle arrondit à 53 929 \$.

[14] La preuve du contrat, des paiements reçus par la demanderesse et du crédit accordé par elle au défendeur a été faite. Il a été par ailleurs admis que les travaux avaient été complétés le 13 juillet 2010. Cela étant, le défendeur avait le fardeau de prouver, par une preuve prépondérante, qu'il a payé d'autres sommes à la demanderesse ou autrement acquitté le résidu de son obligation de payer le prix de 395 062,50 \$, taxes incluses, prévu au contrat, ou que, comme suite à des modifications apportées à ce dernier après coup, son obligation a été réduite.

[15] Au départ, la prétention du défendeur que la facture émise par la demanderesse le 15 juillet 2010 représentait le solde qui lui était dû à ce moment pour l'ensemble du contrat défie l'entendement, lorsqu'on la considère isolément. En effet, il appert que les

sommes de 292 257,46 \$, avant taxes, et de 329 885,61 \$, taxes incluses, dont elle faisait état, comprenaient les montants d'un ensemble de factures transmises à la demanderesse par des sous-traitants, des fournisseurs de matériaux et des fournisseurs de services relativement au projet au cours de la période du 8 février au 15 juillet 2010. Toutes ces factures ont été produites en liasse comme pièce P-9, et soulignons au passage que leur examen a permis de retracer facilement la facture comptabilisée en double : on la retrouve aux pages 28 et 47.

[16] La note suivante, inscrite sur la facture du 15 juillet 2010, ne pouvait d'ailleurs être plus claire :

« Factures encourues en date du 15 juillet 2010 »
(notre soulignement)

[17] Cette facture du 15 juillet 2010 ne faisait par ailleurs mention d'aucun montant payable à la demanderesse.

[18] La facture du 15 juillet 2010, considérée isolément, ne peut donc faire preuve du solde dû à ce moment par le défendeur à la demanderesse pour l'ensemble du contrat. Cette déduction nous renvoie inexorablement à la prétention de la demanderesse que, après prise en compte du prix prévu au contrat, des paiements par chèque reçus du défendeur et du crédit qu'elle lui a accordé, un solde de 53 929 \$ lui demeure dû.

[19] Ces paiements par chèque et ce crédit étant admis, il faut déterminer, à la lumière de la preuve dans son ensemble, si le défendeur s'est dégagé de son fardeau de prouver qu'il a autrement acquitté le résidu de son obligation de payer le prix du contrat d'entreprise ou que, comme suite à des modifications apportées à ce dernier, son obligation a été réduite.

[20] Un montant de 25 000 \$ payé en espèces par le défendeur à monsieur Dominic Leclerc, le président de la demanderesse, en plus de ceux totalisant 325 000 \$ payés par chèque à la demanderesse, soulève un premier questionnement.

[21] Monsieur Leclerc a expliqué au cours de son témoignage qu'une entente parallèle au contrat d'entreprise, une entente « au noir », a-t-il précisé, était intervenue entre le défendeur et lui, en vertu de laquelle le défendeur lui paierait un montant additionnel de 25 000 \$ qui « ne devait pas paraître », en plus du prix énoncé dans le contrat d'entreprise entre la demanderesse et le défendeur.

[22] Il a reconnu avoir reçu ce montant de 25 000 \$, en plus de ceux totalisant 325 000 \$ que la demanderesse avait reçus, mais précisé qu'il ne devait pas être déduit de sa réclamation de 53 929 \$, vu les circonstances ci-haut décrites.

[23] Le défendeur a reconnu qu'il avait remis un montant de 25 000 \$ en espèces à monsieur Leclerc, « de façon concomitante » au contrat d'entreprise, « au noir », à la demande de ce dernier, « à un moment donné ».

[24] Prié par le procureur de la demanderesse, en contre-interrogatoire, de préciser à quel moment ce montant de 25 000 \$ avait été payé, il a déclaré, après avoir vérifié certains documents qu'il avait avec lui, qu'il avait effectué un retrait de 25 000 \$ en espèces de son compte le 9 avril 2010 et qu'il avait conservé ce montant « le moins longtemps possible ». Les fondations de la maison étaient alors complétées, croit-il.

[25] Le défendeur nie catégoriquement que ce montant de 25 000 \$ ait été un montant s'additionnant au prix énoncé dans le contrat d'entreprise.

[26] Il convient de souligner d'entrée que les actes de procédure ne faisaient nulle part mention de ce paiement d'un montant de 25 000 \$, « au noir », tel que les deux parties l'ont qualifié. Comme si ce paiement n'avait pas de pertinence pour la solution du litige.

[27] Monsieur Leclerc en a fait mention en premier, sans réticence, dès qu'il a été appelé à témoigner sur le lien entre la facture du 15 juillet 2010 et la réclamation de la demanderesse, que cette dernière maintient à 53 929 \$. Un témoignage de cette candeur, compte tenu des répercussions qu'une telle admission peut entraîner sur d'autres plans, invite à présumer au départ de sa crédibilité.

[28] Il y a plus.

[29] Dans un courriel adressé à monsieur Leclerc le 13 juillet 2010, le défendeur écrivait ce qui suit :

Je reçois beaucoup de facture (sic), toi de ton côté as-tu vérifier (sic) le coût de construction, soit ton cost, plus tes frais de service selon notre entente je crois qui était au (sic) alentour (sic) \$ 10 000. Étant donné que je t'ai donné \$ 25 000 en argent, tu devrais arrivé (sic) 25 000 \$ a perte ;-)

[30] Cette proposition du défendeur à la demanderesse qu'elle devrait en arriver à une perte de 25 000 \$ en effectuant les calculs qu'il lui suggère suppose la prémisse que le prix du contrat d'entreprise affiché dans l'écrit du 1^{er} décembre 2009 ne comprenait pas ce montant de 25 000 \$.

[31] Plus simplement, enfin, il y a lieu de se demander quel intérêt les deux parties au contrat d'entreprise, ou l'une d'entre elles, ou Dominic Leclerc personnellement, avaient à ce que son prix soit payé en espèces à hauteur de 25 000 \$ si le prix affiché dans l'écrit du 1^{er} décembre 2009 incluait ce montant.

[32] Pour les motifs qui précèdent, le tribunal conclut que, selon la preuve la plus probable, ce montant de 25 000 \$ en espèces n'est pas compris dans le prix du contrat d'entreprise affiché dans l'écrit du 1^{er} décembre 2009, mais fait partie de la contrepartie payable par le défendeur.

[33] Le paiement par le défendeur de certaines factures pour des travaux effectués et des matériaux achetés pendant les travaux et après la fin de ces derniers soulève un deuxième questionnement.

[34] Dans un courriel transmis au défendeur le 15 juillet 2010 à 1 :06 PM, et dans lequel il mentionnait notamment que le montant des factures était de 292 257,46 \$ avant taxes, et de 329 885,61 \$ taxes incluses, monsieur Leclerc précisait ce qui suit :

« ...

La facture de la peinture final (sic) est incluse, par-contre il manque celle (sic) de Jocelyn Desrochers (excavation) et Bruno Castonguay (ventilation) tel que discute (sic). »

[35] Le compte, sur la facture du 15 juillet 2010, n'était donc pas complet. D'autres factures de tiers étaient attendues.

[36] B. Desrochers et fils inc., l'entrepreneur en excavation qui a œuvré à cet endroit, a émis postérieurement deux factures au défendeur, plus précisément le 27 décembre 2010.

[37] Le défendeur déclare avoir payé les sommes réclamées par cet entrepreneur et la demanderesse ne prétend pas l'avoir fait elle-même.

[38] La première de ces factures, d'un montant de 5 334,89 \$, a trait à des travaux d'excavation effectués en avril 2010 pour la fosse septique. Ce montant est inclus dans le crédit de 16 133,76 \$ que la demanderesse a accordé au défendeur pour la fosse Bionest, le puits artésien et l'excavation, tel qu'indiqué dans la mise en demeure du 4 novembre 2010.

[39] La seconde facture, d'un montant de 6 956,24 \$, a trait à des travaux effectués les 15, 16 et 21 juin 2010, essentiellement des travaux d'arrachage de souches et de terrassement et l'aménagement d'une entrée.

[40] L'article 13 du contrat d'entreprise énonce ce qui suit à propos du terrain :

TRAVAUX APRÈS LIVRAISON

13. Lors de la livraison de l'immeuble, l'entrepreneur s'engage à ce que le terrain soit nivelé, de manière à permettre l'égouttement naturel conformément aux règlements municipaux et de la société prêteuse. Lesdits travaux de nivellement s'effectueront avec les matériaux en place, tous matériaux supplémentaires étant à la charge du client. Cependant, le travail de finition extérieure de la maison ainsi que le nivellement du terrain pourront être complétés dans un délai raisonnable après la date d'occupation si les conditions de température et d'assèchement du sol en empêchaient l'exécution avant la date fixée pour l'occupation de la maison. Ces travaux, qui feront partie d'une

phase subséquente et finale des travaux prévus au présent contrat, feront l'objet d'une réception supplémentaire spécifique par le client. Par ailleurs, l'entrepreneur ne sera pas responsable des tassements et affaissements normaux pouvant survenir dans le sol et le terrassement autour de l'immeuble.

[41] Les travaux effectués en juin 2010 dont la facture émise par B. Desrochers et fils inc. fait état sont sans commune mesure avec l'obligation de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise, fort limitée. Cette facture couvre notamment l'achat et le transport sur place d'environ 105 tonnes de pierre 0 X $\frac{3}{4}$ ", de plusieurs voyages de sable, de terre de remplissage et de terre tamisée, le transport de résidus vers un écocentre, les coûts de location d'une pelle pendant 24 heures et de la main-d'œuvre pour la conduire, et le transport de la pelle.

[42] La preuve ne permet pas de déterminer, ou d'au moins estimer de façon raisonnable, la part du coût de ces travaux à la charge de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise, s'il en est. Cela étant, aucun montant ne peut être imputé à la réduction du solde contractuel réclamé par la demanderesse.

[43] Le courriel transmis par monsieur Leclerc au défendeur le 15 juillet 2010 à 1 :06 PM faisait également état d'une facture à venir de la part de Bruno Castonguay relativement à la ventilation. La preuve est muette à propos de cette facture.

[44] Par ailleurs, le défendeur a produit comme pièce D-10 un tableau de dépenses qu'il déclare avoir encourues aux fins de la construction et dont plusieurs, selon lui, visent des travaux et des matériaux à la charge de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise.

[45] Parmi ces dépenses figurent d'abord les montants de 6 956,24 \$ et de 5 334,89 \$ payés à B. Desrochers et fils inc. dont nous avons disposé plus haut.

[46] Ce tableau fait par ailleurs état d'un montant de 10 798,76 \$ payé à Les puits du Québec relativement au creusage du puits artésien et à l'installation du système de pompage. Ce montant étant inclus dans le crédit de 16 133,76 \$ accordé par la demanderesse au défendeur pour la fosse Bionest, le puits artésien et l'excavation, il n'y a pas lieu d'élaborer davantage.

[47] Le tableau fait également état d'un montant de 1 421,16 \$ payé à Hallé & Mailloux inc. pour des sacs de cellulose destinée à l'isolation de l'entretoit. Une facture datée du 12 juillet 2010 et adressée au défendeur y est jointe.

[48] Sans égard au fait que cette facture a été adressée au défendeur, monsieur Leclerc reconnaît que ce dernier a payé la laine minérale dans l'entretoit. Il plaide cependant que ce montant et d'autres payés par le défendeur pour des travaux ou des matériaux visés par le contrat d'entreprise, dont il sera question ci-après, ont été compensés par des travaux supplémentaires ou des matériaux de qualité supérieure ailleurs. Il ne produit aucun écrit attestant quelque entente à ce sujet avec le défendeur.

[49] Il n'y a pas lieu de retenir cette prétention de la demanderesse. En conséquence, un montant de 1 421,16 \$ sera imputé à la réduction du solde contractuel réclamé par cette dernière.

[50] Le tableau fait ensuite état d'un montant de 391,05 \$ payé à Les installations électriques Claude Caron inc.. La facture afférente à ce montant est jointe au tableau. Elle est adressée au défendeur et datée du 23 juin 2010, soit postérieurement aux factures émises à la demanderesse par la même entreprise pour les travaux d'électricité dans les deux logements ainsi que certains extras. Elle vise la fourniture d'un interrupteur, d'un gradateur, d'un transformateur et de certaines autres fournitures électriques ainsi que leur installation.

[51] Il n'y a pas de preuve prépondérante que l'achat de ces fournitures et leur installation étaient à la charge de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise intervenu entre les parties.

[52] Le tableau fait ensuite état de montants totalisant 1 416,40 \$ payés à Rona L'Entrepôt, d'autres totalisant 835,46 \$ payés à Réno Dépôt et d'autres totalisant 6 842,97 \$ payés à Canac-Marquis Grenier. Il y est indiqué que les montants payés à Rona L'Entrepôt et à Réno-Dépôt sont pour des luminaires et que ceux payés à Canac-Marquis Grenier sont pour « un peu de tout ».

[53] Aucun nom n'apparaît sur ces factures, ni aucune mention du lieu des travaux. Certaines sont illisibles.

[54] Il y a plusieurs factures émanant de chacun de ces marchands et la grande majorité de celles-ci constatent l'achat de beaucoup d'objets, souvent de petit prix.

[55] Aucune preuve testimoniale n'a été administrée sur le détail du contenu de ces factures.

[56] Ces factures sont de plusieurs dates et certaines sont postérieures au 13 juillet 2010, date de la fin des travaux visés par le contrat d'entreprise intervenu entre les parties.

[57] Les objets identifiés sur ces factures ne peuvent être reliés automatiquement à la réalisation du contrat d'entreprise. Certains n'ont même aucun lien avec la construction d'une maison, notamment un miroir, une brouette, une rallonge de jardin, un pistolet d'arrosage, des tuiles pour patio, une bonbonne de gaz propane, un coupe-branche, de la semence à gazon, du bois traité, une base pour patio, un support de patio, des luminaires pour le jardin.

[58] Les articles 2803 et 2804 C.c.Q. énoncent deux règles de base en matière de preuve :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[59] Les plaideurs doivent en somme prouver les faits susceptibles de convaincre le tribunal du bien-fondé de leurs prétentions et le tribunal décide selon la balance des probabilités.

[60] Le degré de preuve requis de la part d'un plaideur pour remplir son obligation de convaincre réfère à son caractère qualitatif et non à son caractère quantitatif. Le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.¹

[61] À propos du degré de probabilité requis pour se décharger de son fardeau de preuve en matières civiles, Lord Denning précisait :

« It must carry a reasonable degree of probability but not so high as is required in a criminal case. If the evidence is such that the tribunal can say : « we think it more probable than not », the burden is discharged, but if the probabilities are equal, it is not.²

(notre soulignement)

[62] Il revenait au défendeur de convaincre le tribunal, par une preuve prépondérante, que les dépenses encourues envers Rona L'Entrepôt, Réno-Dépôt et Canac-Marquis Grenier l'avaient été à la demande de la demanderesse ou avec son consentement pour des matériaux utilisés pour la construction de la maison et qu'elles étaient à la charge de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise. Il ne s'est pas déchargé de ce fardeau de preuve.

[63] Par la suite, le tableau fait état d'un montant de 2 257,50 \$ payé par Les gouttières de la Capitale inc..

[64] Aucune facture ni preuve de paiement n'est produite. Cette carence pose déjà problème.

[65] Il n'est pas prouvé que la fourniture et l'installation de gouttières étaient comprises dans le contrat d'entreprise intervenu entre les parties.

¹ ROYER, Jean-Claude, *La preuve civile*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 113, no 174.

² *Miller v. Minister of Pension* [1947] 2 All E.R. 372, p. 374 (K.B.).

[66] Cette réclamation du défendeur doit donc être rejetée.

[67] Le tableau fait par la suite état d'un montant de 2 709 \$ payé à Filtre Plus pour des échangeurs d'air.

[68] Aucune facture ni preuve de paiement n'est produite. Cette carence pose déjà problème, encore une fois.

[69] Dans son courriel du 15 juillet 2010 au défendeur, monsieur Leclerc faisait mention d'une facture à venir de la part de Bruno Castonguay « pour la ventilation ». Il a par ailleurs reconnu à l'audience que le défendeur avait payé pour des « travaux de ventilation », mais qu'il ignorait quel montant avait été payé.

[70] Tout cela nous laisse dans la douceur imprécise des choses.

[71] Il n'est pas prouvé que la fourniture et l'installation d'échangeurs d'air étaient comprises dans le contrat d'entreprise intervenu entre les parties.

[72] Il n'est pas davantage prouvé que la fourniture et l'installation d'échangeurs d'air étaient intrinsèquement liées à la construction de cette maison, comme celles d'un système de chauffage, par exemple. On peut supposer que l'installation d'un échangeur d'air dans une maison favorise la ventilation et que, parfois, elle peut s'imposer. La preuve ne permet pas de conclure que c'était le cas ici.

[73] La preuve ne permet pas non plus d'établir un lien probable entre la fourniture et l'installation d'échangeurs d'air et la facture attendue de Bruno Castonguay relativement à la ventilation, dont monsieur Leclerc faisait mention dans son courriel du 15 juillet 2010 au défendeur, ni entre la fourniture et l'installation d'échangeurs d'air et les travaux de ventilation payés par le défendeur dont monsieur Leclerc a fait mention dans son témoignage. Sans limitation, la fourniture et l'installation de hottes dans les cuisines et de ventilateurs dans les chambres de bain, clairement indiquées sur les plans, ont certainement un lien direct avec la ventilation.

[74] Vu ce qui précède, le tribunal conclut que le défendeur ne s'est pas déchargé de son fardeau de preuve à l'égard de cette réclamation.

[75] Le tableau fait par la suite état d'un montant de 710,51 \$ payé pour de la plomberie et une douche. Une partie de ce montant aurait été payée à Wolseley inc. et une autre à Costco inc..

[76] Aucune facture ni preuve de paiement n'est produite. Cette carence pose déjà problème, encore une fois.

[77] Il n'y a pas d'admission de la part de monsieur Leclerc à propos de cette réclamation.

[78] Vu cette preuve lacunaire, le tribunal conclut que le défendeur ne s'est pas déchargé de son fardeau à l'égard de cette réclamation.

[79] Le tableau fait par la suite mention de montants de 900 \$ et de 1 200 \$ payés relativement à du bétonnage. Le tribunal comprend que celui de 900 \$ aurait été dépensé pour la construction de perrons à l'avant et celui de 1 200 \$, pour du travail de finition de béton, de « flattage » selon l'expression consacrée.

[80] Aucune facture ni preuve de paiement n'est produite. La situation est toutefois particulière dans ces cas : les paiements pour ces travaux auraient été faits en espèces et aucune facture n'aurait été fournie.

[81] Le défendeur déclare qu'il a effectué le paiement de ces montants à la demande et sur les instructions de monsieur Leclerc.

[82] Monsieur Leclerc reconnaît que le défendeur a payé pour la construction de ces perrons, tout en plaçant que les montants payés à cette fin par ce dernier ont été compensés par des travaux supplémentaires ou des matériaux de qualité supérieure ailleurs.

[83] La déclaration de monsieur Leclerc que les montants payés par le défendeur ont été compensés, sans égard à la recevabilité de cette prétention, permet d'inférer qu'il connaissait le coût de la construction des perrons, essentiellement des travaux de coffrage, la demanderesse ayant elle-même payé le béton, et celui du flattage du béton, et son défaut de contester les montants mis de l'avant par le défendeur permet d'inférer que, le plus probablement, ces montants de 900 \$ et de 1 200 \$ sont conformes à la réalité.

[84] Cela étant, et considérant que le tribunal a décidé plus haut que la prétention de la demanderesse que les montants payés par le défendeur avaient été compensés par des travaux supplémentaires ou des matériaux de qualité supérieure ailleurs ne pouvait être retenue, vu l'absence d'écrit attestant une entente à ce sujet avec le défendeur, il faut conclure à l'imputation d'un montant de 2 100 \$ à la réduction du solde contractuel réclamé par la demanderesse.

[85] Le tableau fait enfin mention d'un montant de 1 800 \$ payé à une dénommée « Marjolaine » pour des travaux de peinture.

[86] Aucune facture ni preuve de paiement n'est produite.

[87] Dans son courriel du 15 juillet au défendeur, monsieur Leclerc déclarait notamment :

« La facture de la peinture final [sic] est incluse ».

[88] Parmi les factures de sous-traitants et de fournisseurs à l'appui de celle émise par la demanderesse au défendeur le 15 juillet 2010, en figure une au montant de 3 047,63 \$ émanant de Matériaux St-Etienne [1987] inc. pour une « job de peinture ». Selon toute vraisemblance, cette facture est la facture « finale » pour la peinture à laquelle monsieur Leclerc référerait dans son courriel du même jour.

[89] Le 15 juillet 2010, les travaux étaient terminés et la demanderesse avait émis une attestation écrite à cet effet.

[90] À la lumière de ce qui précède, le tribunal conclut que, selon toute probabilité, le montant de 1 800 \$ payé par le défendeur à cette dénommée Marjolaine était pour d'autres travaux de peinture que ceux à la charge de la demanderesse en vertu du contrat d'entreprise.

[91] Le solde contractuel réclamé par la demanderesse est de 53 928,74 \$. Après prise en compte d'un montant de 1 421,16 \$ pour la laine minérale dans l'entretoit et d'un autre de 2 100 \$ pour la construction des perrons à l'avant et le flottage du béton, le solde contractuel net dû par le défendeur à la demanderesse s'établit donc à 50 407,58 \$.

[92] Il sera ordonné au défendeur de payer cette somme à la demanderesse.

LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Les vices

[93] La défense et demande reconventionnelle du défendeur la plus récente, celle du 22 avril 2015, a été produite à l'audience le 11 mai 2015. Le défendeur y allègue un grand nombre de vices de construction, de malfaçons et de travaux non complétés dont il établit le coût de correction ou de complétion, selon le cas, à 178 000 \$.

[94] Il a réduit sa réclamation à 147 311,45 \$ à l'audience, le 11 mai 2015, après avoir informé le tribunal qu'une portion du montant mentionné dans l'acte de procédure concernait le revêtement extérieur, et que le litige à cet égard serait plutôt débattu dans un autre dossier devant la Cour du Québec.

[95] Le défendeur a retenu les services de monsieur André Petitpas, ingénieur, pour procéder à une expertise technique de l'immeuble. Monsieur Petitpas a préparé un premier rapport en date du 7 mars 2012, un second en date du 24 avril 2012 et un troisième en date du 11 octobre 2013.

[96] Le défendeur a également retenu les services de monsieur Claude Yockell, un architecte spécialisé en acoustique urbaine et environnementale, pour procéder à des tests acoustiques sur des murs, des planchers et des plafonds séparant des pièces de l'unité résidentielle principale de la maison, qui porte le numéro municipal 1079,

Beausoleil, à Québec, de pièces de l'unité résidentielle secondaire, qui porte le numéro municipal 1083, Beausoleil. Le rapport de monsieur Yockell est daté du 13 août 2012.

[97] De son côté, la demanderesse a retenu les services de Groupe Hudini inc., pour vérifier sur place le bien-fondé des allégations du défendeur dans sa défense et demande reconventionnelle à propos de vices de construction, de malfaçons et de travaux non complétés, pour en évaluer l'ampleur ou l'étendue, le cas échéant, établir par qui les travaux visés par les allégations avaient été effectués et, enfin, vérifier la qualité et la conformité des travaux réalisés par la demanderesse. Le rapport, qui est signé par messieurs Yves Hudon et Guy Harvey, ingénieurs, est daté du 26 août 2013.

[98] À l'audience, le 13 mai 2015, en matinée, et alors que monsieur Yockell témoignait sur certains problèmes d'insonorisation qu'il avait identifiés entre l'unité résidentielle principale et l'unité résidentielle secondaire de la maison, le tribunal, s'autorisant de l'article 413.1 du *Code de procédure civile* en vigueur à l'époque, a demandé aux trois experts présents, soit monsieur Yockell, monsieur Petitpas et monsieur Hudon, de se réunir afin de concilier leurs opinions concernant les problèmes d'insonorisation et les travaux qui devraient être réalisés pour les corriger, sans égard à la responsabilité, et de lui faire rapport en début d'après-midi. Ce fut fait.

[99] Monsieur Petitpas et monsieur Hudon se sont de nouveau réunis le 14 mai 2015, en après-midi, pour concilier leurs opinions concernant les autres vices de construction, malfaçons et travaux non complétés allégués par le défendeur dans sa défense et demande reconventionnelle et sur les travaux qui devraient être réalisés pour les corriger, encore une fois sans admission de responsabilité. Ils ont soumis, pour partie le jour même et pour partie le lendemain, en avant-midi, leur rapport sur les problèmes sur lesquels ils s'entendaient et sur les correctifs à apporter.

[100] À l'audience, le 2 décembre 2015, les parties ont déclaré qu'elles acceptaient les recommandations des experts et convenu que les travaux seraient réalisés par la demanderesse. Par une ordonnance rendue le 8 décembre suivant, le tribunal a donné acte aux parties de cette acceptation et de cette entente et a ordonné, comme également convenu à l'audience le 2 décembre, que les travaux soient réalisés sous la supervision de monsieur Yockell, aux frais de la demanderesse.

[101] Le tribunal a enfin ordonné que le rapport de monsieur Yockell sur sa supervision des travaux soit produit au tribunal dans les quatorze (14) jours qui suivraient la fin de ces derniers, mais en aucun cas plus tard que le 24 mars 2016.

[102] Dans son rapport daté du 23 mars 2016, monsieur Yockell écrit, en guise de mise en situation :

[...]

Selon les témoignages des trois experts entendus dans ce dossier, les travaux concernaient les deux unités, soit le 1079 et le 1083, constituant

l'habitation. De ce fait, notre rapport présente ces travaux selon le lieu de leur exécution et non selon l'ordre de leur réalisation.

Ces travaux ont porté sur la majorité des points discutés lors des témoignages en cour et jugés nécessaires par les trois experts selon leur domaine respectif.

Les tableaux 1 et 2 reprennent la liste des travaux ainsi réalisés et font état de la satisfaction résultant de l'occupant des lieux et du surveillant mandaté.

[...]

[103] Ces deux tableaux font état d'interventions à 13 endroits en tout, et de la satisfaction du superviseur à l'égard de toutes ces interventions et de celle du défendeur à l'égard de douze d'entre elles au moment où elles ont eu lieu. Le défendeur était par contre totalement insatisfait à l'égard d'une autre, soit l'installation de renforts sur les poutrelles du plancher au sous-sol, et partiellement insatisfait d'une autre, soit l'insonorisation du plafond de la cuisine de l'unité du 1083, Beausoleil.

[104] Monsieur Yockell fait également mention dans ce rapport d'un autre problème, concernant le foyer, à l'égard duquel aucune solution n'avait été proposée et s'en remet au tribunal pour juger de la pertinence des travaux.

[105] Un document émanant du défendeur, daté du 17 mars 2016 et adressé à monsieur Yockell, et dans lequel le défendeur dénonce son insatisfaction partielle concernant certains éléments, est également joint au rapport de monsieur Yockell.

[106] Monsieur Yockell réfère à ce document dans les termes suivants à la fin de son rapport :

[...]

En terminant, nous avons reçu le 17 mars après notre visite finale un document qui nous a été transmis par courriel par M. Gilbert. Dans ce document, dont copie est jointe à la présente, M. Gilbert revient sur différents points discutés précédemment et sur certains éléments additionnels qui ne sont pas entièrement à sa satisfaction. Lors de notre rencontre du 14 mars, M. Gilbert n'avait pas soulevé ces éléments additionnels à l'exception d'une tache de béton sur la porte avant.

En résumé, les travaux discutés lors des témoignages ont été réalisés à notre satisfaction bien que certains petits détails, mentionnés dans le courriel du 17 mars, soient à finaliser.

[...]

[107] Ces faits ont amené le tribunal à convoquer les parties et monsieur Yockell afin que ceux-ci soient entendus sur les travaux effectués et le rapport de monsieur Yockell.

[108] Selon ce qu'il appert du témoignage de monsieur Yockell lors de l'audition qui a eu lieu les 18 et 24 mars 2016, celui-ci a initié la préparation de la liste des travaux à réaliser en se référant, concernant l'insonorisation, au rapport qu'il avait soumis à l'audience le 14 mai 2015, après sa rencontre avec messieurs Petitpas et Hudon et, pour le reste, en se fondant sur les déclarations de ces derniers lorsqu'ils ont soumis leur rapport à l'audience, le même jour et le lendemain. La liste définitive a été établie avec monsieur Leclerc et le défendeur. Personne ne lui a alors indiqué qu'il manquait quoi que ce soit. Il a précisé que, en cours de réalisation des travaux, certains s'étaient avérés impraticables comme envisagé au départ, ou non nécessaires, et que l'on s'était ajusté en conséquence, à la satisfaction du défendeur sous les réserves exprimées dans son rapport du 23 mars 2016 au tribunal.

[109] Selon la thèse du défendeur exposée à la même occasion, le contrat judiciaire intervenu entre les parties le 2 décembre 2015, comme suite aux témoignages de messieurs Yockell, Petitpas et Hudon, n'a pas été respecté, et des vices de construction et des malfaçons demeurent à corriger. De plus, certains travaux doivent être repris et d'autres doivent être complétés.

[110] Le défendeur a plus tard produit une lettre de monsieur René Blanchet, de Estimations René Blanchet inc., datée du 18 juillet 2016, faisant état de son estimation des coûts pour compléter, corriger ou reprendre les travaux. Le coût total des travaux à ainsi compléter, corriger ou reprendre, incluant les frais généraux, l'administration, les profits et les taxes s'élève, selon monsieur Blanchet, à 59 765,59 \$.

[111] C'est le montant que le défendeur réclame pour vices de construction et malfaçons non encore corrigés et pour travaux non encore complétés.

[112] Monsieur Blanchet a été entendu le 12 janvier 2017.

[113] À cette même occasion, la demanderesse a produit une offre de Construction Axion inc. au montant de 5 633,78 \$, datée du 22 décembre 2016, pour la réfection de perron de l'unité résidentielle principale, l'un des éléments faisant l'objet de la lettre de monsieur Blanchet, ainsi que celui de l'unité résidentielle secondaire, dans l'hypothèse où le tribunal conclurait qu'elle doit assumer la responsabilité de leur état. Elle s'est par ailleurs engagée, si requise, de procéder à telle réfection, à confier la réalisation des travaux à Construction Axion inc., tel que prévu dans l'offre cette dernière.

[114] Dans sa lettre du 18 juillet 2016, monsieur Blanchet fait mention, en premier lieu, de travaux dans l'entretoit, en l'occurrence l'installation de liens continus et l'aménagement d'une ouverture pour avoir accès à l'entretoit qui, selon son estimation, coûteraient 2 021,66 \$.

[115] Dans son témoignage à l'audience, le 14 mai 2015, monsieur Petitpas avait attiré l'attention du tribunal sur un extrait des plans de structure émis par Freneco ltée aux fins de la construction et joint à son rapport du 24 avril 2012, où l'on prévoyait

l'installation de deux liens continus en planche de 1" X 4" dans l'entretoit, soit un de chaque côté du centre, pour relier les membrures entre elles, à mi-hauteur, d'un bout à l'autre. Il avait expliqué que cette mesure visait à empêcher le gauchissement des membrures qui travaillent en compression. L'on prévoyait également, dans ces plans de structure, l'installation de « t-brace » sur les fermes verticaux centraux, à chaque extrémité. Ces liens continus et ces « t-brace » n'avaient pas été installés.

[116] Dans son rapport du 23 mars 2016, monsieur Yockell indique que des liens continus et des « t-brace » ont été installés dans l'entretoit et que tant le défendeur que lui s'étaient déclarés satisfaits des travaux. Dans son témoignage à l'audience, le 18 mai, il a précisé que cela avait été fait par Xavier Leclerc, le fils de Dominic Leclerc, le président de la demanderesse, et par David Gilbert, le fils du défendeur. La photographie 10 de la pièce D-13 montre une partie du résultat de leur intervention.

[117] Le tribunal s'étonne que l'on revienne sur la question de ces liens continus et de ces « t-brace » dans l'entretoit.

[118] Au cours de son témoignage à l'audience, le 12 janvier 2017, monsieur Blanchet, à propos des travaux dans l'entretoit, a déclaré qu'il n'avait pas effectué de vérification et qu'il s'était fié sur ce que le défendeur lui avait dit. Son témoignage à leur sujet ne peut donc nous éclairer.

[119] À la lumière de ce qui précède, le tribunal conclut que la réclamation du défendeur à l'égard des liens continus et des « t-brace » dans l'entretoit doit être rejetée.

[120] Qu'en est-il, maintenant, de l'ouverture pour avoir accès à l'entretoit dont monsieur Blanchet parle ? On devrait plutôt parler d'accès à l'entretoit d'une section de la maison.

[121] Avant les travaux correctifs, on avait accès à l'entretoit de la portion de la maison comportant un étage par deux trappes : une première, à peu près à la limite séparative de la cuisine et de la salle à manger de l'unité du 1079, Beausoleil, et une seconde, dans le vestibule à l'entrée de la même unité. La première, qui permettait d'avoir accès à la section de l'entretoit de la même unité au-dessus du vivoir, a été supprimée lors des travaux d'insonorisation entre la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil et la chambre à coucher principale de l'unité du 1083, Beausoleil, au-dessus, avec le consentement du défendeur. La seconde, par ailleurs, ne permet pas d'avoir accès à la section de l'entretoit de l'unité du 1079, Beausoleil au-dessus du vivoir. Pour corriger la situation, il suffit de pratiquer une ouverture dans un panneau de gypse à l'extrémité arrière de la section de l'entretoit au-dessus de la chambre à coucher qui se trouve au rez-de-chaussée de l'unité du 1079, Beausoleil.

[122] C'est un problème infinitésimal, comme en atteste le coût estimé par monsieur Blanchet pour y remédier, qui serait de 330 \$, et assurer autrement au défendeur un

accès à l'ensemble de l'entretoit, ce qui respire le bon sens. La demanderesse ne l'ayant pas fait, il était facile d'y remédier, après la suppression de la trappe d'accès à proximité de la limite séparative de la cuisine et de la dinette de l'unité du 1079, Beausoleil. Le défendeur sera donc indemnisé d'un montant de 330 \$.

[123] En deuxième lieu, monsieur Blanchet fait mention de raidisseurs à poser dans le plancher de la chambre à coucher de l'unité du 1083, Beausoleil, au-dessus de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, une intervention dont le coût serait, selon son estimation, de 10 026,87 \$. Il fait par ailleurs mention, en neuvième lieu, de raidisseurs à installer dans le plancher du rez-de-chaussée, une intervention dont le coût serait, selon son estimation, de 3 563,36 \$.

[124] Selon le « plan d'installation de poutrelle », dans les plans de structure émis par Freneco ltée aux fins de la construction, des raidisseurs en 2" X 6" devaient être installés, plus ou moins à mi-portée des poutrelles, à peu près partout au sous-sol de la maison et, au rez-de-chaussée, au-dessus de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, donc sous la chambre à coucher de l'unité du 1083, Beausoleil, dont il a été question plus haut, et au-dessus de la section de l'unité du 1083, Beausoleil, comprenant notamment le vivoir et la salle à manger.

[125] Ces raidisseurs jouent le même rôle que les croix de Saint-André et visent à assurer un transfert de charge d'une poutrelle à l'autre lorsqu'on marche sur le plancher.

[126] Dans son rapport complémentaire du 24 avril 2012, monsieur Petitpas avait écrit qu'aucun raidisseur n'avait été installé sur les poutrelles des planchers du rez-de-chaussée de la maison et que, compte tenu des observations qu'il avait faites au niveau du plancher du rez-de-chaussée, il était très probable qu'il n'y en ait pas davantage sur les poutrelles au plafond du rez-de-chaussée de l'unité du 1083, Beausoleil.

[127] À l'audience, le 14 mai 2015, il y avait accord sur la nécessité qu'il y ait de tels raidisseurs au plafond du sous-sol, partout où requis selon le plan, et au plafond du rez-de-chaussée, au-dessus de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, seulement. Le témoignage de monsieur Petitpas est clair.

[128] Dans son rapport du 23 mars 2016, monsieur Yockell indique que les raidisseurs installés sur les poutrelles des planchers du rez-de-chaussée, tant dans l'unité du 1079, Beausoleil que dans celle du 1083, Beausoleil, étaient faits de planches de contreplaqué 3/4" doublées. Il explique le choix de ce matériau, plutôt que de planches de 2" X 6", dans les termes suivants :

« Concernant les renforts de poutrelles de plancher tant du 1079 que du 1083, ils ont été réalisés à l'aide de feuilles de contreplaqué 3/4". Ce choix a été rendu nécessaire en raison de l'impossibilité d'introduire à travers les poutrelles des pièces de 2" X 6" d'une longueur apte à assurer un lien continu. Bien que cette

solution ne soit pas à l'entière satisfaction de M. Gilbert, nous sommes certains qu'elle assure un renfort et un lien continu adéquat entre les poutrelles. »

[129] En l'absence d'une preuve contraire, le tribunal s'en remet à l'avis de monsieur Yockell, dont le témoignage est très fiable, concernant la solution de remplacement adoptée.

[130] Dans son témoignage à l'audience, le 18 mai 2016, monsieur Yockell a indiqué que des raidisseurs avaient été installés sur les poutrelles du plancher du rez-de-chaussée dans les deux unités, selon ce qui était indiqué sur le plan d'installation de poutrelle, sauf dans la chambre à coucher de l'unité du 1079, Beausoleil. Il a expliqué que la structure du plafond du bureau du défendeur, qui se trouve en dessous de cette chambre à coucher, est recouverte de lattes de bois et de placoplâtre, et que les lattes jouent le même rôle que les raidisseurs.

[131] En l'absence d'une preuve contraire, le tribunal s'en remet à l'avis de monsieur Yockell.

[132] Il ne semble pas non plus qu'un raidisseur ait été installé entre les poutrelles qui séparent le plafond de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, de la chambre à coucher principale de l'unité du 1083, Beausoleil, à l'occasion des travaux effectués sous la surveillance de monsieur Yockell. Ce dernier n'en fait pas mention dans son rapport du 23 mars 2016 et n'en a pas fait mention non plus dans son témoignage à l'audience, le 18 mai suivant.

[133] Soulignons au départ que l'absence de raidisseur sur les poutrelles du plancher de la chambre principale du 1083, Beausoleil, au-dessus de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, n'a jamais été établie formellement. Lorsque monsieur Petitpas, lors de son témoignage à l'audience, le 14 mai 2015, avait mentionné qu'un raidisseur devait être installé à cet endroit, il avait présumé de son absence en se fondant sur ce qu'il avait constaté ailleurs dans la maison. Il faudrait vérifier lors des travaux, avait-il précisé.

[134] À propos de l'installation éventuelle d'un raidisseur à cet endroit, il avait par ailleurs expliqué que, le cas échéant, elle serait simple à réaliser puisque, de toute façon, d'autres travaux nécessitant l'ouverture du plafond de la cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil, seraient effectués.

[135] Le témoignage de monsieur Blanchet ne nous éclaire pas davantage à propos de la présence ou de l'absence d'un raidisseur à cet endroit, puisqu'il n'a pas pratiqué d'ouverture pour vérifier, lors de sa visite des lieux, en juillet 2016.

[136] Quoiqu'il en soit, on se souvient que, lorsque la liste des travaux à réaliser préparée par monsieur Yockell a été vérifiée par ce dernier en compagnie de monsieur Leclerc et du défendeur avant qu'ils débutent, personne n'a fait mention de quoi que ce

soit à propos d'un raidisseur à cet endroit. Monsieur Yockell était donc bien fondé de se fier sur la liste par la suite.

[137] De toute façon, les travaux prévus à cet endroit étaient des travaux d'insonorisation. La photographie 6 de la pièce P-22, prise au cours de ces travaux, montre jusqu'à quel point il eût été alors facile de vérifier s'il y avait un raidisseur et, s'il n'y en avait pas, d'en installer un. Il suffisait de pratiquer une ou plusieurs ouvertures dans le placoplâtre, et cette intervention était d'autant plus sans conséquence que, comme la photographie 17 de la pièce P-22 nous permet de le constater, le plafond, en bout de course, a été soufflé à des fins d'insonorisation.

[138] Le défendeur a été témoin de tout ça et n'a rien dit.

[139] Il ne peut plus, aujourd'hui, se plaindre.

[140] Sa réclamation doit être rejetée.

[141] Les autres travaux pour corriger ou compléter la correction des vices de construction dont le défendeur se plaint et pour compléter les travaux qui, selon lui, restent à faire, et dont monsieur Blanchet a fait l'estimation à la demande de ce dernier, sont les suivants :

Insonorisation du mur ouest de la chambre de l'étage de l'unité du 1083, Beausoleil	3 342,29 \$
Problème d'aménagement de la salle de lavage de l'unité du 1083, Beausoleil	5 817,74 \$
Devanture du foyer de l'unité du 1083, Beausoleil	989,01 \$
Compléter le travail de remplacement de la porte du vestibule de l'unité du 1083, Beausoleil, qui n'était pas assez large	654,50 \$
Cuisine de l'unité du 1079, Beausoleil	3 025,22 \$
Portes coulissantes encastrables dans les unités du 1079 et 1083, Beausoleil	2 247,10 \$
Réinstaller la porte du bureau au sous-sol de l'unité du 1079, Beausoleil	21,82 \$
Porte coupe-feu au sous-sol entre les unités du 1079 et du 1083, Beausoleil	494,51 \$
Fondation à faire sous le nouveau mur porteur du sous-sol, entre les unités du 1079 et du 1083, Beausoleil	9221,11 \$
Cage d'escalier latérale reliant le sous-sol de l'unité du 1079,	261,80 \$

Beausoleil, à l'extérieur	
Remplacement des perrons de béton avant sur remblais recouvrant la charpente des murs de bois de la maison	18 078,61 \$

[142] L'importance des travaux requis par le défendeur est inconciliable avec la déclaration de monsieur Yockell à la fin de son rapport du 23 mars 2016 :

« [...]

En résumé, les travaux discutés lors des témoignages ont été réalisés à notre satisfaction bien que certains petits détails, [...], soient à finaliser. »

[143] Cette situation oblige le tribunal à analyser davantage la trame des faits afférents à la réalisation des travaux sous la supervision de monsieur Yockell, qui étaient censés mettre fin à une saga judiciaire commencée en 2012.

[144] Il convient de rappeler au départ que les parties, à l'audience, le 2 décembre 2015, ont déclaré, d'une part, qu'elles acceptaient les recommandations faites par les experts à la suite de leurs témoignages et de leurs rencontres de conciliation, qui avaient eu lieu les 12, 13, 14 et 15 mai précédents, et, d'autre part, qu'elles avaient convenu que les travaux seraient réalisés par la demanderesse sous la supervision de monsieur Yockell.

[145] Il y a eu, à ce moment, formation d'un contrat judiciaire qui a été rendu exécutoire par l'ordonnance rendue par le tribunal le 8 décembre suivant.

[146] Il s'était dit beaucoup de choses à l'audience, les 12, 13, 14 et 15 mai. Chacun des experts avait témoigné sur ses conclusions du départ, dans son ou ses rapports. Au fur et à mesure où l'audition avait progressé, il y avait eu certains ajustements. Finalement, à l'occasion de leurs séances de concertation, les experts s'étaient entendus sur les travaux qui devraient être faits et, par la suite, fait rapport à l'audience en présence des parties.

[147] Après avoir été chargé de superviser les travaux, monsieur Yockell a pris connaissance de tous les témoignages des experts. Considérant, d'une part, que les parties n'avaient pas rédigé d'écrit formel décrivant la nature et l'étendue des travaux convenus et, d'autre part, qu'il n'avait pas été présent à l'audience au cours de l'entièreté des témoignages des autres experts, c'était le seul moyen à sa disposition pour identifier les travaux dont les parties avaient convenu en bout de course.

[148] Monsieur Yockell, après avoir pris connaissance de ces témoignages, a préparé la liste des travaux qui, selon sa compréhension, devaient être réalisés. Il l'a soumise aux parties avant le début des travaux et ces dernières l'ont acceptée.

[149] Lorsque, au cours des travaux, il s'est avéré que certains de ceux-ci ne pouvaient être réalisés tel que prévu dans les plans ou recommandé par les experts après qu'ils se soient réunis pour concilier leurs opinions, les ajustements dans les travaux ont été effectués à la connaissance et à la satisfaction du défendeur. Il en a été de même lorsque certains travaux se sont révélés non nécessaires.

[150] Le rapport de monsieur Yockell du 23 mars 2016, qui fait état des travaux réalisés dans les deux unités, est clair à ce sujet. Les seuls travaux réalisés sous la supervision de monsieur Yockell et à l'égard desquels le défendeur a manifesté une insatisfaction sont ceux concernant les raidisseurs sur les poutrelles des planchers, dont nous avons traité plus haut.

[151] Tel que mentionné également dans le rapport de monsieur Yockell, il y a par ailleurs encore litige à l'égard de certains autres correctifs qui avaient été requis par le défendeur mais qui n'ont pas fait l'objet d'une intervention remédiate lors des travaux supervisés par monsieur Yockell. Ces litiges visent plus précisément certaines portes coulissantes, l'espace pour la lessiveuse et la sècheuse dans l'unité du 1083, Beausoleil, le foyer de l'unité du 1083, Beausoleil, et le balcon de l'entrée principale de la maison. Nous y reviendrons.

[152] Nous reviendrons également sur l'état dans lequel les lieux ont été laissés par les préposés et représentants de la demanderesse à la fin des travaux supervisés par monsieur Yockell, dont un courriel adressé par le défendeur à monsieur Yockell le 17 mars 2016 et annexé à son rapport fait état, ainsi que sur la réclamation du défendeur à ce sujet.

[153] Pour débiter, il est essentiel de trancher l'argument principal du défendeur que, lors des travaux supervisés par monsieur Yockell, le contrat judiciaire intervenu entre les parties n'a pas été respecté. C'est essentiellement sur cet argument que le défendeur fonde sa réclamation de 59 765,59 \$ pour vices de construction et malfaçons non encore corrigés et pour travaux non encore complétés.

[154] Avec tout le respect, cet argument ne peut être retenu. Comme l'article 1439 C.c.Q. le stipule, le contrat judiciaire, comme tout autre contrat, peut être modifié de l'accord des parties.

[155] Monsieur Yockell est un témoin tout à fait crédible, et son rapport, ainsi que son témoignage, sont tout à fait fiables. Sans limitation, le tribunal croit que les parties se sont déclarées satisfaites de la liste des travaux qu'il leur a soumise avant que ces derniers débutent, et qu'il leur a indiqué que cette liste faisait état de tous les travaux qui, selon sa compréhension, devaient être faits. Il croit également que, sous réserve des quelques exceptions déjà mentionnées, les parties se sont déclarées satisfaites des travaux tels que réalisés. Ce faisant, et dans la mesure où les travaux tels que réalisés ne respectaient pas les recommandations des experts, à l'audience, en mai

2016, les parties ont modifié le contrat judiciaire intervenu entre elles. La loi des parties a changé.

[156] Cela dispose de l'essentiel des dispositions supplémentaires requises par le défendeur et dont monsieur Blanchet estime les coûts dans sa lettre du 18 juillet 2016. Il ne reste à trancher que les « exceptions ».

1. Les portes coulissantes

[157] La lettre de monsieur Blanchet fait état d'un coût estimé de 2 247,10 \$ concernant les portes coulissantes encastrables dans les unités du 1079 et du 1083, Beausoleil.

[158] Monsieur Yockell, dans son rapport du 23 mars 2016, écrit à leur sujet :

« Une des problématiques concernait les portes coulissantes (pocket door). Celles-ci ne coulisent pas entièrement à l'intérieur du mur. Dans le cas présent, il ne s'agit pas d'un défaut, mais d'un choix de matériaux. En effet, il existe deux choix de portes coulissantes selon le type d'effet souhaité. L'un assure la prise de la porte en laissant une partie visible alors que l'autre requiert une mini poignée qui est insérée dans l'épaisseur de la porte. Cette dernière, lorsqu'elle est ouverte, disparaît complètement dans le cadre. Selon la discussion survenue entre les intéressés, les portes seront conservées et feront l'objet des ajustements requis pour la fermeture adéquate. »

[159] Les plans ne faisaient pas mention du modèle de portes coulissantes à installer aux endroits où il était prévu de le faire. Aucun reproche ne peut donc être adressé à qui que ce soit.

[160] Il reviendra au défendeur d'assumer les frais d'ajustement qui s'imposent de façon à ce que ces portes ferment comme il le souhaite, dans la mesure où il est possible de le faire.

2. Problème d'aménagement de la salle de lavage de l'unité du 1083, Beausoleil

[161] La lettre de monsieur Blanchet fait état d'un coût estimé de 5 817,14 \$ concernant l'aménagement de la salle de lavage de l'unité du 1083, Beausoleil, pour lequel le défendeur demande d'être indemnisé.

[162] Monsieur Yockell écrit à ce sujet :

« En ce qui concerne l'espace des laveuses et sécheuses de l'unité 1083, une vérification des dimensions indique que l'espace est selon les standards reconnus pour l'installation de ces appareils avec des portes coulissantes ou pliantes. En fait, c'est la nature des électroménagers qui pose un problème et non l'espace lui-même. »

[163] Monsieur Yockell a précisé au cours de son témoignage que l'espace prévu pour les laveuse et sécheuse, dans la salle de lavage en question, a été aménagé tel qu'indiqué sur les plans, que cet espace permet l'installation d'appareils de dimensions standard et qu'après-coup, il reste l'espace requis pour l'installation d'une porte.

[164] Il conclut qu'il n'y a eu aucune erreur dans la réalisation des travaux.

[165] La demanderesse ne peut donc être tenue d'indemniser le défendeur.

3. La devanture du foyer de l'unité du 1083 Beausoleil

[166] La lettre de monsieur Blanchet fait état d'un coût estimé de 989,01 \$ pour la réparation de devanture du foyer.

[167] Les travaux prévus comprennent l'enlèvement de la tablette dont les coins ont été abîmés, la réparation de la surface du gypse qui sera endommagé lors de l'enlèvement de la tablette, l'installation d'une nouvelle tablette de bois au-dessus du foyer, la peinture de la devanture du foyer et l'installation d'une moulure métallique décorative autour de l'ouverture du foyer.

[168] Monsieur Yockell écrit à ce sujet, dans son rapport du 23 mars 2016 :

« Un des points porte sur le foyer de l'unité 1083. Selon le constat fait sur place, ce n'est pas le mur de l'encoffrement du foyer qui n'est pas à niveau, mais bien le foyer lui-même. Étant donné cette situation, il aurait fallu réinstaller le foyer correctement. Or, ce travail ne pouvait être fait que par l'installateur du foyer (Nappert luminaire) compte tenu de la spécialisation requise et du risque potentiel d'incendies. De plus, selon les témoignages, il ne semble pas qu'une solution précise ait été proposée pour ce problème particulier. Pour ces raisons, nous avons décidé de nous en remettre à la Cour pour juger de la pertinence des travaux. »

[169] Les travaux dont monsieur Blanchet a estimé le coût n'ont pas trait au niveau du foyer.

[170] Le témoignage de monsieur Blanchet, la photographie 19 de la pièce D-13 et les photographies 18 à 22 jointes au courriel du défendeur annexé au rapport de monsieur Yockell attestent de l'état inacceptable de la devanture du foyer, notamment de la tablette de MDF qui l'entoure. La finition de l'ouvrage, c'est le moins qu'on puisse dire, est perfectible.

[171] Le défendeur sera indemnisé pour le montant de 989,01 \$ réclamé afin de lui permettre d'effectuer les travaux qui s'imposent pour réparer la devanture.

4. Le balcon de l'entrée principale

[172] La lettre de monsieur Blanchet fait état d'un coût estimé de 18 078,61 \$ pour le remplacement des deux perrons de béton à l'avant, tant celui de l'unité du 1079, Beausoleil, que celui de l'unité du 1083, Beausoleil.

[173] Dans son rapport complémentaire du 24 avril 2012, monsieur André Petitpas avait écrit que les deux perrons n'avaient pas été faits selon les règles de l'art. Dans son rapport complémentaire du 11 octobre 2013, il avait précisé qu'ils s'appuyaient en partie sur des équerres en béton et en partie sur le sol et que, en raison de ce fait, ils bougeaient «*suite aux cycles de gel et de dégel du sol sous-jacent*». Des fissures pouvaient être observées dans les deux perrons. Il avait recommandé que les deux perrons soient démolis et reconstruits.

[174] À l'audience, le 14 mai 2015, il y avait accord entre monsieur Petitpas et monsieur Hudon sur la nécessité de démolir et de reconstruire les deux perrons, sans égard à la responsabilité.

[175] À l'audience, le 2 décembre 2015, la demanderesse s'est formellement déclarée disposée à exécuter en nature les travaux préconisés par les trois experts, sans émettre quelque réserve que ce soit.

[176] Dans son rapport du 23 mars 2016, monsieur Yockell, curieusement, ne traite que du perron de l'entrée principale, soit celle de l'unité du 1079, Beausoleil, il le fait dans les termes suivants :

« Concernant les fissures constatées dans le balcon de l'entrée principale avant, elles résultent du gel qui a remonté le sol qui a provoqué la fissuration du béton. En effet, la mise en place du terrain sous les marches a été faite sans conserver un espace suffisant pour prévoir le mouvement du sol par le gel. Or, il semble que cette intervention a été réalisée par le propriétaire et non par l'entrepreneur. De plus, nous ne sommes pas dans la bonne saison pour corriger ce problème. De ce fait, M. Leclerc se dégage de toute responsabilité et, par conséquent, les travaux n'ont pas été réalisés. »

[177] Considérant l'entente intervenue à l'audience le 2 décembre 2015 comme suite à la déclaration judiciaire de la demanderesse relatée plus haut, rendue exécutoire par l'ordonnance rendue par le tribunal le 8 décembre suivant, le refus de cette dernière de démolir et de reconstruire les deux perrons est irrecevable. Le défendeur sera donc indemnisé. Vu l'état des relations entre les parties, il ne paraît pas indiqué de donner suite à l'offre de la demanderesse de s'occuper des travaux.

[178] Pour déterminer le montant de l'indemnité payable au défendeur, le tribunal s'en remet d'abord à la soumission de Construction Axion inc. datée du 22 décembre 2016, par laquelle celle-ci offrit d'exécuter les travaux en contrepartie d'un montant de

5 633,78\$, taxes incluses, et y ajoute par la suite un montant de 2 000\$ pour la remise des lieux en état à la suite des travaux, pour une somme totale de 7 633,78\$.

5. Les éléments additionnels

[179] Monsieur Yockell fait état, dans son rapport du 23 mars 2016, d'un document que le défendeur lui a transmis le 17 mars précédent et dans lequel ce dernier soulève certains points concernant l'état dans lequel les préposés de la demanderesse ont laissé les lieux au terme des travaux. Il y est notamment fait mention de luminaires qui n'ont pas été réinstallés, d'une grille non remise en place, d'une porte non remplacée, d'une ouverture pratiquée dans un plafond pour faire passer un fil et non colmatée par la suite, de gorges d'armoires de cuisine et de gorges au plafond brisées ou mal posées, d'une plinthe de plancher dont l'installation a été partiellement laissée en plan, d'une enveloppe d'interrupteur de courant laissée sur le plancher, de l'omission d'installer une poignée sur la porte d'un hall d'entrée, de carreaux de céramique dont l'installation est inadéquate.

[180] La correction de certaines de ces anomalies nécessitera l'achat de matériaux et la réalisation de plusieurs travaux qui étaient à la charge de la demanderesse en sa qualité d'entrepreneur général. La correction des vices des gorges d'armoires et des gorges au plafond soulèvera des difficultés particulières. Sans limitation, il sera vraisemblablement nécessaire, pour obtenir un bon résultat, de remplacer, au moins en partie, celles des armoires de cuisine. Des travaux de peinture seront également nécessaires à plusieurs endroits. Vu le défaut de la demanderesse de corriger adéquatement ces anomalies en temps utile, il y a lieu d'accorder une indemnité au défendeur pour lui permettre de faire le nécessaire.

[181] Le tribunal fixe le montant de cette indemnité à 850\$.

La perte de loyers

[182] Le montant de 54 400\$ que le défendeur réclame pour perte de loyers a trait à l'unité du 1083, Beausoleil, que nous avons qualifiée plus haut d'unité résidentielle secondaire.

[183] La seule allégation de l'acte de procédure du défendeur relative à cette perte de loyers se trouve à son paragraphe 38.1 :

« Le défendeur est de plus en droit de réclamer la somme de 54 400\$ à titre de loyers perdus depuis la mise en demeure de juillet 2012, étant là une conséquence directe et prévisible des dommages causés au défendeur par la demanderesse à la suite et comme conséquence directe de son défaut de construire l'immeuble selon les plans d'architecture émis pour sa construction et des nombreux vices de construction et nombreuses (mal)façons affectant l'immeuble; »

[184] Aucune «mise en demeure de juillet 2012» n'a été retracée parmi les pièces produites par le défendeur. Il appert par contre du témoignage du défendeur qu'il a estimé sa perte à 1 600\$ par mois à compter de juillet 2012, où son fils a quitté l'unité du 1083, Beausoleil, qu'il habitait jusqu'à ce moment.

[185] Considérant que le montant de 54 400\$ réclamé par le défendeur correspond à un loyer mensuel de 1 600\$ pendant 34 mois, il est permis de supposer que le montant de 54 400\$ en question couvre le loyer pour la période de juillet 2012 à avril 2015 inclusivement. Cette hypothèse est d'autant plus plausible que c'est au cours d'avril 2015 que le défendeur a produit le plaidoyer amendé où il est question de cette réclamation pour la première fois.

[186] Il appert de la preuve que le fils du défendeur a résidé dans l'unité du 1083, Beausoleil à compter de juillet 2010 et a quitté en juillet 2012.

[187] Aucun contrat de bail couvrant tout ou partie de la période au cours de laquelle le fils du défendeur a occupé cette unité n'a été produit. Aucune preuve de paiement de quelque loyer par ce dernier au défendeur n'a été administrée.

[188] Le fils du défendeur n'a pas témoigné. Ainsi, la déclaration du défendeur que ce dernier a quitté l'unité du 1083, Beausoleil, en raison des problèmes d'insonorisation, sans limitation, n'est pas corroborée.

[189] Aucun rapport d'expert sur la valeur locative de cette unité résidentielle n'a été produit.

[190] Il n'y a pas de preuve de quelque démarche du défendeur en vue de louer cette unité résidentielle à un tiers après le départ de son fils.

[191] De toute façon, à la lumière de la preuve et vu la réglementation municipale applicable en l'espèce, le fils du défendeur était en définitive la seule personne qui pouvait occuper l'unité du 1083, Beausoleil, à la fin des travaux, en 2010, et il l'est demeuré en tout temps par la suite. En effet, selon le *Règlement de l'arrondissement Laurentien sur l'urbanisme*, adopté le 7 avril 2009 et entré en vigueur le 11 août 2009, un logement supplémentaire associé à un logement est destiné à être occupé par les seules personnes suivantes :

- a) une personne qui a ou qui a eu un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec la propriétaire ou l'occupant du logement dans lequel l'usage principal est exercé;
- b) le conjoint d'une personne visée au paragraphe a);
- c) une personne à la charge d'une personne visée au paragraphe a);³

³ Règlement R.A. 8 V.Q. 109, art. 181, 3°.

[192] En définitive, selon la preuve, le fils du défendeur était, à la fin de la construction de la maison, la seule personne pouvant occuper l'unité du 1083, Beausoleil, et il l'est demeuré en tout temps par la suite.

[193] Vu tout ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la réclamation du défendeur pour perte de loyers.

La perte d'utilité de l'immeuble

[194] Le défendeur réclame une somme de 35 000 \$ pour perte d'utilité de son immeuble.

[195] Les allégations de sa défense et demande reconventionnelle ne permettent pas d'identifier ce qu'il entend par « perte d'utilité ».

[196] Selon le *Petit Robert*, un bien utile est un bien dont l'usage, l'emploi est ou peut être avantageux, satisfait un besoin.⁴

[197] Aucune preuve n'a été administrée concernant le déficit d'utilité de l'immeuble.

[198] Dans sa plaidoirie, le défendeur a prétendu que la maison, en raison des vices de construction dont elle est frappée, ne sera jamais ce qu'elle devait être. Les solutions de compromis auxquelles il a consenti, a-t-il précisé, ne peuvent remplacer ce qui était prévu.

[199] Le défendeur n'a pas convaincu le tribunal que, comme suite aux travaux effectués par la demanderesse pour corriger les anomalies, il ne dispose pas d'un immeuble dont l'usage est avantageux pour lui et tout à fait adéquat pour ses besoins.

[200] Il ne sera donc pas fait droit à sa réclamation pour perte d'utilité de l'immeuble.

Troubles et inconvénients

[201] Le défendeur réclame une somme de 10 000 \$ à ce titre.

[202] Le litige entre les parties est né au départ du refus du défendeur de payer à la demanderesse le solde contractuel qu'elle lui a réclamé à la fin des travaux. Il s'est progressivement amplifié lorsque le défendeur, en plus de contester le bien-fondé de la réclamation par la demanderesse du solde contractuel auquel elle prétendait, a commencé à lui reprocher une série de travaux mal exécutés ou non complétés. Il n'en fallait pas plus pour que le conflit dégénère de façon déraisonnable.

⁴ *Le Petit Robert*, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, nouvelle édition millésime 2012).

[203] Le vent a semblé tourner lorsque, en décembre 2015, la demanderesse et le défendeur, dans la foulée des recommandations communes formulées par les trois experts en mai précédent concernant les travaux à réaliser, ont convenu de s'en remettre à ces recommandations, et que le défendeur a accepté que les travaux soient réalisés par la demanderesse. On a tôt réalisé, cependant, que le conflit n'était pas terminé. Le présent jugement en atteste éloquemment.

[204] Sommairement, avec le recul, force est de conclure qu'on peut difficilement imputer à la demanderesse quelque faute générant pour le défendeur un droit à des dommages pour troubles et inconvénients en raison de travaux non complétés. La contestation par le défendeur du bien-fondé de la réclamation de solde contractuel que la demanderesse lui a soumise à la fin des travaux pouvait justifier son omission d'agir.

[205] Il n'en demeure pas moins que, comme la preuve l'a démontré, la maison était affectée de certains vices nécessitant une intervention à des fins de correction. Le défendeur a dû composer pendant près de 5 ans avec ces vices, soit jusqu'au début de 2016.

[206] Pour avoir vécu pendant si longtemps avec les problèmes causés pour ces travaux mal faits par la demanderesse, le défendeur a droit, selon le tribunal, à des dommages-intérêts de 5 000 \$ pour troubles et inconvénients.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

- Sur l'action principale :

[207] **ORDONNE** au défendeur de payer à la demanderesse une somme de 50 407,58 \$, avec intérêt au taux légal, et, en plus, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 4 novembre 2011, date de la mise en demeure;

[208] **Avec frais de justice.**

- Sur la demande reconventionnelle :

[209] **ORDONNE** à la demanderesse de payer au défendeur une somme de 14 802,79 \$, avec intérêt au taux légal et, en plus, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 18 mai 2012, date de l'assignation;

[210] **Avec frais de justice, y compris les frais d'experts.**



GEORGES TASCHEREAU, j.c.s.

200-17-015991-128

PAGE : 30

Me Paul Langevin
LPL Avocats inc. (casier # 76)
Procureurs de la demanderesse

Me Marc G. Henry
Quessy Henry St-Hilaire (casier # 68)
Procureurs du défendeur

N°: 200-018-009616-175

**COUR D'APPEL DU QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC**

FRANÇOIS GILBERT

APPELANT - Défendeur – Demandeur
reconventionnel

c.

**LES HABITATIONS PRESTIGE DESIGN
ET FILS INC.**

INTIMÉE - Demanderesse – Défenderesse
reconventionnelle

ANNEXE 1

FRANÇOIS GILBERT
1079, rue Beausoleil
Québec (Québec) G3K 1W4
(418) 569-7014
francoisgilbertfg@outlook.com

Les parties notifient leurs actes de procédure (incluant mémoire ou exposé) à l'appelant et aux seules parties qui ont produit un acte de représentation (ou de non-représentation). (Article 25 al. 1 du Règlement de procédure civile)

Si une partie est en défaut de produire un acte de représentation (ou de non-représentation), elle ne peut déposer aucun autre acte de procédure au dossier. L'appel procède en son absence. Le greffier n'est tenu de lui notifier aucun avis. Si l'acte est produit en retard, le greffier l'accepte aux conditions qu'il détermine. (article 30 du Règlement de procédure civile)

L'intimé, les intervenants et les mis en cause doivent, dans les 10 jours de la notification, déposer un acte de représentation indiquant le nom et les coordonnées de l'avocat qui les représente ou, dans le cas d'absence de représentation, un acte indiquant ce fait. Cependant, s'il est joint à la déclaration d'appel une demande pour obtenir la permission d'appeler, les intervenants et les mis en cause ne sont tenus de le faire que dans les 10 jours du jugement qui accueille cette demande ou, le cas échéant, de la date à laquelle le juge a pris acte du dépôt de la déclaration (article 358, al. 2 C.p.c.).