

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-160245-091

DATE : 30 juin 2010

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.

9188-2753 QUÉBEC INC.; personne morale légalement constituée, ayant un établissement au 7100, rue Jean-Talon ouest, bureau 1200, en la ville de Montréal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, H1M 3S3

-et-

MARTIN HÉROUFOSSE, résidant et domicilié au [...], en la ville de Saint-Esprit, district judiciaire de Joliette, province de Québec, [...]

Demandeurs défendeurs reconventionnels

c.

LOCATION PARADE INC.; personne morale légalement constituée, ayant un établissement au 5643, rue Ferrier, en la ville de Ville Mont-Royal, district judiciaire de Montréal, province de Québec, H4P 1N1

Défenderesse demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

[1] Le litige fait suite à l'incendie, le 23 novembre 2008, d'un véhicule faisant l'objet d'un contrat de location à long terme avec valeur résiduelle garantie.

[2] Ce contrat a d'abord été conclu entre un tiers (locataire initial) et la compagnie *Fiducie Via Route*.

[3] Il est admis que *Location Parade inc.* est cessionnaire des droits et obligations du locateur initial, *Fiducie Via Route*.

[4] Il est également admis que le locataire initial a cédé ses droits et obligations le 4 juillet 2008. Ce jour-là, *9188-2753 Québec inc.* et son dirigeant, Martin Héroufosse, ont assumé les obligations du locataire initial et signé deux documents intitulés « *Convention générale de location – type financement* » et « *Annexe A du contrat de location de véhicule automobile – Transfert tel quel* »¹.

Les faits

[5] Le 4 juillet 2008, le locateur reçoit un dépôt de garantie de 10 000\$ et les clauses pertinentes des documents signés ce jour-là prévoient notamment ce qui suit :

« Le Locataire s'engage à payer sur livraison un dépôt de 10,000.00 \$. Ledit dépôt sera retenu par le Bailleur comme garantie contre toutes dépenses, dommages ou autres frais qui surviendraient si le Locataire ne remplissait pas les conditions exigées par ce contrat de location et cette Annexe « A » dans le cas d'une violation au contrat par le Locataire, celui-ci autorise le Bailleur à appliquer le dépôt en paiement partiel des dommages et/ou de tous autres frais causés par le Locataire en vertu de cette violation au bail. Si par contre, le Locataire rempli toutes ses obligations envers le contrat de location, cette balance de dépôt lui sera remise à la terminaison du présent bail. »² (Sic)

« Le Locataire consent à verser un dépôt de garantie au Locateur pour chaque véhicule couvert par ce bail, dont le montant sera précisé dans l'(es) annexe(s) ci-jointe(s). Cette somme sera payée à la livraison du véhicule au Locataire en même temps que le premier paiement de loyer exigible à ce moment-là et lui sera remboursée intégralement à l'expiration du bail, pourvu que le Locataire ait observé, exécuté et rempli à la lettre toutes les conditions de la présente Convention. En cas d'un manquement quelconque de la part du Locataire, tel dépôt pourra être attribué par le Locateur au paiement de tout montant manquant ou au paiement de tout coût ou tout frais (y compris les frais juridiques) encourus par le Locateur à cet effet. Toutefois, tel dépôt ne sera pas considéré comme paiement de tout loyer ni comme réduisant les obligations du Locataire de remplir intégralement les conditions de ce bail. »³ (Sic)

[6] À cette date, le véhicule est usagé est son odomètre indique approximativement 54 000 kilomètres.

[7] Martin Héroufosse utilise le véhicule pendant quelques mois.

¹ Ces deux documents, que le Tribunal désignera sous le nom de « *contrat de location* » ont été produits, en liasse, comme exhibit P-1.

² Extrait du document intitulé « *Annexe A du contrat de location de véhicule automobile – Transfert tel quel* », pièce P-1

³ Extrait du document intitulé « *Convention générale de location – type financement* », pièce P-1

[8] Durant cette période, le véhicule parcourt environ 4 000 kilomètres, il ne présente aucun problème ni défectuosité, il n'est pas réparé ni modifié et il ne transporte aucun fumeur.

[9] Le 23 novembre 2008, Martin Héroufosse immobilise le véhicule dans le terrain de stationnement d'un restaurant familial où il entre en compagnie de sa conjointe et de leur bébé.

[10] Pendant le repas, une employée avertit la clientèle que de la fumée s'échappe d'un véhicule de marque Porsche et Martin Héroufosse réalise aussitôt qu'il s'agit du véhicule faisant l'objet du litige.

[11] Martin Héroufosse éteint l'incendie avec l'aide d'un client du restaurant et il constate que le feu s'est déclaré dans le tableau de bord du véhicule près de l'ignition.

[12] Cette constatation est compatible avec la mention suivante apparaissant au rapport d'incendie :

« À mon arrivée, l'extinction avait été faite par une personne sur place avec un extincteur à poudre. Feu dans le tableau de bord côté gauche (chauffeur) près de l'ignition. Plastique fondu et plusieurs fils fondus. Pare-brise avant craqué par la chaleur. Intérieur fondu. Avons complété l'extinction à l'aide d'une longueur de tuyau de 1 3/4 po. »⁴

[13] *Location Parade inc.* et l'assureur sont avisés du sinistre dès le lendemain.

[14] L'assureur conclut que le véhicule n'est pas réparable et offre une indemnité d'assurance de 44 000\$ que Martin Héroufosse estime insuffisante mais qu'il finit quand même par accepter après avoir consulté un avocat.

[15] Les loyers mensuels de 1 536,23\$ prévus au contrat de location sont effectués pendant cinq mois après le sinistre.

[16] Le 27 avril 2009, *Location Parade inc.* transmet à 9188-2753 Québec inc. ainsi qu'à Martin Héroufosse une facture de 7 094,92\$ [D-1] représentant le solde dû en vertu du contrat de location après déduction du dépôt de 10 000\$ et de l'indemnité d'assurance de 44 000\$.

[17] Le 9 mai 2009, le procureur de 9188-2753 Québec inc. et de Martin Héroufosse transmet une lettre de mise en demeure dont l'extrait pertinent se lit comme suit :

« Nous représentons les intérêts de 9188-2753 Québec inc. et Martin Héroufosse, lesquels nous ont mandatés de vous faire part de ce qui suit.

⁴ Pièce P-2.

Le 4 juillet 2008, notre cliente 9188-2753 Québec inc. a signé un contrat de location de véhicule automobile de marque Porsche 911 Carrera 4S, année 2002, no de série WPOAA29942S622722, au taux mensuel de location de 1361.00\$, lequel venait à échéance le 30 avril 2011.

Or, comme vous le savez, au cours de l'automne dernier, le véhicule a subi une perte totale, suite à un incendie causé par le moteur des essuie-glaces du véhicule.

Notre cliente nous informe que l'indemnité d'assurance n'a pas été versée à ce jour. De plus, bien que notre cliente ne soit nullement responsable de l'incendie et que le véhicule soit considéré comme une perte totale, vous retenez un dépôt de 10,000.00\$ et vous continuez illégalement de percevoir des mensualités.

Devant cette situation, notre cliente a pris l'initiative de cesser le paiement des mensualités et nous a mandaté de faire la lumière sur cette affaire, afin de récupérer les sommes qui lui sont dues.» [P-3] (Sic)

[18] Les parties ne parviennent pas à régler le conflit et dans leur requête introductive d'instance du 25 juin 2009, 9188-2753 Québec inc. ainsi que Martin Héroufosse réclament le remboursement du dépôt soit 10 000\$ de même que 2 000\$ à titre de dommages-intérêts pour troubles et inconvénients.

[19] Le 21 mai 2010, la requête introductive d'instance est amendée afin de réclamer une somme additionnelle de 7 681,15\$ représentant les cinq loyers mensuels payés après le sinistre.

[20] Lors du procès, 9188-2753 Québec inc. et Martin Héroufosse se désistent de la réclamation de 2 000\$ à titre de dommages-intérêts pour troubles et inconvénients.

Position de chacune des parties

[21] La position de 9188-2753 Québec inc. et de Martin Héroufosse peut être résumée comme suit :

Le contrat de location a pris fin en raison de la perte du bien loué.

Ce contrat prévoit que le dépôt de 10 000\$ sera remis, à la fin du bail, si le locataire a entièrement exécuté ses obligations.

Le locataire a exécuté toutes ses obligations sauf et excepté celle relative à la remise du véhicule mais il en est libéré en raison d'une force majeure.

Le locataire a donc droit au remboursement du dépôt et au remboursement des cinq loyers mensuels payés après le sinistre.

[22] La position de *Location Parade inc.* peut être résumée comme suit :

9188-2753 Québec inc. et Martin Héroufousse n'ont pas prouvé que le sinistre résulte d'une force majeure.

Subsidiairement, le contrat prévoit la responsabilité du locataire en cas de destruction du véhicule pour quelque cause que ce soit.

Conséquemment, le locateur était en droit d'utiliser le dépôt de 10 000\$ en réduction de la créance résultant du contrat de location et il est également en droit de réclamer, par demande reconventionnelle, le solde dû soit 7 094,92\$⁵.

Analyse et décision

[23] Les articles pertinents du *Code civil du Québec* sont les articles 1470, 1693 et 1694 qui se lisent comme suit :

«1470. Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.»

«1693. Lorsqu'une obligation ne peut plus être exécutée par le débiteur, en raison d'une force majeure et avant qu'il soit en demeure, il est libéré de cette obligation; il en est également libéré, lors même qu'il était en demeure, lorsque le créancier n'aurait pu, de toute façon, bénéficier de l'exécution de l'obligation en raison de cette force majeure; à moins que, dans l'un et l'autre cas, le débiteur ne se soit expressément chargé des cas de force majeure.

La preuve d'une force majeure incombe au débiteur.»

«1694. Le débiteur ainsi libéré ne peut exiger l'exécution de l'obligation corrélative du créancier; si elle a été exécutée, il y a lieu à restitution.

Lorsque le débiteur a exécuté son obligation en partie, le créancier demeure tenu d'exécuter la sienne jusqu'à concurrence de son enrichissement.»

[24] 9188-2753 Québec inc. et Martin Héroufousse plaident qu'ils ont fait la preuve prépondérante que le sinistre résulte d'une force majeure parce que le témoignage non-contradictoire de ce dernier écarte toute autre cause possible.

[25] À l'appui de cet argument, ils invitent le Tribunal à suivre, par analogie, une récente décision de la Cour d'appel du Québec en matière de vol soit l'arrêt *Guarantee*

⁵ Il est admis que ce montant représente le solde dû en vertu du contrat de location après déduction des loyers perçus, du dépôt de 10 000\$ et de l'indemnité d'assurance de 40 000\$.

Cie of North America c. Machinerie G. Simard inc.⁶ dont l'extrait pertinent se lit comme suit :

«[8] Dans ce cas, vu l'article 2289 C.c.Q. le dépositaire peut se dégager de sa responsabilité en prouvant la force majeure. Sur la question de savoir si le vol constitue un cas de force majeure, les auteurs Baudouin et Deslauriers écrivent que le vol peut devenir un cas de force majeure suivant les circonstances de la cause :

*La caractérisation et la qualification de la force majeure sont laissées à la sagesse des tribunaux et il est parfois difficile de tracer les lignes directrices en la matière. En effet, les critères théoriques précédemment examinés s'interprètent différemment suivant les circonstances particulières à chaque espèce et, en outre, l'appréciation de la force majeure comporte aussi, dans les faits, la prise en compte par le juge de principes d'équité. Les faits de la nature (inondation, crue et débacle, pluie, gel, vent et tempête, vagues, verglas, neige), les faits de l'homme (par exemple les grèves, les incendies, les vols, les émeutes ou les guerres, le fait du prince, les actes terroristes, les insurrections, les embargos, etc.) ne sont pas, en eux-mêmes des forces majeures, mais peuvent le devenir suivant les circonstances propres de la cause et leur conformité aux conditions d'extériorité, d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'impossibilité absolue d'exécution. (Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7 ième éd., Cowansville, Editions Yvon Blais, 2007, paragr. 1-1365,p.1145 et suivantes.)*

[Nous soulignons].

[9] *En l'espèce, même si la juge a écrit que Larochelle ou Simard pouvaient se dégager de leur responsabilité en établissant qu'ils n'ont pas commis de faute, il ressort de l'ensemble de ses motifs que l'affaire a été jugée en fonction de l'existence d'une situation de force majeure. Le premier moyen est donc mal fondé.*

2. Le vol intervenu peut-il être qualifié de force majeure ?

[10] *En l'espèce, la juge de première instance a conclu que le vol, par la façon dont il a été perpétré et à cause des moyens mis en preuve par les voleurs, a constitué un cas de force majeure. Elle a retenu que le vol, planifié et orchestré par des voleurs professionnels, ne pouvait être attribué à l'absence de mesures de sécurité adéquates. À cet égard, la preuve a établi que le terrain sur lequel étaient garés les camions est borné de fossés, de forêts ou de blocs de béton et que l'accès est sécurisé par une chaîne en acier trempé qui ne pouvait être coupé qu'avec des outils comme une «mâchoire de vie». En plus, la bâtisse est éclairée sur les quatre faces, munie d'un système de sécurité et de deux caméras fixes. Elle est localisée dans un secteur où l'on n'a pas rapporté de vols et, en plus, l'entreprise Simard n'a jamais connu de vol dans le passé. Enfin, les*

⁶ *Guarantee Cie of North America c. Machinerie G. Simard inc.*, [2010] QCCA 952 (CanLII).

réservoirs des camions étaient vides et les clés d'ignition en sécurité à l'intérieur du bâtiment. En somme, la juge de première instance a retenu que le vol était l'œuvre d'experts aguerris auxquels des mesures de sécurité usuelles ne pouvaient résister.

[11] Dès lors, la Cour ne peut identifier aucune erreur révisable dans la démarche de la juge de première instance qui l'a amenée à conclure à l'existence d'une force majeure.»

[26] En l'instance, les faits sont différents de ceux dont la Cour d'appel est saisie dans l'arrêt mentionné ci-dessus.

[27] En effet, dans ce dossier la cause du vol était connue et prouvée alors que, en l'instance, la cause de l'incendie demeure inconnue.

[28] Dans l'affaire *Korman v. Astor Sweets Inc.*⁷ la Cour supérieure du Québec, confirmée en appel⁸, s'est exprimée comme suit sur cette question:

"The court is not prepared to hold that any fire, the origin of which cannot be satisfactorily determined, is ipso facto a fortuitous event. To prove that a fire is a fortuitous event, there should be clear evidence from which a reasonable deduction can be made that such is the case."⁹

[29] Cette décision a été suivie dans l'affaire *Wilson c. 104428 Canada Inc. et als*¹⁰ alors que l'honorable Claude Larouche, J.C.S. a écrit ce qui suit:

« 79. Il importe sûrement de se poser la question à savoir si un incendie constitue un cas de force majeure ou cas fortuit. La Cour supérieure, confirmée par la Cour d'appel, traite de cette question dans la cause de Korman c. Astor Sweets Inc. rapportée à [1947] C.S. 127 pour la Cour supérieure et [1949] B.R. 425 pour la Cour d'appel.

80. Voici d'ailleurs en quels termes s'en explique le Juge Collins de la Cour supérieure de Montréal, déjà en 1946, alors qu'il rendait jugement dans cette affaire. Voici deux extraits de texte que l'on retrouve à la page 129 de sa décision:

"The Court is not prepared to hold that any fire, the origin of which cannot be satisfactorily determined, is ipso facto a fortuitous event. To prove that a fire is a fortuitous event, there should be clear evidence from which a reasonable deduction can be made that such is the case."...

(...)

⁷ *Korman v. Astor Sweets Inc.*, [1947] C.S., 127.

⁸ *Astor Sweets Inc. v. Korman*, [1949] B.R., 425.

⁹ *Korman v. Astor Sweets Inc.*, [1947] C.S., 127, à la page 129.

¹⁰ *Wilson c. 104428 Canada Inc. et als*, 2002 CanLII 24889.

"When a defendant seeks to exculpate itself from blame for a fire by pleading fortuitous event, it must establish that a fortuitous event can be presumed. It is not sufficient to establish that the care of a "bon père de famille" was taken, and that the cause of the fire was unknown."

81. Dans la cause ci-dessus, des biens avaient été confiés à la partie adverse et parce qu'elle n'a pas prouvé que dans ce cas l'incendie équivalait à perte par force majeure, le défendeur fut obligé d'indemniser. La Cour d'appel confirma en indiquant que le feu avait pris naissance dans une partie de l'établissement du défendeur dont celui-ci avait le contrôle et comme il n'a pu expliquer la cause, il ne s'agissait pas d'un cas fortuit au sens de la loi. »

[30] En l'instance, il est vraisemblable de conclure que l'incendie a été provoqué par une défectuosité du système électrique du véhicule. Toutefois, cette conclusion est insuffisante, à elle seule, pour conclure qu'il s'agit d'un cas de force majeure.

[31] En effet, plusieurs hypothèses peuvent provoquer l'incendie d'un véhicule sans être des cas de force majeure.

[32] À titre d'exemples, l'incendie n'est pas un cas de force majeure s'il résulte d'un défaut de fabrication, d'un entretien déficient par le locataire initial ou d'une réparation mal faite avant le 4 juillet 2008, date de la cession. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, un recours compensatoire pourrait être exercé contre le manufacturier ou le locataire initial ou le mécanicien fautif.

[33] Puisque la cause de l'incendie demeure inconnue, le Tribunal conclut que les demandeurs n'ont pas fait la preuve prépondérante qu'il résulte d'une force majeure au sens de l'article 1470 C.c.Q.

[34] Bien que cette conclusion soit suffisante pour disposer du litige, le Tribunal discutera maintenant de l'argument subsidiaire à l'effet que le contrat de location prévoit, de toute façon, la responsabilité du locataire en cas de destruction du véhicule pour quelque cause que ce soit.

[35] Les clauses pertinentes du contrat de location [P-1] se lisent comme suit :

« 6. INDEMNITÉ

Pendant la durée de ce bail, le Locataire consent et convient avec le Locateur que le Locataire indemnise et mette à couvert le Locateur, ses agents et employés contre :

i. tout dommage, perte, vol ou destruction de tout véhicule couvert par ce bail et son contenu;

- ii. *tout dommage, perte, blessure, réclamation, demande, procès, amende, coût et dépense de toutes sortes provenant de l'usage ou y afférent (y compris, sans limitation, tous défauts, qu'ils soient décelables ou non par l'une ou l'autre partie) ou l'utilisation de chaque véhicule couvert par ce bail.*

[...]

16. REMISE ET VENTE DU VÉHICULE

a) [...]

- b) *Au cas où un véhicule loué aux termes des présentes serait perdu, volé ou détruit ou se trouverait dans un état qui ne justifierait pas sa réparation ou son entretien ultérieur (sous réserve de l'accord du Locateur à ce sujet), le Locataire avisera promptement le Locateur de cette situation et tiendra ledit véhicule, ou ce qu'il en reste, à la disposition de ce dernier. Le véhicule sera alors censé avoir été remis au Locateur le jour même ou ce dernier aura reçu l'avis du Locataire. Le Locateur fera alors vendre ledit véhicule, ou ce qu'il en reste, aussitôt que possible. Si le Locataire n'est pas en mesure de faire cette remise, il en avisera le Locateur; le véhicule, ou ce qu'il reste, sera alors censé avoir été remis au Locateur et vendu pour un prix nul à la réception de l'avis envoyé par le Locataire.*

- c) *Le locateur devra revendre chaque véhicule remis aux termes des présentes, dans les trente (30) jours de cette remise, ou dans tout autre délai dont les parties seraient convenues, pour le meilleur prix possible. Ce meilleur prix sera déterminé par la plus avantageuse de trois soumissions présentées par écrit. Toute vente effectuée en vertu de ce paragraphe 16 se fera uniquement au comptant et son montant sera payable entièrement à la remise du véhicule et de ses titres légaux à l'acheteur.*

- d) *Le Locateur rendra compte sans délai au Locataire de toute vente effectuée d'après ce paragraphe 16. Si le produit net de ladite vente dépasse la valeur dépréciée du véhicule, le Locateur versera la différence au Locataire ou en créditera son compte comme remboursement de loyer. Si le produit net est inférieur à la valeur dépréciée du véhicule, le Locataire sera tenu d'acquitter la différence au Locateur, sur sa demande, comme supplément de loyer. »*

(Soulignement ajouté)

[36] Les clauses reproduites ci-dessus ne renferment pas les mots « force majeure » ou « cas fortuit » mais elle indiquent clairement que le locataire assume une obligation de garantie.

[37] En effet, à la clause 8, le locataire s'oblige à indemniser le locateur en cas de destruction du véhicule et, à la clause 16, il accepte de payer la différence entre « la valeur dépréciée du véhicule » et le produit net de sa vente.¹¹

[38] Le soussigné partage l'opinion des auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina à l'effet que le débiteur d'une obligation de garantie supporte les conséquences pécuniaires d'une force majeure. L'extrait pertinent de leur ouvrage se lit comme suit :

«*Toutefois, la force majeure ne libère pas le débiteur lorsque celui-ci s'en est expressément chargé par contrat, en assumant en somme une obligation de garantie [...]*»¹²

[39] Le Tribunal conclut donc que le contrat intervenu entre les parties fait supporter au locataire la perte du véhicule pour quelque cause que ce soit y compris la perte résultant d'une force majeure.

[40] Cette conclusion ne permet toutefois pas de disposer complètement de l'argument subsidiaire de *Location Parade inc.*

[41] En effet, le procureur des demandeurs plaide que l'article 150.10 de la *Loi sur la protection du consommateur*¹³ interdit les clauses que *Location Parade inc.* souhaite lui opposer. Cet article se lit comme suit :

«*150.10. Le commerçant assume les risques de perte ou de détérioration du bien par cas de force majeure; toutefois, le commerçant n'est pas tenu d'assumer ces risques pendant que le consommateur détient le bien sans droit ou, le cas échéant, après qu'il a transféré la propriété du bien au consommateur.* »

[42] L'argument du procureur des demandeurs est bien fondé si le contrat est assujéti à la *Loi sur la Protection du consommateur*. Sinon, les clauses invoquées par *Location Parade inc.* sont permises par l'article 1693 C.c.Q.

[43] Pour qu'un contrat soit régi par la *Loi sur la protection du consommateur*, il est essentiel que le co-contractant soit un individu. En effet, l'article 2 de cette loi définit le consommateur comme « *une personne physique* ».

[44] En l'instance, puisque le contrat est signé à la fois par une personne morale et par un individu, il est nécessaire de déterminer l'identité du locataire.

¹¹ En l'instance le produit net de la vente du véhicule est nul en conformité avec la clause 16-B du contrat dont l'extrait pertinent se lit comme suit : « *Si le Locataire n'est pas en mesure de faire cette remise, il en avisera le Locateur; le véhicule, ou ce qu'il reste, sera alors censé avoir été remis au Locateur et vendu pour un prix nul à la réception de l'avis envoyé par le Locataire.* »

¹² Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les Obligations*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, [2005], paragr. 920.

¹³ L.R.Q., c. P-40.1

[45] Les seuls éléments de preuve sur cette question sont les mentions suivantes des documents signés le 4 juillet 2008 [P-1] :

Dans l'entête de la « *Convention générale de location – type financement* » il y a une ligne intitulée « *locataire* » où on peut lire ce qui suit : « *9188-2753 Québec inc. et Martin Héroufosse* ».

Par contre, à la fin de ce document, il y a une ligne précédée du mot « *caution* » et cette ligne porte la signature de Martin Héroufosse.

Enfin, au bas du document intitulé « *Annexe A du contrat de location de véhicule automobile – Transfert tel quel* », on peut lire ce qui suit « *9188-2753 Québec inc. LOCATAIRE - Martin Héroufosse (caution)*» (Sic)

[46] Le mot « *locataire* » dans l'entête du contrat fait partie du formulaire pré-imprimé alors que le mot « *caution* », près des signatures, est un ajout. Pour cette raison, il y a lieu de préférer la mention « *caution* » apposée immédiatement à côté de la signature de Martin Héroufosse sur chacun des documents faisant partie du contrat de location [P-1].

[47] Le Tribunal conclut donc que le locataire est *9188-2753 Québec inc.* et que Martin Héroufosse est sa caution.

[48] Cette conclusion est d'ailleurs compatible avec la lettre de mise en demeure [P-3]. En effet, dans cette lettre, c'est *9188-2753 Québec inc.* qui se plaint de la non-remise du dépôt et qui annonce sa décision de ne plus payer les loyers mensuels.

[49] Puisque le locataire n'est pas une personne physique, l'argument fondé sur l'article 150.10 de la *Loi sur la protection du consommateur* n'est pas fondé.

[50] Le Tribunal rejettera donc la requête introductive d'instance amendée et il accueillera la demande reconventionnelle.

[51] Les demandeurs ne seront toutefois pas condamnés aux dépens parce qu'ils n'ont pas sollicité d'ajournement malgré le fait que la demande reconventionnelle ait été formulée uniquement le jour du procès.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande principale;

DÉCLARE QUE *Location Parade inc.* était en droit d'utiliser, en réduction de sa créance, le dépôt de 10 000\$ reçu le 4 juillet 2008;

CONDAMNE les demandeurs à payer à *Location Parade inc.* la somme de 7 094,92\$ avec intérêts au taux légal de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619

du *Code civil du Québec* à compter du 27 mai 2010, date de la demande reconventionnelle;

LE TOUT, sans frais, tant sur la demande principale que sur la demande reconventionnelle.

FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.

Me Benoît Turcotte
Procureur des demandeurs défendeurs reconventionnels

Me Lori Posluns
MERCIER LEDUC s.e.n.r.c.l.
Procureurs de la défenderesse demanderesse reconventionnelle

Date d'audience : 27 mai 2010