

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-025798-092

DATE : 6 janvier 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MICHELINE LALIBERTÉ, J.C.Q.**

---

**PING-KENG SHIH**

**XIN YIN PAN**

**TOMMY NGUYEN**

**THI THU PHUONG NGUYEN**

Parties demandereses

c.

**GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.**

Partie défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

[1] **VU** la preuve testimoniale et documentaire offerte par les parties;

[2] **CONSIDÉRANT** que les demandeurs réclament la somme de 3 454,56 \$ pour les motifs ainsi énoncés à leur demande datée du 3 août 2009 :

"Nouvelle construction (7875-7877-7879) achetée de Construction Royale; prise de possession le 20-nov-2007. Vers la fin 2008 (nov et déc), nous recevons des comptes de taxes scolaires et municipales pour les années 2006/2007/2008. Les comptes contenaient des charges d'intérêt et de pénalités pour retard, ce qui nous surprend car nous les recevions pour la première fois. Nous appelons les services concernés et apprenons que Royale avait reçu les comptes au printemps 2008 (certains même en 2007), mais n'avait non seulement pas payé sa part, mais n'a même pas pris la peine de nous informer de leur existence..

Etant donné l'urgence de la situation, les intérêts et pénalités s'accumulant quotidiennement, nous donnons un avis à Construction Royale (10-déc-08) afin qu'ils paient leur part le plus rapidement possible. Voyant qu'ils ne répondent pas à nos requêtes et multiples appels, nous n'avons d'autre choix que de payer nous-même leur part (9-jan-09). Nous leur donnons un deuxième avis le 14-jan-09. Royale traîne jusqu'au 3-fév-09 avant de nous rembourser une somme inférieure à ce qu'il nous devait. Nous avons dû faire une séparation de taxe par un notaire et avons mis Royale en demeure le 17-mar-09; Royale n'a jamais répondu.

Nous réclamons \$1141.28 en taxes/intérêt/pénalité qu'ils n'ont toujours pas remboursé, ainsi que 423.28\$ en frais de notaire, 690\$ en temps perdu et 1200\$ en dommages moraux et exemplaires. Plus intérêt 5% depuis 29/03/09."

[3] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse Groupe Construction Royale Inc., représentée à l'audience par monsieur Nicolas April, refuse de payer la somme réclamée pour les motifs ainsi énoncés à sa contestation datée du 24 septembre 2009 :

"Les sommes réclamees par la demande ne sont pas dûs au demandeur.

Que les demandeurs fractionne leurs demandes relativement au dossier de la Cour Supérieure 505-17-045566-083." (sic)

[4] **CONSIDÉRANT** qu'il n'est pas contesté que les demandeurs ont acheté une maison et un terrain de la défenderesse Groupe Construction Royale Inc. le 20 novembre 2007, les ajustements ayant été calculés au 16 novembre 2007 chez le notaire;

[5] **CONSIDÉRANT** qu'il appert du contrat notarié produit en preuve (P-12) que la vente ait été faite avec la garantie légale et que la défenderesse déclarait que "*Tous les impôts fonciers ainsi que les droits de mutation dus par suite de mutations antérieures et qui sont échus ont été acquittés sans subrogation*" et qu'il s'agissait d'un "*immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque*";

[6] **CONSIDÉRANT** que les demandeurs ont prouvé que le ou vers le 3 novembre 2008, ils ont reçu de la ville de Brossard les comptes de taxes foncières et scolaires impayées pour les exercices financiers 2006, 2007 et 2008, taxes qu'ils ont entièrement acquittées ultérieurement;

[7] **CONSIDÉRANT** que les demandeurs ont prouvé que la partie défenderesse Construction Royale Inc. avait reçu lesdits comptes de taxes, et n'a jamais fait de paiement ni ne les a avisés;

[8] **CONSIDÉRANT** qu'il n'est pas contesté que le ou vers le 3 février 2009, après discussions, la partie défenderesse a remboursé aux demandeurs la somme de 2 117,39 \$ qu'elle considère être sa quote-part dans le paiement desdites taxes pour la période du 4 mai 2007 au 16 novembre 2007;

[9] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse allègue avoir acheté le terrain du promoteur 9154-4825 Québec Inc. le 5 avril 2007 et qu'en ce qui concerne les taxes impayées avant cette dernière date, les demandeurs doivent s'adresser à cette compagnie;

[10] **CONSIDÉRANT** l'article 1723 du Code civil du Québec :

"Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés lors de la vente.

Il est tenu de purger le bien des hypothèques qui le grèvent, même déclarées ou inscrites, à moins que l'acheteur n'ait assumé la dette ainsi garantie." (nos soulignements)

[11] **CONSIDÉRANT** qu'en vertu de l'article 2651 du Code civil du Québec, la créance des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sur les immeubles constitue une créance prioritaire;

[12] **CONSIDÉRANT** l'article 2654.1 du Code civil du Québec :

"Les créances prioritaires des municipalités et des commissions scolaires pour les impôts fonciers sont constitutives d'un droit réel.

Elles confèrent à leur titulaire le droit de suivre les biens qui y sont assujettis en quelques mains qu'ils soient." (nos soulignements)

[13] **CONSIDÉRANT** qu'en vertu des articles précités, le Tribunal est d'avis que la défenderesse devait, conformément à sa déclaration dans le contrat de vente, s'assurer que les taxes scolaires et municipales étaient payées lorsque les demandeurs ont acheté le terrain et le triplex le 16 novembre 2007, ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce;

[14] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse doit donc assumer les taxes impayées en date du 16 novembre 2007, et que les demandeurs ont prouvé que ces taxes totalisent la somme de 1 141,28 \$;

[15] **CONSIDÉRANT** qu'à cette somme de 1 141,28 \$ constituant les taxes municipales et scolaires impayées, de même que les intérêts et pénalités que les demandeurs ont dû supporter à raison de l'omission de la partie défenderesse, le Tribunal ajoute une somme forfaitaire de 750 \$ pour compenser tous les autres dommages et inconvénients connus par les demandeurs, notamment les pertes de temps et les frais de notaire;

[16] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal ne fait pas droit à la somme réclamée de 1 200 \$ en dommages exemplaires puisqu'il appert qu'il ne s'agit aucunement d'un cas où de tels dommages peuvent être octroyés;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[17] **ACCUEILLE** partiellement la demande,

[18] **CONDAMNE** la partie défenderesse Groupe Construction Royale Inc. à payer aux demandeurs Ping-Keng Shih, Xin Yin Pan, Tommy Nguyen et Thi Thu Phuong Nguyen la somme de 1 891,28 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec à compter du 29 mars 2009, avec les frais judiciaires de 127 \$.

---

MICHELINE LALIBERTÉ, J.C.Q.