

**COUR DU QUÉBEC**  
Division des petites créances

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-120859-097

DATE : 18 février 2011

---

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

---

**VINCENT ARCOBELLI; [...]. Beaconsfield (QC) [...]**  
**Demandeur défendeur reconventionnel**

c.

**MINDY WEIGENSBERG;**

-et-

**JOHN GOLDSTEIN;** tous deux domiciliés et résidant au [...].  
Dollard-des-Ormeaux (QC) [...]

**Défendeurs demandeurs reconventionnels**

---

**JUGEMENT**

---

[1] Dans la requête introductive d'instance, le demandeur défendeur reconventionnel (demandeur) réclame le paiement de deux factures d'honoraires aux défendeurs demandeurs reconventionnels (défendeurs) John Gold et Mindy Gold

[2] Dans cet acte de procédure, les noms des défendeurs sont inexacts.

[3] Au début de l'instruction, le Tribunal a autorisé un amendement pour que le nom de John Gold, soit remplacé celui de John Goldstein et pour que le nom de Mindy Gold, soit remplacé par celui de Mindy Weigensberg.

[4] En novembre 2007, les défendeurs retiennent les services du demandeur pour l'inspection préachat de la résidence qu'ils projettent d'acquérir et ils lui paient alors les honoraires prévus, soit 500\$ plus les taxes.

[5] Les défendeurs prennent possession de l'immeuble le 12 juin 2008 et constatent aussitôt des dégâts causés par des infiltrations d'eau au sous-sol.

[6] Ils communiquent alors avec le demandeur afin d'en connaître davantage sur les causes et conséquences de ces infiltrations.

[7] Le demandeur se présente chez eux le 13 juin 2008 et il recommande de pratiquer certaines ouvertures dans les murs et planchers concernés.

[8] Le 18 juin 2008, après que les ouvertures aient été pratiquées, le demandeur revient sur les lieux et, après son inspection, il rédige un rapport de deux pages dans lequel il conclut que:

*"In my opinion, the above damages could not be observed at the time of inspection and hence they are considered to be hidden defects. I estimate the cost to repair and make good all of the above to be in the order of four to five thousand dollars." [P-1]*

[9] Le demandeur transmet ensuite sa facture d'honoraires qui se lit comme suit:

*"June 30th, 2008.*

[...]

INVOICE

<i>Inspection report and two site visits at the above-mentioned property.</i>	<i>\$375.00</i>
<i>GST (R103 058 558):</i>	<i>18.75</i>
<i>QST (1002 077 074):</i>	<u><i>29.53</i></u>
<i>Total:</i>	<i>\$423.28" [P-2]</i>

[10] Selon le témoignage du demandeur, il s'aperçoit ensuite que la facture comporte une erreur parce qu'il a oublié de facturer des honoraires pour deux heures de travail au tarif de 100\$ l'heure.

[11] Plutôt que d'émettre une facture corrigée, il transmet une deuxième facture datée du 31 août 2008 qui se lit comme suit:

"August 31st, 2008.

[...]

**INVOICE**

<i>Consultation with regards to drainage considerations along rear elevation as well as discussion of potential water infiltrations with regards to patio-door and basement outer wall below.</i>	\$200.00
GST (R103 058 558):	10.00
QST (1002 077 074):	<u>15.75</u>
Total:	\$225.75" [P-3]

[12] Le 22 décembre 2008, le demandeur adresse une lettre de mise en demeure et, un an plus tard, il introduit la demande en justice faisant l'objet du présent jugement.

[13] Les défendeurs contestent la demande et, par demande reconventionnelle, ils réclament le remboursement des honoraires payés pour l'inspection préachat effectuée en novembre 2007.

[14] Le Tribunal traitera distinctement de la demande principale et de la demande reconventionnelle.

**Demande principale**

[15] La contestation écrite se lit comme suit:

- " - Continuation of the original November 29, 2007 inspection.
- Never any discussion of additional charges or fees.
- Not duly notified."

[16] Il serait déraisonnable de conclure que le travail exécuté en juin 2008 était une "*continuation of the original November 29, 2007 inspection*".

[17] En effet, les services rendus en novembre 2007 concernent l'inspection préachat d'un immeuble alors que ceux rendus en juin 2008 concernent plutôt les causes et conséquences d'infiltrations d'eau qui pourraient être considérées comme des vices cachés.

[18] De plus, le Tribunal ne voit pas pourquoi il aurait été prévu une "*continuation of the original November 29, 2007 inspection*" puisque le demandeur avait facturé ses services et reçu paiement dès 2007.

[19] Le premier motif de contestation n'est donc pas fondé.

[20] Concernant les services demandés en juin 2008, les témoignages sont contradictoires quant à la discussion ou à l'absence de discussion préalable à propos des honoraires.

[21] Le demandeur dit avoir avisé John Goldstein, lors de l'appel préalable à sa visite, qu'il facturerait des honoraires de 100\$ l'heure pour ses services.

[22] John Goldstein nie que le demandeur l'ait avisé de son tarif, ni même de son intention d'exiger des honoraires pour les services demandés en juin 2008.

[23] Le Tribunal ne déterminera pas quelle version doit être retenue parce qu'il serait inutile de la faire.

[24] En effet, un client qui retient les services d'un consultant sait ou devrait savoir qu'il devra lui payer des honoraires pour ses services.

[25] L'article 2106 du *Code civil du Québec* prévoit que le prix « *du service est déterminé par le contrat, les usages ou la loi, ou encore d'après la valeur des travaux effectués ou des services rendus* ».

[26] En supposant, pour les fins de la discussion, que les parties n'aient pas discuté préalablement du prix des services, le Tribunal conclurait que le demandeur a néanmoins droit d'être rémunéré « *d'après la valeur des travaux effectués ou des services rendus* ».

[27] En l'instance, le Tribunal conclut que les services rendus valent 100\$ l'heure puisque ce montant est raisonnable et compatible avec le prix de 500\$ (plus les taxes) exigé pour l'inspection préachat.

[28] Le Tribunal décide donc que le demandeur a droit au paiement de la facture du 30 juin 2008 au montant de 423,28\$.

[29] La deuxième facture précise que les honoraires de 200\$ (plus les taxes) sont exigés pour "*consultation with regards to drainage considerations*".

[30] Selon le témoignage du demandeur, cette consultation a eu lieu lors de sa deuxième visite en juin 2008 et, conséquemment, elle est incluse dans les honoraires pour "*inspection report and two site visits at the above-mentioned property*".

[31] Il n'y a pas de motif d'écarter le témoignage du demandeur à l'effet que sa deuxième facture a été émise pour rectifier une erreur de comptabilité. Cependant, il aurait dû faire une facture corrigée et non pas réclamer 200\$ pour "*consultation with regards to drainage considerations*".

[32] Le demandeur est lié par sa facture du 30 juin 2008 et celle-ci affirme que le montant dû représente les honoraires pour les "*two site visits*".

[33] Puisque aucune consultation n'a eu lieu après juin 2008, le Tribunal conclut que la facture du 31 août 2008 réclame des honoraires pour une consultation déjà facturée.

[34] La demande de paiement de la deuxième facture sera donc rejetée.

[35] La demande principale est donc bien fondée pour la somme de 423,28\$ seulement et elle sera accueillie pour ce montant.

#### **Demande reconventionnelle**

[36] Dans leur demande reconventionnelle, les défendeurs réclament le remboursement des honoraires payés pour l'inspection préachat de novembre 2007.

[37] Lors du procès, ils exposent divers motifs d'insatisfaction à l'appui de cette demande.

[38] La quasi-totalité de ces motifs étaient déjà connus, le 20 décembre 2007, lorsqu'ils ont payé les honoraires du demandeur et, conséquemment, ils sont forclos de s'en plaindre.

[39] Le dernier motif d'insatisfaction concerne l'omission de détecter les infiltrations constatées dès la prise de possession de l'immeuble.

[40] Pour avoir droit au remboursement des honoraires payés à un inspecteur, le client insatisfait doit faire la preuve prépondérante que ce dernier n'a pas exécuté son travail conformément aux règles de l'art et non pas seulement qu'il existe des problèmes qui n'avaient pas été décelés.

[41] En l'instance, il n'y a aucune preuve prépondérante que l'inspection préachat n'aurait pas été exécutée conformément aux règles de l'art et, conséquemment, la demande reconventionnelle n'est pas fondée.

#### **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

**ACCUEILLE** la demande principale ;

**CONDAMNE** les défendeurs à payer au demandeur la somme de 423,28\$ 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 22 décembre 2008, date de la lettre de mise en demeure P-4 et les frais judiciaires, soit la somme de 69\$;

**REJETTE**, sans frais, la demande reconventionnelle.

---

**FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.**

Date d'audience : 7 février 2011