

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 500-32-121850-103

DATE : 24 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ RENAUD, J.C.Q.

GAIL MOCKLER
[...] **Ste-Sabine, Qc. [...]**
DEMANDERESSE

C.
Me LAURENT FRÉCHETTE, notaire
7160, boul. Pie-IX
Montréal, Qc.à
H2A 2G4
DÉFENDEUR

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame du défendeur, notaire, la somme de 705,47\$ à titre de dommages.

[2] Elle explique qu'elle a acheté un immeuble, rue Riverin, à Brossard, en 2005. Le défendeur était son notaire.

[3] Ce dernier aurait omis de lui mentionner qu'un nouveau certificat de localisation était nécessaire.

[4] En 2010, elle vend cet immeuble. On lui souligne que son certificat n'est plus valide (il s'agissait d'un certificat de construction). Elle doit en demander un nouveau à un arpenteur-géomètre, qui lui coûte 705,47\$.

[5] En défense, le défendeur reproche à la demanderesse de l'avoir mis en demeure que le 26 janvier 2010, alors que tout était fait; l'arpenteur avait déjà facturé le 21 janvier 2010 ses honoraires de 705,47\$. Il précise qu'il aurait pu obtenir les services d'un arpenteur pour moins cher.

ANALYSE

[6] L'article 1595 du *Code civil du Québec* nous enseigne ceci:

«1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.»

[7] Dans la présente affaire, la demanderesse subissait une certaine pression: elle avait déjà acheté un autre immeuble. Elle ne voulait pas retarder la vente de sa propre maison.

[8] De ce fait, elle a privé le défendeur de la possibilité de requérir les services d'un arpenteur-géomètre, avec lequel il fait affaires régulièrement, qui lui aurait accordé un tarif spécial.

[9] A défaut de montant précis à cet égard, nous estimons que le défendeur aurait payé environ 400,00\$, au lieu de 705,47\$.

[10] Considérant la mise-en-demeure tardive de la demanderesse; **LE TRIBUNAL:**

[11] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande; et -

[12] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 305,47\$, sans intérêt, plus les frais de timbre judiciaire de 69,00\$.

ANDRÉ RENAUD, J.C.Q.

Date d'audience : 16 février 2011