

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N°: 540-32-021452-097

DATE : Le 10 mars 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN YVES TREMBLAY , J.C.Q.

BERNARD DRAPEAU

Partie demanderesse
c.

MONIQUE DEMEULE

Partie défenderesse

JUGEMENT

Le litige procède d'une transaction immobilière.

[1] En 2008, le demandeur achète une copropriété divise et comme le prévoit l'Annexe G de la CONTRE PROPOSITION à une promesse d'achat, « *le vendeur s'engage à laisser un montant de cinq mille dollars (5 000\$) pour couvrir les frais de réparations pour rendre le foyer conforme et fonctionnel.* » Il s'agit alors d'un système de chauffage au bois. D'une chose à l'autre, la venderesse récupère son dépôt parce que la notaire concernée quitte la pratique et le syndicat des copropriétaires doit renoncer au chauffage au bois qui coûterait trop cher à rendre réglementaire. D'autres solutions sont envisagées et le demandeur, lui, choisit un foyer électrique.

[2] Il veut pareil équipement parce qu'il est lié par la décision du groupe de renoncer au chauffage au bois. De son côté, la venderesse connaît les pouvoirs du syndicat dont elle a fait partie déjà. D'autre part, elle sait à l'époque de leur transaction que l'acheteur veut un foyer. Eu égard à la décision commune qui lie tout le monde, la Cour considère que l'entente des parties vise la présence d'un foyer dans l'appartement, c'est la condition principale. La décision commune qui prohibe le chauffage au bois emporte-t-elle leur convention? La Cour ne le croit pas. En plus, le demandeur, à l'audience, réduit sa réclamation à 1 271,23 \$.

POUR CES MOTIFS, le Tribunal :

CONDAMNE la défenderesse à payer 1271,33 \$ au demandeur, avec intérêts au taux de 5 % l'an et indemnité additionnelle depuis le 18 mars 2009, plus les frais, 99 \$.

JEAN YVES TREMBLAY, J.C.Q.

Date d'audience Le 8 mars 2011