

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-051924-107

DATE : 7 mars 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE ANDRÉ CLOUTIER, J.C.Q. (JC 1573)

STEEVE ROCHETTE –ET- JOSÉE SYLVAIN, [...], l'Ange-Gardien (Québec) G0A 2K0
Demandeurs

c.

9218-5081 QUÉBEC INC. (anciennement sous le nom de Lotissement Derouin inc.)
3333, du Carrefour, bureau 250, Québec (Québec) G1C 5R9
-et-

PIERRE RIOUX, agent immobilier de RE/MAX, RÉFÉRENCE 2000, 3333, du Carrefour,
bureau 250, Québec (Québec) G1C 5R9
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les demandeurs réclament des défendeurs la somme de 7 000 \$ à titre de dommages et intérêts qui leur furent causés suite à un dol que ceux-ci auraient commis lors de la vente d'un terrain survenu en 2007.

[2] À l'appui de leurs prétentions, les demandeurs déposent un jugement de notre Cour rendu par l'Honorable Pierre Coderre, le 29 avril 2009, dans lequel notre collègue

dans un cas semblable à celui qui nous occupe a considéré qu'il y aurait eu dol de la part de la défenderesse, Lotissement Derouin inc., maintenant connue comme étant 9218-5081 Québec inc.

[3] Dans cette affaire, le juge Coderre a considéré que la défenderesse avait commis un dol par réticence (arts. 1401 et 1407 du *Code civil du Québec*) en omettant d'informer ses clients d'un fait important à savoir que toute construction faite sur l'immeuble vendu devrait forcément être munie d'une pompe d'évacuation des eaux usées et d'une pompe d'évacuation des eaux pluviales.

[4] Dans cette même affaire, le juge Coderre a rejeté la réclamation contre l'agent d'immeuble, la mandataire du développeur immobilier, celui-ci devant donc assumer la responsabilité découlant de la faute causée par la mandataire dans l'exécution de son mandat (art. 2164 du *Code civil du Québec*).

[5] Dans le cas sous espèce, il appert que la défenderesse 9218-5081 Québec inc. a été dissoute le 20 juillet 2010, tel qu'il appert de l'acte de dissolution déposé au dossier de la cour.

[6] La défenderesse n'ayant plus d'existence légale, aucun jugement ne peut donc être prononcé contre elle.

[7] Par ailleurs, en ce qui concerne la responsabilité de l'agent immobilier Pierre Rioux, celui-ci ne pouvait, en vertu des dispositions de l'article 30 de la *Loi sur le courtage immobilier* alors en vigueur (L.R.Q. c. C-73.1), par quelque moyen que ce soit faire une représentation fausse, trompeuse ou incomplète à une personne recourant à ses services.

[8] En l'instance, la preuve révèle que M. Paul Rioux a agi à titre d'agent immobilier pour la conclusion du contrat de vente du terrain des demandeurs. À cette époque, M. Rioux témoigne qu'il ne savait pas qu'une pompe était exigée par la municipalité pour l'évacuation des eaux usées de l'immeuble à être construit sur ledit terrain.

[9] Il croyait simplement qu'une pompe était exigible pour l'évacuation des eaux pluviales, ce qui est un équipement plus léger que l'installation nécessaire à l'évacuation des eaux usées.

[10] En vertu des dispositions de l'article 11 des *Règles de déontologie de l'association des courtiers et agents immobiliers*, une des obligations les plus importantes qui incombe à l'agent immobilier en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*, est de vérifier conformément aux usages et aux règles de l'art les renseignements qu'ils fournissent aux membres et au public.

[11] Le manquement aux obligations prévues par la *Loi et le règlement de déontologie* constituent des fautes civiles qui peuvent être invoquées par les acheteurs contre l'agent immobilier, s'ils ont subi un préjudice à la suite de cette faute¹.

[12] Dans le cas sous espèce, il appert de la preuve que les demandeurs n'auraient pas acheté le terrain ou auraient négocié à la baisse les prix de celui-ci, s'ils avaient connu l'exigence de la Ville de munir l'immeuble à construire d'une pompe à évacuation des eaux usées.

[13] Compte tenu de ces faits, le préjudice subi par les demandeurs concerne le coût d'acquisition et d'installation de cette pompe d'évacuation des eaux usées.

[14] On ne peut par ailleurs tenir le défendeur M. Rioux responsable des troubles, ennuis et inconvénients que les demandeurs continuent de subir en raison de la présence d'une telle pompe, au sous-sol de leur demeure, puisque ces préjudices découlent de leur décision de construire dans les conditions qui leur ont été imposées par la Ville et ne découlent pas directement de la faute imputée au défendeur M. Rioux.

[15] La réclamation sera donc admise pour la somme de 2 500 \$ qui, au jugement du soussigné, constitue une indemnisation suffisante du coût d'inquisition et d'installation de la pompe d'évacuation des eaux usées.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la requête;

CONDAMNE Pierre Rioux à payer à Steeve Rochette et Josée Sylvain la somme de 2 500 \$, avec intérêts au taux légal de 5 %, l'an depuis la date d'assignation;

CONDAMNE le défendeur aux dépens fixés à 157 \$.

ANDRÉ CLOUTIER, J.C.Q.

Date d'audience : 22 février 2011

¹ *Re/Max Lac St-Jean inc. c. Côté*, L.P.J. -97-0419 (CS); Voir également *Gauthier c. Chiquette* JE-1996-1509 (C.Q.)