

COUR DU QUÉBEC

« Petites créances »

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

N° : **540-32-021144-090**

DATE : 14 avril 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GÉRALD LAFOREST, J.C.Q.

ÉVALUATION IMMOBILIÈRE LAURENTIDES INC.

Partie demanderesse

c.

MICHEL VALOIS

et

JEAN-LOUIS VALOIS

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La partie demanderesse réclame à la partie défenderesse la somme de 855,33 \$ en paiement d'honoraires professionnels. La partie défenderesse conteste en alléguant la non-exécution du contrat.

[2] Le 6 mars 2008, suite à une expropriation par Hydro-Québec, la partie défenderesse retient les services de la partie demanderesse pour l'évaluation d'un

immeuble désigné comme suit : cadastre 353-7, secteur Montée Morel. Le contrat stipule un honoraire de 75 \$ l'heure, plus les taxes applicables, et un taux d'intérêt de 24 % l'an pour toute facture impayée dans les 30 jours de sa date.

[3] Le dossier est confié à madame Sylvie Lavoie qui est évaluatrice agréée et qui fournit les services dont le détail apparaît au document P-6. En cours d'exécution du contrat, madame Lavoie constate un profond désaccord de la partie défenderesse à l'égard de ses critères d'évaluation dont, notamment, l'usage optimal qu'elle retient. Les exigences de la partie défenderesse lui paraissent non conformes aux normes reconnues en matière d'évaluation, et elle en avise la partie défenderesse qui n'en démord pas. Constatant alors la rupture du lien de confiance, madame Lavoie met fin au contrat le 14 juillet 2008 et en avise la partie défenderesse en lui adressant un écrit indiquant toutes les raisons de cette décision. Elle lui adresse aussi une facture de 846,56 \$ pour le travail effectué jusqu'à ce jour.

[4] Témoignant en défense, Michel et Jean-Louis Valois confirment leur désaccord concernant l'usage optimal retenu par madame Lavoie et son évaluation qui, à leur avis, est beaucoup trop basse. Ils affirment que la partie demanderesse n'a pas exécuté son contrat.

[5] Suivant la doctrine et la jurisprudence, l'obligation de l'évaluateur agréé est une obligation, non pas de résultat, mais de moyens. Pour satisfaire cette obligation, le débiteur est tenu d'agir avec prudence et diligence en vue d'obtenir le résultat convenu, en employant tous les moyens raisonnables, sans toutefois assurer le créancier de l'atteinte du résultat. Pour établir la faute du débiteur, le créancier doit démontrer que l'inexécution du contrat est due au fait que le débiteur n'a pas utilisé tous les moyens raisonnables pour tenter d'obtenir le résultat escompté.

[6] Dans le cas présent, la partie défenderesse n'a démontré de la part de la partie demanderesse, aucun manquement à ses devoirs de diligence ou de prudence.

[7] Au contraire, la preuve démontre que les services de la partie demanderesse ont été fournis dans le respect des règles de l'art et conformément aux normes reconnues en matière d'évaluation.

[8] Dans les circonstances présentes, madame Lavoie était justifiée de mettre fin au contrat. Les honoraires réclamés ne sont pas exagérés et la partie demanderesse y a droit.

[9] Dans sa procédure, la partie demanderesse réclame les intérêts au taux de 5 % l'an au lieu du 24 % prévu au contrat, et en vertu de l'article 468 *C.p.c.*, on ne peut adjuger au delà de ce qui est réclamé.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[10] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[11] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **846,56 \$**, avec intérêts au taux légal de 5 % l'an, à compter de la mise en demeure, soit le 15 décembre 2008, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* et les frais judiciaires de **115 \$**.

GÉRALD LAFOREST, J.C.Q.

Date d'audience : 31 janvier 2011