

# COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
« Chambre civile »

N°: 200-32-051541-109

DATE : 3 mars 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE JACQUES TREMBLAY, J.C.Q.**

---

**CLAUDE NOLIN**, [...], Québec (Québec) [...]

Demandeur

**c.**

**GASTON DEBLOIS**, 2600, boulevard Laurier, bureau 50, Québec (Québec) G1V 4S1

et

**MARC LAFLAMME**, [...], Québec (Québec) [...]

Défendeurs

et

**MARC LAFLAMME**, 2985, avenue Maricourt, appartement 101, Québec (Québec)  
G1W 4T8

Partie appelée en garantie

---

JUGEMENT

---

[1] Monsieur Claude Nolin, demandeur (ci-après appelé : « Nolin ») réclame la somme de 297,19 \$ pour des honoraires de notaire réclamés pour du travail supplémentaire lors de changements à une promesse d'achat.

[2] Les défendeurs, Gaston Deblois et Marc Laflamme (ci-après appelés respectivement : « Deblois et Laflamme ») contestent prétendant qu'ils ont exécuté leur travail conformément à leurs obligations à l'égard du demandeur Nolin.

### **LES FAITS**

[3] Nolin décide de vendre sa propriété à Beauport et de se réinstaller dans un condominium. Il contacte alors Deblois qui permet ensuite à l'agent immobilier Laflamme de réaliser son mandat d'agent immobilier pour le condominium en question.

[4] Il fait une offre d'achat en février 2009 conditionnelle à la vente de sa propriété à Beauport. Cette offre est acceptée sans condition. Subissant une intervention chirurgicale au même moment, il donne mandat à madame Élisabeth Carrier de le représenter. En son nom, elle accepte de renoncer à la condition de la vente préalable de la propriété de Beauport. Dans les faits, cette dernière ne se vendra qu'en octobre 2009.

[5] Ainsi, dans l'intervalle, il faut régler la question du financement de l'achat. Normalement, cela supposait de pouvoir disposer de l'équité sur la résidence de Beauport. Dans le cas contraire, l'intervention financière de madame Élisabeth Carrier était requise pour supporter plus de la moitié du prix de vente.

[6] Sur les conseils de plusieurs, madame Carrier demande alors d'être reconnue comme copropriétaire du condominium à acheter. Un amendement à la promesse d'achat intervient pour le prévoir le 9 mars 2009.

[7] En début de mai, Nolin et Carrier s'entendent pour que seul Nolin devienne acquéreur du condominium. Monsieur Laflamme, agent inscripteur, prétend avoir remis l'addendum du 9 mars 2009 au notaire instrumentant, M<sup>e</sup> Nicole Milot, lorsqu'elle ouvre son dossier de transaction à la mi-juin 2009. Elle nie l'avoir reçu.

[8] Elle prépare donc et fait signer le 7 juillet 2009 le contrat notarié où seul monsieur Nolin est désigné comme acheteur de la propriété. Sont présents lors de la séance de signatures, Nolin, Laflamme et Carrier. Carrier est invitée à sortir du bureau du notaire n'étant pas obligée à l'acte. Personne n'intervient alors pour signaler qu'elle aurait dû être coacheteur ou qu'elle a cessé de l'être dans le cours des pourparlers.

[9] Quelques jours plus tard, Nolin informe le notaire Milot de l'existence de l'addendum. Elle craint alors un recours ultérieur de Carrier et cherche à se protéger. Elle entreprend donc des démarches pour obtenir une copie de l'addendum et avoir une renonciation écrite de la part de Carrier à ses droits comme copropriétaire potentiel.

Pour cette intervention, elle réclame des honoraires supplémentaires de Nolin qui les acquitte.

[10] Deblois a refusé de corriger l'addendum de mars 2009 lorsqu'on lui demande de le faire considérant qu'il avait rempli son mandat. L'accord des volontés entre les parties était intervenu.

### **QUESTION EN LITIGE**

NOLIN PEUT-IL RÉCLAMER DE L'UN OU L'AUTRE DES DEUX AGENTS IMMOBILIERS INTERVENANTS À LA TRANSACTION LA SOMME PAYÉE EN SURPLUS AU NOTAIRE MILOT?

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[11] Le présent cas relève de la responsabilité d'indemniser toute personne qui subit des dommages suite à l'inexécution d'une obligation qu'elle soit contractuelle ou extracontractuelle. L'article 1457 du *Code civil du Québec* indique :

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

[...]

[12] Cette obligation d'agir dans un sens donné peut résulter d'un contrat. La responsabilité à l'égard des dommages-intérêts peut survenir de la même façon. Cependant, les dommages-intérêts doivent être causés par la faute et représentés une suite directe et immédiate de l'inexécution de l'obligation contractuelle (article 1607 du *Code civil du Québec*).

[13] Le premier défendeur De Blois a rempli son mandat de représenter monsieur Nolin lorsque le contrat notarié est dûment signé. Il en est de même lorsque la promesse d'achat est dûment acceptée par la partie adverse. Il n'a aucune obligation d'intervenir pour corriger l'addendum signé en mars 2009 pour protéger M<sup>e</sup> Milot contre tout recours ultérieur de madame Élisabeth Carrier. De toute façon, lorsque M<sup>e</sup> Milot lui demande de lui faire parvenir l'addendum de mars 2009, il s'exécute promptement.

[14] Même en admettant que Laflamme ait omis de remettre l'addendum pour la préparation du contrat notarié au notaire Milot, on doit considérer que monsieur Nolin aurait pu lui aussi remettre un dossier complet à son notaire ou le compléter le cas

échéant, afin d'éviter qu'elle soit obligée de poser les gestes faisant l'objet de son compte d'honoraires de juillet 2009.

[15] Les frais additionnels encourus sont de l'ordre de 250 \$ sur un montant total d'honoraires de 4 000 \$ exigés pour l'ensemble de la transaction. Ce montant additionnel est dû à des événements successifs plutôt qu'à la simple négligence de Laflamme, si elle était prouvée de façon prépondérante.

[16] Ces événements sont la maladie qui affecte monsieur Nolin et qui exige une intervention chirurgicale au moment crucial, le report de la vente de sa résidence à Beauport, les liens qu'il entretient avec madame Carrier comme répondante de ses obligations et le fait que M<sup>e</sup> Milot veuille légitimement ne pas être blâmée pour un geste qui aurait été préjudiciable aux intérêts de madame Élisabeth Carrier.

[17] La preuve de l'erreur de Laflamme est contradictoire. On peut difficilement lui reprocher son silence lors de la signature du contrat notarié puisqu'il n'est pas le représentant de madame Élisabeth Carrier, ni obligé de s'assurer que le travail de M<sup>e</sup> Milot est conforme aux instructions qu'elle aurait reçues de son propre client Nolin. Il peut même assumer, en juillet 2009, que les parties ont modifié leur entente de mars 2009, qui leur octroyait des droits réciproques.

[18] Le Tribunal ne trouve pas de trace au dossier du paiement de frais judiciaires par Laflamme. Il a plutôt été traité comme étant un appelé en garantie par De Blois.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** l'action intentée par monsieur Claude Nolin contre messieurs Gaston De Blois et Marc Laflamme;

**CONDAMNE** le demandeur Claude Nolin à payer à monsieur Gaston De Blois les frais judiciaires au montant de 58 \$.

**JACQUES TREMBLAY, J.C.Q.**

Date d'audience : 20 décembre 2010