

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE STE-AGATHE-DES-MONTS
« Chambre civile »

N°: 715-32-000039-087

DATE : 13 mai 2011

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

JULIE DONTIGNY, [...], Brébeuf (Québec) [...]

Demanderesse

c.

GEORGETTE TRÉPANIÉR-TREMBLAY, A/S Robert Mayhew, [...], Embrun (Ontario)
[...]

et

ANNE-MARIE PERNO, [...], St-Jérôme (Québec) [...]

et

JOSÉE LEGAULT, courtier, A/S La Capitale Tremblant, 511, rue de St-Jovite,
Mont-Temblant (Québec) J8E 2Z9

Défenderesses

JUGEMENT

JT1474

[1] Julie Dontigny (Dontigny) réclame 7000 \$ à la suite de l'échec d'une convention pour achat d'un immeuble. La défenderesse, Georgette Trépanier-Tremblay (Tremblay) est la propriétaire. Anne-Marie Perno (Perno) et Josée Legault (Legault)

sont deux agents immobiliers. À l'audition, le recours contre Legault est retiré. Legault retire également sa demande reconventionnelle. Chaque partie assume ses frais.

[2] Tremblay déclare avoir informé Dontigny des contraintes qui affectaient l'immeuble ou avoir résolu les problèmes soulevés après la prise de possession.

[3] Perno dit qu'elle a exécuté son mandat conformément aux normes. Elle n'a pas été informée des empiètements du garage sur la propriété voisine. La propriété était vendue sans garantie. Elle réclame de son côté 3000 \$ pour perte de temps.

QUESTIONS EN LITIGE

1^{ère} question : Dontigny peut-elle réclamer une indemnité à Tremblay ou à Perno pour l'avortement de la transaction?

2^e question : Perno peut-elle réclamer une somme pour le temps consacré au traitement de cette vente?

LES FAITS

[4] Le 2 août 2007, la mère de Dontigny signe une promesse d'achat d'un immeuble. Cette entente intervient sans garantie légale et sans certificat de localisation.

[5] On découvre ensuite que le garage doit être déplacé pour faire cesser l'empiètement chez le voisin. Le traitement des eaux usées doit être également refait. Tremblay assume les dépenses relatives à ces irrégularités.

[6] Dontigny assume les droits et obligations de sa mère avec l'accord de Tremblay. Elle prend possession des lieux avant la signature du contrat notarié et fait des travaux sur l'immeuble.

[7] À la fin de novembre 2007, elle perd la protection d'assurance pour son immeuble et son prêt hypothécaire est rappelé. La perte du contrat d'assurance résulte du fait qu'elle n'a pu refaire le revêtement de la maison dans le délai déterminé. Elle quitte les lieux le 1^{er} décembre 2007.

ANALYSE ET DÉCISION

1^{ère} question : Dontigny peut-elle réclamer une indemnité à Tremblay ou à Perno pour l'avortement de la transaction?

[8] L'article 1458 du *Code civil du Québec* régit le présent débat. Cet article se lit comme suit :

1458. Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

[9] Dontigny a fait des dépenses (frais notariés, achat de fenêtres, nettoyage, etc.) à l'automne 2007.

[10] Tremblay n'a pas manqué à ses obligations. Elle vend un immeuble tel que vu sans garantie. Aucune inspection détaillée de l'immeuble n'est faite par la mère de Dontigny en raison de la pression qui existe par le grand nombre de personnes intéressées à l'acheter. Tremblay accepte d'assumer les coûts pour le garage et la fosse septique, malgré le contrat qui régissait les parties et qui lui permettait de refuser.

[11] Tremblay accepte de laisser Dontigny occuper les lieux et qu'elle puisse y faire les ajustements qu'elle juge approprié de faire. Elle ne touche aucun loyer pour la période d'octobre à décembre 2007.

[12] Tremblay n'est pas responsable du fait que le contrat d'assurance pour l'immeuble est révoqué. D'ailleurs, la preuve n'est pas faite que le revêtement de l'immeuble n'aurait pas pu être installé avant la fin de l'année 2007 permettant la signature du contrat notarié.

[13] Perno n'a pas représenté que l'immeuble était desservi adéquatement pour le traitement des eaux usées. Elle écrit qu'il y a une fosse scellée. Elle n'a pas à vérifier et certifier l'existence d'un système de traitement des eaux usées conforme si Dontigny et sa mère n'ont pas de préoccupation à cet égard en août 2007. De toute manière, Tremblay assume les coûts d'une desserte approuvée des eaux usées de la résidence.

[14] Le certificat de localisation était dès le début à la charge de la mère de Dontigny. Cette dépense est nécessaire pour le financement hypothécaire et Tremblay s'en était libérée.

[15] Dontigny a pris possession d'un immeuble que sa mère s'était engagée à acheter. Cet immeuble était présenté comme nécessitant des investissements et de la mise en ordre. Dontigny décide devant les nombreuses difficultés et le retrait de son financement hypothécaire de mettre fin à son projet et de quitter les lieux. Tremblay vend un an plus tard la propriété à un tiers sans formuler aucun reproche à Dontigny ou à sa mère.

[16] Il est vrai que Dontigny a dû faire des dépenses faites avant la signature du contrat et le transfert de la propriété. Tremblay n'est pas de mauvaise foi dans la mise de côté de la transaction. Certains des frais sont dus à l'occupation précoce des lieux par Dontigny pour laquelle aucune somme n'est exigée par Tremblay (tuyau d'aqueduc, nettoyage des lieux, disposition des meubles, téléphone, électricité, etc.).

[17] En aucun temps, le consentement et les engagements de Dontigny ou de sa mère n'ont été obtenus à la suite de fausses représentations. Tremblay a respecté tous ses engagements en les interprétant à ses dépens pour favoriser la vente.

2^e question : Perno peut-elle réclamer une somme pour le temps consacré au traitement de cette vente?

[18] L'implication de Perno est due à un contrat d'agent immobilier intervenu avec Tremblay. La propriété transigée comportait de nombreuses irrégularités qui ont entraîné que Perno consacre plus de temps que prévu ou souhaité au traitement de ce dossier.

[19] Dontigny assume les engagements de sa mère, mais se comporte de façon raisonnable à l'égard de Perno qui exige d'être le seul intermédiaire entre Dontigny et Tremblay âgée de 86 ans et qui n'a pas géré l'immeuble jusqu'au décès de son mari.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE l'action intentée par Julie Dontigny contre Georgette Trépanier-Tremblay et Anne-Marie Perno;

CONDAMNE Julie Dontigny à payer à Georgette Trépanier et à Anne-Marie Perno 141 \$ chacune à titre de frais judiciaires.

REJETTE la demande reconventionnelle d'Anne-Marie Perno contre Julie Dontigny sans frais;

PREND ACTE des retraits des recours intentés entre Julie Dontigny et Josée Legault;

LE TOUT chaque partie payant ses frais.

JACQUES TREMBLAY, J.C.Q.

Date d'audience : 11 avril 2011