

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
LOCALITÉ DE COWANSVILLE
« Chambre civile »

N° : 455-32-003283-107

DATE : 9 juin 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SERGE CHAMPOUX, J.C.Q.

SCM RISK MANAGEMENT SERVICES INC.

Demanderesse

c.

RAYMOND LANGLAIS

Défendeur

JUGEMENT

[1] SCM Risk Management Services Inc. ("SCM") poursuit le défendeur Raymond Langlais pour la somme de 990,49\$ représentant le solde dû d'honoraires professionnels pour une expertise en matière de vices cachés faite à sa demande. Celui-ci refuse de payer, invoquant essentiellement que son inspecteur l'a, en définitive, trahi, en s'entendant avec la partie adverse contre ses intérêts.

LES FAITS

[2] En 2005, le défendeur Langlais achète un petit immeuble situé au 353, Bérard à Farnham. Il compte en faire sa résidence. Il découvre très rapidement malheureusement que cet immeuble est affecté de vices cachés.

[3] Désireux d'entreprendre des procédures contre son vendeur, il engage la demanderesse SCM, laquelle offre les services d'expert en construction dans ce domaine. Il retient également les services d'une avocate.

[4] Les procédures concernant cette réclamation ne sont pas au dossier de la Cour, mais il a été exposé au Tribunal que l'avocate qui le représentait à ce moment aurait entamé en son nom un recours contre le vendeur, lui réclamant la somme de 56 000\$. Si tel est le cas, il était manifeste que cette action ne serait pas accueillie pour un tel montant, considérant notamment que le défendeur avait lui-même acquis l'immeuble pour la somme de 48 000\$. Il est toutefois loin d'être clair que le défendeur Langlais en était conscient.

[5] Cette somme aurait été établie de la manière suivante: l'expert Sauvé, l'employé de SCM qui a préparé le rapport d'évaluation pour le défendeur Langlais, avait identifié un certain nombre de défauts à l'immeuble. Aucun chiffre ou aucune valeur n'est attribué à ces différents "vices". Le défendeur ou son avocate aurait consulté un entrepreneur, un dénommé Bessette, en lui demandant d'estimer le coût des réparations des vices identifiés par Yvon Sauvé.

[6] Il apparaît que dans le cours des procédures, soit à la demande d'un juge, soit à l'initiative des procureurs, il aurait été demandé aux deux experts de se rencontrer pour tenter de voir s'il était possible de concilier leurs positions.

[7] Cette rencontre a eu lieu et selon Yvon Sauvé, un terrain d'entente, à tout le moins provisoire, aurait été atteint. Selon Yvon Sauvé, l'autre partie aurait pu être prête à accepter d'offrir près de 20 000\$. Il a fait rapport à SCM qui à son tour aurait transmis ce rapport à qui de droit.

[8] Yvon Sauvé n'a jamais été reconsulté par la suite, ni SCM, qui n'apprennent qu'incidemment, plus tard, que le dossier aurait été réglé entre Raymond Langlais et son vendeur. SCM réclame donc ses honoraires impayés, alors que Raymond Langlais refuse de payer ce montant.

[9] Il explique qu'il a accepté à contrecœur de régler le dossier en remettant la maison, en échange d'un remboursement de 50 000\$ du prix payé. Si cela peut paraître intéressant, en pratique, tel n'en a pas été le résultat.

[10] Il a dû payer environ 10 000\$ d'honoraires à sa première avocate, dit-il, puis 2 000\$ supplémentaire à un deuxième qui l'a aidé à percevoir la somme de 50 000\$ que le vendeur tardait à payer.

[11] Au moment d'acheter un autre immeuble, il a constaté que personne ne voulait le financer et il a dû acheter un autre immeuble qui lui convient très peu, à très bas prix (14 000\$).

[12] Il explique qu'il a dû accepter ce règlement désavantageux sur les conseils de son avocate qui lui disait que son expert, Yvon Sauvé, était maintenant d'accord avec l'expert du vendeur et que sa cause n'était donc plus "défendable".

[13] Il attribue donc son malheur à SCM, à qui il réclame 7 000\$ en dommages.

DISCUSSION

[14] Le Code civil du Québec édicte ce qui suit en matière de fardeau de preuve.

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

1991, c. 64, a. 2803.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

1991, c. 64, a. 2804.

[15] Dans le cas présent, pour avoir gain de cause, la demanderesse SCM doit établir l'existence d'un mandat, une convention d'honoraires, la fourniture de services et l'absence de paiement pour la somme réclamée. Elle a fait cette preuve et le défendeur ne le conteste pas véritablement.

[16] Si Raymond Langlais refuse de payer en invoquant une faute professionnelle commise par SCM ou Yvon Sauvé, il doit en faire la preuve. Cette preuve doit être prépondérante et donc, convaincante.

[17] Malgré toute la sympathie qu'éprouve le Tribunal pour le défendeur, lequel a assurément subi de graves inconvénients dans l'achat de cette propriété, rien dans la preuve ne permet de conclure que SCM ou Yvon Sauvé ait commis quelque faute que ce soit ou qu'ils aient causé quelque dommage que ce soit au défendeur Langlais.

[18] Ce n'est pas Yvon Sauvé qui avait chiffré les montants à réclamer au vendeur de la propriété. Yvon Sauvé n'a commis aucune faute déontologique en rencontrant l'expert de l'autre partie dans le but de simplifier les chefs de réclamation et vérifier ceux qui pourraient faire l'objet d'une entente. Au contraire, il a fait ce que l'on s'attend qu'il fasse pour défendre les intérêts de son client.

[19] En conséquence, les montants réclamés par la demanderesse sont dus, mais la demande reconventionnelle ne peut être accueillie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

[20] **ACCUEILLE** l'action.

[21] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 990,49\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de l'assignation, avec frais.

[22] **REJETTE** la demande reconventionnelle, chaque partie payant ses frais, vu les circonstances.

Serge Champoux, J.C.Q.

Date d'audience: 30 mai 2011