

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-32-010046-103

DATE : 7 JUIN 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS ROBERT, J.C.Q.

ANDRÉ THIBEAULT

Demandeur

c.

JEAN MARTEL

Défendeur

et

JEAN-PAUL BROUSSEAU

Liquidateur à la succession de François Brosseau, appelé en garantie

JUGEMENT

[1] L'enquête et l'audition dans le présent dossier ont été réunies et ont procédé avec le dossier portant le numéro 750-32-010145-103.

[2] Le demandeur réclame au défendeur la somme de 7 000 \$ en alléguant que ce dernier a commis une faute professionnelle dans le cadre de son mandat où il a agi à titre de notaire.

[3] Le défendeur conteste les prétentions du demandeur et s'est porté lui-même demandeur reconventionnel contre le demandeur, lui réclamant 7 000 \$.

[4] Le défendeur a appelé en garantie son mandataire, à savoir, Jean-Paul Brosseau, liquidateur à la succession de François Brosseau.

DEMANDE PRINCIPALE

[5] Le demandeur, André Thibault, réclame au défendeur, Jean Martel, la somme de 7 000 \$ pour faute professionnelle de la part de ce dernier agissant dans le cadre de son mandat.

[6] Le demandeur soutient que le défendeur avait le mandat de recevoir des offres pour la vente d'une propriété de l'appelé en garantie.

[7] Malgré l'offre du demandeur qui était la plus élevée, ce dernier soutient que le défendeur a refusé de la considérer en prétextant le non respect d'une condition prévue aux conditions générales de l'appel d'offres.

[8] Le demandeur soutient que ce refus lui a causé préjudice, d'où sa réclamation.

[9] Le défendeur refuse d'accepter aucune responsabilité et plaide qu'il a agi à titre de mandataire de la succession appelé en garantie pour procéder à la vente par appel d'offres d'un immeuble.

[10] Le défendeur déclare avoir préparé un avis d'appel en vertu duquel il a énoncé les conditions utiles pour la réalisation du projet.

[11] Il a été mis en preuve que l'avis comportait une erreur quant à la date de dépôt et d'ouverture des offres et le défendeur déclare avoir communiqué avec toutes les personnes intéressées pour leur indiquer les correctifs appropriés.

[12] Le 26 juin 2009, à la date prévue pour l'ouverture des enveloppes, le défendeur a constaté que le demandeur n'avait pas déposé son offre suivant les instructions modifiées qui lui avaient été communiquées.

[13] Le demandeur a alors été informé qu'il lui était consenti un délai supplémentaire pour produire son offre, ce qu'il a effectivement fait, mais tardivement.

[14] Suivant les instructions de Jean-Paul Brosseau, liquidateur de la succession et après avoir obtenu le consentement de toutes les personnes présentes, le défendeur a décidé de vendre l'immeuble à une tierce partie qui avait déposé son offre dans les délais prévus.

[15] Le défendeur a agi à titre de notaire mandataire et, dans les limites des instructions reçues par l'appelé en garantie.

[16] La preuve prépondérante a démontré que l'appelé en garantie et les tiers acquéreurs ont convenu de mettre fin à tout délais et de transiger ensemble.

[17] La preuve prépondérante ne permet pas de conclure que l'erreur commise quant à la date du dépôt et d'ouverture de l'appel d'offres est une faute qui a donné naissance aux dommages réclamés par le demandeur.

[18] En outre, cette erreur commise par le défendeur a été couverte par le consentement de l'appelé en garantie qui a décidé de vendre la propriété à des tiers.

[19] Le demandeur n'a pas de recours contre le défendeur qui a agi comme un notaire prudent et diligent dans les circonstances.

[20] Si le demandeur estime avoir droit à une compensation suite à toute cette affaire, il doit s'adresser à Jean-Paul Brosseau, liquidateur de la succession, qui est responsable de la décision ultime dans cette affaire.

[21] En outre, le demandeur n'a jamais mis en demeure le défendeur d'intervenir pour éviter les dommages réclamés.

[22] La preuve a démontré que le demandeur a négocié directement avec la tierce partie et Jean-Paul Brosseau, liquidateur de la succession, appelé en garantie, pour obtenir la propriété en question sans que le défendeur soit interpellé relativement à cette transaction.

[23] Le demandeur ne peut reprocher au défendeur d'avoir commis une faute professionnelle qui lui a causé des dommages sans l'avoir mis en demeure préalablement à cette nouvelle transaction.

[24] Lorsque le demandeur a exécuté la convention avec la tierce partie et la succession relativement à l'immeuble, le défendeur n'a jamais pu intervenir.

[25] La réclamation du demandeur contre le défendeur n'est pas justifiée ni en faits, ni en droits.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[26] Le défendeur, demandeur reconventionnel réclame au demandeur, défendeur reconventionnel, la somme de 7 000 \$ en alléguant que le document signé lors de la convention de cession entre la tierce partie et la succession lui reprochait une responsabilité en raison de ses gestes ou omissions.

[27] Le défendeur, demandeur reconventionnel soutient que ces propos sont diffamatoires et lui cause préjudices.

[28] Cette demande reconventionnelle n'est pas recevable parce qu'il ne s'agit pas d'une petite créance au sens de l'article 954 du *Code de procédure civile* qui s'énonce comme suit :

954. *"Le présent livre ne s'applique pas aux demandes résultant du bail d'un logement ou d'un terrain visés à l'article 1892 du Code civil, ni aux demandes de pension alimentaire ou à celles introduites au moyen du recours collectif. Il ne s'applique pas non plus aux poursuites en diffamation, ni aux demandes soumises par une personne, une société ou une association qui a acquis à titre onéreux la créance d'autrui."*

[29] Le défendeur, demandeur reconventionnel, ajoute qu'il y a abus de droit de la part du demandeur, défendeur reconventionnel, dans ses procédures judiciaires et que cet abus de droit lui a causé préjudice.

[30] La preuve ne permet pas de conclure que le demandeur, défendeur reconventionnel, a agi de façon abusive dans cette affaire.

[31] Le demandeur, défendeur reconventionnel, a présenté des faits et a exposé sa position ce qui ne constitue pas un abus de droit.

[32] La demande reconventionnelle n'est pas justifiée ni en faits, ni en droits.

[33] **L'APPEL EN GARANTIE**

[34] Compte tenu que la demande principale ne peut être retenue et n'entraîne pas la condamnation du défendeur, l'appel en garantie n'est pas fondé et aucune conclusion ne peut être dirigée contre l'appelé en garantie.

[35] **PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

[36] **REJETTE** la requête introductive d'instance du demandeur.

[37] **REJETTE** la demande reconventionnelle du défendeur.

[38] **REJETTE** l'appel en garantie.

[39] **CHAQUE PARTIE** supportant ses frais.

DENIS ROBERT, J.C.Q.

Date d'audience : Le 18 mai 2011