

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUFARNOIS
LOCALITÉ DE CHÂTEAUGUAY
« Chambre civile »

N° : 760-32-013198-090

DATE : Le 6 décembre 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDE MONTPETIT, J.C.Q.

LES CONDOMINIUMS CHÂTEAUGUAY INC.

Demanderesse-Défenderesse reconventionnelle

c.

DOUGLAS CALHOUN

Défendeur-Demandeur reconventionnel

JUGEMENT

- [1] **VU** la procédure écrite, la documentation produite et les témoignages entendus;
- [2] **ATTENDU** que la demanderesse, Les Condominiums Châteauguay Inc., réclame du défendeur un montant réduit à 7 000,00\$ pour les motifs énoncés à sa demande datée du 16 septembre 2009 qui se lit comme suit:

«1. By contract signed on or around May 2007, the Applicant sold a condominium to the Defendant as shown in contract to produce as exhibit P-1.

2. At the purchase, the Defendant asked for many extras not included in his basic condominium contract as shown in the exhibit P-2.
3. The Applicant asked verbally for the payment of the extras with his sub-contractors bills as proof and produced as exhibit P-3 in bundle.
4. On or around July 11th, 2007, the Defendant did a written complaint to the hardwood floor supplier because he said the wood was of poor quality, as shown in the exhibit P-4. The floor was chosen by phone by the Defendant.
5. On or around July 20th, 2009, at the demand of a government employee, the Applicant sent a formal invoice dated on September 15th, 2007, to the handicap (sic) Defendant which was requested for a subvention, as shown in the exhibit P-5.
6. Although duly required to pay the amount of 10 812,69\$ by formal notice given on July 28th, 2009 and filed as the exhibit P-6, the Defendant has refused/neglected to do so. See the answer of the Defendant produce (sic) on P-7.
7. The Applicant accept (sic) to reduce his reclamation at 7 000,00\$.»

[3] **ATTENDU** que le défendeur, Douglas Calhoun, refuse de payer cette somme pour les motifs énoncés à sa contestation datée du 13 septembre 2009 qui se lit comme suit:

- «1. Credits not issued correctly for bathroom and other plumbing.
- 2. Contractor refuses to accept responsibility (sic) for defective flooring – hardwood.
- 3. Lighting not installed on ceiling as adjusted.
- 4. Painting on living/dining ceiling needs to be redone.
- 5. Tile work defective.
- 6. I paid his workman out not refunded 390,00\$.
- 7. Hydro bill – he owes me 134,00\$.»

[4] **ATTENDU** que le défendeur, Douglas Calhoun, s'est également porté demandeur reconventionnel contre la demanderesse dans les termes suivants:

- «- Credits for bathroom not applied;
- Floor paid for is not acceptable from his supplier exotic floor.

- Work billed but not completed as requested.
- Shoddy work billed but not done right.
- Paid cash to his employee and not refunded.»

[5] **ATTENDU** que le montant de la demande reconventionnelle apparaît à la troisième page de la lettre du défendeur (P-7) au montant de 15 012,84\$ que le défendeur Calhoun a accepté de réduire à 7 000,00\$:

«YOUR BILL	10 812,69\$
------------	-------------

My Requested CREDITS:

Kitchen sink not on plumber list	250,00\$
Kitchen faucets not on plumber list	200,00\$
Bathroom faucets, sink, bath, shower	600,00\$
Tiles bathroom and kitchen floor	500,00\$
Bathroom TUB & SHOWER credit	2 200,00\$
Hardwood floor	5 000,00\$
2 nd bathroom vanity/sink	300,00\$
BOB, repairs 26 hours @ 15\$ hr.	390,00\$
Locksmith repair, garage hallway door	52,00\$
Restain bathroom floor grout	175,00\$
Restain shower floor grout	150,00\$
Hydro bill too high at sale	134,00\$
Entranceway grout cleaning	50,00\$
Removal and reinstall of hardwood floor at 2,00\$ sq.ft. install & 1 000,00\$ removal	3 300,00\$
TOTAL CREDITS	13 301,00\$
TAXES	1 711,84\$
Total	15 012,84\$
DIFFERENCE YOU OWE ME	4 200,15\$»

[6] **ATTENDU** qu'il est admis que la demanderesse est un entrepreneur en construction et qu'elle est le promoteur d'un immeuble à condominiums situé sur la rue Prince à Châteauguay;

[7] **ATTENDU** qu'il est admis que le défendeur, Douglas Calhoun, a fait l'achat de l'unité #1 de cet ensemble de condos et qu'il a requis de nombreux changements aux plans originaux;

[8] **ATTENDU** que le point principal en litige entre les parties concerne le plancher de bois franc (Mercier – Exotic);

[9] **ATTENDU** que le représentant de la demanderesse, monsieur Philippe Méthot, affirme qu'il n'a aucune responsabilité quant à la qualité de ce bois qui a été choisi par le défendeur Calhoun;

[10] **ATTENDU** que le représentant de la demanderesse, Philippe Méthot, a toutefois admis qu'il était responsable de l'installation de ce plancher de bois franc dans sa lettre P-6 où il mentionne:

«My responsibility was to install the floor properly.»

[11] **ATTENDU** que le Tribunal a entendu le témoignage d'un témoin expert, Noël Sonmor, entrepreneur général en construction depuis 50 ans, qui est allé examiner le plancher de bois chez le défendeur Calhoun;

[12] **ATTENDU** que l'expert Sonmor est d'avis qu'autant la qualité du bois (15 à 20% des planches auraient dû être éliminées, étant endommagées) que l'installation sont déficientes;

[13] **ATTENDU** que l'expert Sonmor affirme que le bois ne peut être sablé et reverni et qu'il doit absolument être enlevé au complet, disposé au rebus pour faire place à un nouveau plancher de bois de la même qualité (8,99\$ le pied carré) et que toute l'opération engendrera des frais d'environ 15 000,00\$;

[14] **ATTENDU** que le défendeur Calhoun a admis avoir reçu un chèque de 3 000,00\$ du fournisseur du plancher de bois (Valentino);

[15] **ATTENDU** que le défendeur, Douglas Calhoun, a admis qu'il avait requis plusieurs des suppléments qui figurent sur la liste fournie par la demanderesse (P-5);

[16] **ATTENDU** que la demanderesse, par son président, Philippe Méthot, a prouvé que le défendeur, Douglas Calhoun, était endetté envers elle pour le montant total de sa demande, soit 7 000,00\$;

[17] **ATTENDU** que le défendeur, Douglas Calhoun, a prouvé que son plancher de bois franc a été mal installé et que plus de 15 à 20% des planches sont de mauvaise qualité, nécessitant le remplacement complet;

[18] **ATTENDU** que le défendeur Calhoun a prouvé que la demanderesse avait la responsabilité de surveiller l'installation du plancher de bois et la qualité de celui-ci et qu'elle a failli à cette tâche, tel que constaté par écrit dans le formulaire d'inspection pré-réception (D-1) signé par les deux parties;

[19] **ATTENDU** que les coûts relatifs au remplacement du plancher de bois avaient été évalués à 8 500,00\$ par le défendeur Calhoun dans sa lettre du 19 août 2009 (P-7) mais que le Tribunal ne peut lui accorder plus de 7 000,00\$ qui représente le maximum de la présente juridiction;

[20] **ATTENDU** qu'il y a lieu d'opérer compensation entre les deux montants alloués de part et d'autre, ce qui fait en sorte que les parties ne se doivent plus rien (7 000,00\$ - 7 000,00\$ = 0);

[21] **ATTENDU** que le recours du défendeur auprès du Plan de Garantie de Qualité Habitation a été déclaré irrecevable puisque produit en dehors du délai d'un an prévu par ce programme;

[22] **ATTENDU** que le recours en demande reconventionnelle du défendeur Calhoun n'est pas prescrit en vertu de l'article 2925 C.c.Q. (trois ans) car il a été introduit en septembre 2009 alors que la maison a été livrée en mai 2007;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE la demande de la demanderesse, Les Condominiums Châteauguay Inc.;

CONDAMNE le défendeur, Douglas Calhoun, à payer à la demanderesse, Les Condominiums Châteauguay Inc., la somme de 7 000,00\$, sans aucun intérêt;

ACCUEILLE la demande reconventionnelle du défendeur, Douglas Calhoun;

CONDAMNE la demanderesse-défenderesse reconventionnelle, Les Condominiums Châteauguay Inc., à payer au défendeur-demandeur reconventionnel, Douglas Calhoun, la somme de 7 000,00\$, sans aucun intérêt;

OPÈRE compensation entre les deux montants de 7 000,00\$ dus de part et d'autre, annulant ainsi toute somme due;

LE TOUT chaque partie payant ses propres frais judiciaires et les frais de taxation des différents témoins qu'ils ont assignés ainsi que leurs propres frais d'expert.

CLAUDE MONTPETIT, J.C.Q.
(JM2018)

Date d'audience : Le 10 novembre 2011

SECTION III DU RETRAIT ET DE LA DESTRUCTION DES PIÈCES

Les parties doivent reprendre possession des pièces qu'elles ont produites, une fois l'instance terminée. À défaut, le greffier les détruit un an après la date du jugement ou de l'acte mettant fin à l'instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement.

Lorsqu'une partie, par quelque moyen que ce soit, se pourvoit contre le jugement, le greffier détruit les pièces dont les parties n'ont pas repris possession, un an après la date du jugement définitif ou de l'acte mettant fin à cette instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement. 1994, c. 28, a. 20.