COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-054205-116

DATE : 3 février 2012

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE ANNE LABERGE, JL2654

VALÉRIE DENEULT et MATHIEU POULIOT, [...], Ste-Anne-de-Beaupré, Québec, [...]

Demandeurs

c.

ALEXIS CARRIER-OUELLET, 2800, rue Jean Perrin, bureau 505, Québec, G2C 1T3

Défendeur

Et

VILLE DE STE-ANNE-DE-BEAUPRÉ, 9336, AVENUE Royale, Sainte-Anne-de-Beaupré, Québec, G0A 3C0

Mise en cause

JUGEMENT

---

[1] Les demandeurs réclament 5 496\$ en dommages-intérêts au défendeur, arpenteur-géomètre, suite à une erreur lors de l'implantation de la maison sur leur terrain.

[2] Le défendeur appelle en garantie la Ville de Ste-Anne-de-Beaupré qui aurait autorisé le début des travaux avant l'émission du permis de construction.

[3] Les demandeurs soumettent essentiellement qu'en 2010, ils font approuver par la Ville, les plans de la maison qu'ils veulent construire sur le rue Lessard et s'informent auprès de monsieur Frédérik Harvey du service d'urbanisme, des démarches à faire pour obtenir le permis de construction.

[4] Aux dires des demandeurs, monsieur Harvey leur mentionne qu'ils peuvent commencer avant d'obtenir le permis.

[5] Les demandeurs donnent, le 10 septembre 2010, un mandat par téléphone au défendeur de préparer le plan d'implantation. Ils lui transmettent un plan sommaire de ce qu'ils désirent et l'informent par ailleurs avoir posé sur leur terrain, des piquets et tracé des lignes de couleur à cet effet.

[6] Le défendeur prépare un plan préliminaire (D-1) qu'il transmet aux demandeurs le 17 septembre pour obtenir leurs commentaires (D-2).

[7] Le 18, ils lui répondent qu'il peut placer la maison et le garage parallèle à la rue et lui indiquent où se trouve la borne qu'ils ont repérée.

[8] Le 20 septembre 2010, le défendeur envoie une équipe faire l'implantation. Sont présents, l'entrepreneur général et un représentant de la Ville.

[9] L'empattement est coulé et les demandeurs apprennent le 22 septembre que l'implantation n'est pas conforme à la réglementation municipale et qu'il faut reprendre le travail, ce qui est fait au coût de 5 496\$ suivant la facture de l'entrepreneur général produite au dossier.

[10] Les demandeurs imputent l'entière responsabilité de cette erreur au défendeur. Il a omis, à leur avis, d'effectuer les recherches nécessaires visant à assurer la conformité de la position de la structure eu égard aux règlements municipaux de lotissement et de zonage, ce qui va à l'encontre de l'article 11(2^e) du *Règlement sur la norme de pratique relative au piquetage et à l'implantation*¹, d'où le présent recours.

[11] À son encontre, le défendeur argue que le plan d'implantation était conforme aux demandes des clients et qu'ils l'ont accepté.

[12] Il est de plus conforme, selon lui, aux normes prévues dans le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A) de la zone où se trouvait le projet de construction et cite à cet égard la résolution 6372-09-10.

[13] Le défendeur impute la responsabilité du problème aux demandeurs qui ont commencé les travaux, avant d'obtenir leur permis de construction.

[14] La Ville, appelée en garantie, est représentée à l'audition par monsieur Harvey du service d'urbanisme.

---

¹ C. A-23, r.11.

[15] Il confirme que la construction a commencé avant l'obtention du permis, avec les risques que cela comporte, ce dont les demandeurs ont été informés.

[16] Monsieur Harvey ajoute que le défendeur a omis de communiquer avec la Ville avant d'aller implanter, pour connaître les normes applicables. Il insiste sur l'importance de l'alignement avec les bâtiments voisins qui n'a pas été respecté en l'espèce.

[17] Monsieur Harvey conclut que la résolution à laquelle réfère le défendeur pour justifier son respect des normes, n'est pas pertinente puisque relative à l'acceptation du projet de construction et non à l'implantation.

[18] En réplique, le défendeur soutient qu'un préposé de son bureau, a vérifié les normes applicables par téléphone le 14 septembre 2010.

[19] Le Tribunal conclut en partie au bien-fondé de la demande contre le défendeur et au rejet de l'appel en garantie.

[20] Les demandeurs ont rempli partiellement le fardeau de preuve qui leur incombait en vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

[21] La prépondérance de preuve révèle que le défendeur a commis une erreur d'implantation résultant sans doute d'une vérification insuffisante des normes applicables, erreur qui engage sa responsabilité envers les demandeurs.

[22] Par ailleurs, ceux-ci sont également responsables des dommages encourus, ayant commencé les travaux avant l'obtention du permis de construction, ce qui aurait évité les problèmes encourus.

[23] Le Tribunal conclut donc à un partage de responsabilité entre les demandeurs et le défendeur.

[24] L'appel en garantie est rejeté, vu l'absence de preuve d'une faute de la Ville.

[25] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[26] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[27] **CONDAMNE** le défendeur à payer aux demandeurs, 2 748\$ avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et les frais;

[28] **REJETTE** l'appel en garantie, avec dépens.

ANNE LABERGE, J.C.Q.

Date d'audience : 31 janvier 2012