

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

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

N° : 550-32-018992-104

DATE : 8 février 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE RICHARD LAFLAMME, J.C.Q.**

---

**MICHEL CHAREST ET PATRICIA FORTIN**

[...] Gatineau (Québec) [...]

Partie demanderesse

c.

**LES PLACEMENTS MÉMORA**

**a/s M. Marc Dorval**

745A, Chemin Montréal, suite 100

Ottawa (Ontario) K1K 0T1

Partie défenderesse

---

### **JUGEMENT**

---

[1] Le demandeur réclame à la défenderesse la somme de 3 635,25 \$. Il demande la modification, séance tenante, du montant afin de l'augmenter de 375,75 \$. La demande est basée sur une clause prévue à la promesse d'achat pour la copropriété.

[2] La défenderesse a déposé une contestation, mais ne s'est pas présentée à l'audience malgré l'expédition d'une convocation en bonne et due forme le 21 décembre 2011. C'est ainsi que la cause procède par défaut.

A) La demande d'amendement faite à l'audience

[3] L'article 205 du Code de procédure civile prévoit qu'une demande peut être faite oralement à l'audience en présence de la partie adverse. Si la partie adverse n'est pas présente, la demande d'amendement doit être signifiée à la partie adverse. Ainsi, la demande d'amendement du demandeur n'est pas recevable.

B) La demande principale

[4] Le 3 mars 2010, le demandeur signe une promesse d'achat en vue de l'acquisition d'un condominium. L'annexe B de la promesse prévoit ce qui suit :

À compter de la date de la signature de acte de vente. (sic)

Le vendeur s'engage à rembourser l'acheteur 75% des frais de copropriétés pour une période de 24 mois et cela tant qu'il en est le propriétaire occupant. (Débutant avril 2010, fin mars 2010)<sup>1</sup>

[5] Le 10 mars 2010, les parties signent l'acte de vente. Les frais de copropriété s'élèvent à 501 \$. Une cotisation spéciale de 839 \$ a été acquittée en novembre 2010. La preuve prépondérante démontre que le demandeur s'est acquitté de ses obligations en payant tous les frais de copropriété jusqu'au 16 juin 2011<sup>2</sup>.

[6] Jusqu'en septembre 2010 inclusivement, la défenderesse a remboursé par chèque dès le début de chaque mois, la somme de 375,75 \$ au demandeur. Ce montant représente 75% des frais acquittés. Depuis, aucun montant n'a été remis au demandeur malgré une mise en demeure de ce faire.

[7] Certes, aucun délai quant au paiement du remboursement n'est indiqué au contrat. Toutefois, le demandeur témoigne que l'entente était à l'effet que suite au paiement des frais le premier jour de chaque mois, Placements Memora lui enverrait le remboursement prévu. Les talons de chèque<sup>3</sup> déposés à l'audience confirment les dires du demandeur. Le Tribunal n'a aucune hésitation à conclure que dès que le paiement était effectué par le demandeur, la défenderesse devait lui rembourser 75% du montant versé à titre de frais de copropriété. La somme était exigible dès le paiement des frais de copropriété.

[8] La preuve non-contredite établit clairement que la défenderesse a omis, négligé ou refusé d'honorer son obligation de rembourser en début de mois une portion

---

<sup>1</sup> Pièce P-1

<sup>2</sup> Pièce P-6

<sup>3</sup> Pièce P-4

représentant 75% des frais de copropriété. Le demandeur a prouvé, selon la balance des probabilités, les faits au soutien de sa demande.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la demande du demandeur ;

**CONDAMNE** la défenderesse à payer au demandeur la somme de 3 635,25 \$ avec intérêts au taux de 5% l'an ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 28 octobre 2010 ;

**CONDAMNE** la défenderesse à payer au demandeur les frais judiciaires de 129 \$.

---

RICHARD LAFLAMME, J.C.Q.

Date d'audience : 7 février 2012