

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-014089-114

DATE : 8 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARC ST-PIERRE, J.C.S. (JS1210)

GHISLAIN MARTEL
Demandeur

C.
SÉBASTIEN JUCHEREAU DUCHESNAY
-et-
LOUIS POULIOT
Défendeurs conjoints et solidaires

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête introductive d'instance réamendée du demandeur par laquelle celui-ci réclame certains montants qu'il a dû payer à la suite de l'achat d'un immeuble du défendeur Duchesnay¹ par un acte de vente intervenu devant le défendeur maître Louis Pouliot² qui agissait comme notaire instrumentant.

[2] Le demandeur veut récupérer cinq versements qu'il a dû effectuer auprès de l'institution prêteuse qui a financé l'achat de l'immeuble ainsi que d'autres dépenses liées à l'immeuble, les taxes municipales et scolaires, une facture d'Hydro-Québec et

¹ le défendeur Monsieur Sébastien Juchereau Duchesnay que j'appellerai simplement le défendeur Duchesnay dans le présent jugement'

² ci-après appelé «défendeur Pouliot»

des primes d'assurance, plus le solde dû en sa faveur au terme des ajustements découlant de la transaction d'achat.

[3] Le demandeur réclame par ailleurs 60 000 \$ à titre de dommages et intérêts généraux, pour troubles et inconvénients, plus 30 000 \$ à titre de dommages punitifs, des deux défendeurs.

* * *

[4] C'est le 18 juillet 2007 qu'est intervenu l'acte par lequel le défendeur Duchesnay cédait au demandeur l'immeuble; cette transaction donnait effet à une promesse d'achat du 2 avril 2007 soumise à certaines conditions, soit l'obtention par le demandeur des revenus et dépenses de l'immeuble, d'une part, et, d'autre part, une acceptation de financement par une institution prêteuse.

[5] Le même jour, le demandeur et le défendeur Duchesnay ont signé une annexe à la promesse d'achat, intitulée ANNEXE G, par laquelle le défendeur Duchesnay s'engageait à remettre la somme de 10 000 \$ au demandeur, à administrer l'immeuble à être vendu et à le racheter au terme d'un délai de deux ans « si les parties étaient d'accord »; ces engagements du défendeur Duchesnay étaient également souscrits par un tiers, qui n'est pas partie aux procédures – ce tiers a fait cession de ses biens au printemps 2010.

[6] Le demandeur prétend qu'il n'a agi que comme prête-nom du défendeur Duchesnay afin de lui permettre de toucher un certain montant en capital, en contrepartie de quoi, il recevait une subvention de 10 000 \$ qui, dans les faits, a été augmentée à 17 500 \$.

[7] Le défendeur Duchesnay ne nie pas la validité de l'entente contenue dans l'ANNEXE G mais il prétend qu'il n'avait pas l'obligation de racheter au terme du délai de deux ans; il explique qu'à ce moment-là, le tiers qui s'était également engagé en vertu du même document n'était plus intéressé et que lui n'avait pas seul la capacité financière de procéder au rachat.

[8] Quant au défendeur Pouliot, le demandeur lui reproche de ne pas avoir fait de vérification quant au montant des loyers, considérant notamment que le montant des loyers qui avait été déclaré dans l'acte de vente du même immeuble environ huit mois auparavant, lequel acte passé devant le même notaire, était de beaucoup inférieur; il lui reproche également de ne pas l'avoir informé du prix d'achat du même immeuble lors de cette même vente de novembre 2007, à un prix de beaucoup inférieur à celui qu'il payait, à peine un peu plus de la moitié.

[9] Se fondant sur ces deux éléments ainsi que sur les relations entre les deux défendeurs considérant le nombre relativement élevé de transactions réalisées par le défendeur Pouliot pour le compte du défendeur Duchesnay, il croit que les deux ont partie liée et devraient donc être condamnés à lui payer solidairement les montants qu'il réclame.

[10] Le défendeur Pouliot plaide pour sa part qu'il n'a pas l'obligation de faire les vérifications par les baux quant au montant de loyer que les parties lui déclarent non plus que dévoiler le montant du prix de l'acquisition du même immeuble dans une transaction antérieure; il nie avoir été informé de l'entente constatée dans le document ANNEXE G ci-dessus référé mais il ajoute que, même s'il l'avait su, il ne serait pas responsable davantage des dommages prétendument subis par le demandeur.

* * *

[11] Aux yeux du Tribunal, la position du défendeur Duchesnay ne tient pas : si j'interprète l'engagement de rachat contenu dans l'ANNEXE G, il n'aurait aucun effet, puisque par accord, les parties pourraient de toute façon réaliser une nouvelle transaction que ce soit deux ans plus tard ou avant ou après.

[12] Je suis plutôt d'avis que l'accord des parties porte sur la concrétisation des arrangements pris ce jour-là pour la réalisation de la transaction qui s'est effectivement produite le 18 juillet 2007.

[13] Par ailleurs, le témoignage du demandeur est appuyé à cet égard par le témoignage du tiers qui avait souscrit les engagements avec le défendeur Duchesnay contenus dans l'ANNEXE G; bien que ce tiers soit un ami du demandeur, le Tribunal croit que son témoignage est compatible avec le reste de la preuve.

[14] Il a expliqué qu'il avait présenté le demandeur au défendeur Duchesnay en vue de lui faire réaliser la transaction puisque lui avait déjà profité trois fois de transactions du même genre avec le défendeur Duchesnay, ce qui s'était avéré profitable pour lui.

[15] D'autre part, je considère que le fait que le demandeur n'ait procédé à aucune visite de l'immeuble avant l'achat ni négocié de quelque façon que ce soit le prix de vente tend à corroborer ses prétentions à l'effet que le défendeur Duchesnay avait l'obligation de racheter au terme du délai de deux ans.

[16] Par ailleurs, le témoignage du défendeur Duchesnay est plutôt invraisemblable : pourquoi aurait-il remboursé au demandeur les versements hypothécaires sur l'immeuble et généralement assumé l'ensemble des autres dépenses y (l'immeuble) reliées, si ce n'est qu'il devait obligatoirement redevenir propriétaire de l'immeuble au terme du délai de deux ans en sorte que, en réalité, le demandeur n'agissait que comme prête-nom.

[17] Je remarque d'ailleurs que le défendeur Duchesnay a continué à rembourser au demandeur les versements hypothécaires après l'expiration du délai de deux ans, pour quelques mois, ce qui tendrait à discréditer encore davantage sa thèse si cela était nécessaire.

* * *

[18] Si le défendeur Duchesnay s'était acquitté de son obligation, le demandeur n'aurait pas eu à payer les cinq versements hypothécaires qui ne lui ont pas été remboursés par le défendeur Duchesnay pour la période de novembre 2009 à mars 2010 inclusivement et il n'aurait pas non plus eu à acquitter certaines dépenses liées à l'immeuble comme la facture d'Hydro-Québec.

[19] J'en conclus donc que le défendeur Duchesnay devra rembourser au demandeur les montants que celui-ci n'aurait pas eu à payer pour l'immeuble si le défendeur Duchesnay s'était conformé à son obligation.

[20] Également, le défendeur Duchesnay sera tenu responsable des dommages subis par le demandeur en lien avec le défaut du respect de son obligation par le défendeur Duchesnay.

* * *

[21] Je ne retiens pas cependant la responsabilité du défendeur Pouliot pour les motifs suivants.

[22] En ce qui concerne d'abord la prétendue collusion entre lui et le défendeur Duchesnay, je comprends que même si le défendeur Pouliot avait su dès l'époque de la transaction qu'il a réalisée en juillet 2007 qu'il s'agissait en réalité d'une opération de prête-nom comme le demandeur le soutient, je ne vois pas en vertu de quoi il pourrait être tenu de payer au demandeur les montants soit de versements hypothécaires pour lesquels il n'a pas été remboursé ou des autres dépenses qu'il a payées à la suite du défaut du défendeur Duchesnay de se conformer à son obligation de racheter.

[23] Je ne vois pas non plus comment le défendeur Pouliot pourrait être responsable des dommages subis par le demandeur par suite du défaut du défendeur Duchesnay de racheter l'immeuble même s'il (le défendeur Pouliot) savait depuis le début qu'il s'agissait d'une opération de prête-nom.

[24] Pour que je retienne sa responsabilité sur une base de collusion avec le défendeur Duchesnay, il faudrait en plus une preuve qu'il (le défendeur Pouliot) savait depuis le début que le défendeur Duchesnay n'avait pas l'intention de racheter l'immeuble au demandeur et qu'il s'agissait en réalité d'une tromperie; or, il n'y a pas un iota de preuve à cet égard et le demandeur ne l'a pas plaidé non plus en argumentation.

[25] En ce qui concerne maintenant le défaut de vérifier les baux donnés comme une faute professionnelle que le défendeur Pouliot aurait commise à titre de notaire instrumentant, le demandeur invoque l'article 17 du *Code de déontologie des notaires*³ déterminant que le notaire doit s'assurer des faits essentiels au soutien de l'acte qu'il prépare pour les parties.

³ c. N-3, r.2

[26] Je ne suis pas sûr cependant que le montant des revenus de l'immeuble à être vendu constitue un fait essentiel dont le notaire doit s'assurer au sens de cette disposition considérant que le défendeur Pouliot a pris le montant indiqué dans l'offre d'achat du 2 avril 2007 qui lui a servi de base pour la préparation de l'acte de vente.

[27] Je prends en considération que cette offre d'achat est conditionnelle à une confirmation des revenus et dépenses de l'immeuble; or, ce n'est évidemment pas au notaire à faire la vérification puisque lorsqu'il reçoit son mandat, la condition doit être réalisée; il apparaît que le défendeur invoque ici sa propre turpitude.

[28] Par ailleurs, le demandeur a éventuellement obtenu auprès de l'institution prêteuse copie des baux au dossier de cette dernière, présumément obtenu avant l'acceptation du prêt au demandeur; il s'est avéré qu'il y avait deux baux intervenus en mai ou en juin 2006 d'une durée de douze mois, renouvelables, totalisant 1 200 \$ par mois, ce qui correspond au montant de revenu déclaré dans la promesse d'achat et repris par le notaire dans l'acte de vente.

[29] Ainsi, si le notaire avait fait des vérifications, celui-ci aurait tout simplement confirmé le montant des loyers déclarés; en supposant donc que le notaire ait commis une faute, ce que je ne crois pas, il n'y aurait pas de préjudice en découlant.

[30] Quant à l'obligation de dévoiler le prix de la transaction antérieure sur le même immeuble, il (le défendeur Pouliot) a soumis un jugement de cette Cour portant sur une affaire semblable où il a été décidé que le notaire instrumentant n'a pas à fournir cette information de sa propre initiative⁴; ce jugement s'appuie sur un jugement de la Cour d'appel du Québec.

[31] Dans les circonstances, j'en viens à la conclusion que le défendeur Pouliot n'a pas commis de faute professionnelle à cet égard et que c'était au demandeur de s'informer s'il y a lieu du prix de vente de la transaction précédente, le notaire instrumentant selon la preuve non contredite ayant fait lecture en sa présence d'un passage dans l'acte de vente où il référait à l'acte d'acquisition précédent et dans lequel passage il est précisé que c'est lui qui officiait.

* * *

[32] Le montant des versements que le demandeur a dû assumer de novembre 2009 à mars 2010, au nombre de cinq, totalise 6 405 \$; les défendeurs prétendent qu'une somme d'un peu plus de 100 \$ par mois, pour chacun des cinq versements, devrait y être retranchée pour rendre le montant conforme aux versements du remboursement du seul prêt hypothécaire.

[33] Le défendeur Duchesnay croit que la différence entre les deux montants, celui que le demandeur a dû payer et le montant de remboursement de l'hypothèque comme

⁴ Dr Zaffaina v. Riel, EYB-2012-20395 - voir les paragraphes 128 à 132 (dans cette affaire là aussi le notaire instrumentant était le même pour les deux transactions)

tel correspond au montant que l'institution prêteuse prélevait pour le paiement des taxes – de façon à se prémunir d'une vente en justice.

[34] Aux yeux du soussigné, le motif expliquant la différence importe peu; de fait, c'est le montant complet que le défendeur Duchesnay payait avant d'interrompre ses remboursements au demandeur et c'est le montant que le demandeur a dû payer par suite du défaut de son exécution par le défendeur Duchesnay.

[35] Le demandeur réclame également la somme de 2 200 \$ à titre de taxes municipales; personne n'a prétendu qu'il n'avait pas payé ce montant et comme il n'aurait pas eu à le payer si le défendeur Duchesnay s'était exécuté, ce dernier sera condamné à le rembourser au demandeur.

[36] En ce qui concerne les taxes scolaires, une réclamation de 866,12 \$, il appert que la pièce justificative fournie par le demandeur, une facture de la commission scolaire datée du 18 juillet 2011, est postérieure à la vente en justice de l'immeuble auquel a fait procéder l'institution prêteuse le 6 juillet 2011.

[37] Dans les circonstances, comme le demandeur n'a pas précisé comment il aurait dû payer un compte pour des taxes sur l'immeuble alors qu'il n'en était plus le propriétaire, cette réclamation ne sera pas retenue.

[38] Le demandeur réclame également la somme de 809 \$ qu'il a payée à Hydro-Québec pour l'immeuble acheté du défendeur; comme cette somme là non plus n'aurait pas eu à être payée par lui si le défendeur Duchesnay s'était conformé à son obligation, le Tribunal inclura le montant demandé à cet égard dans la condamnation.

[39] Le demandeur réclame également une somme de trois mille cent trente-deux dollars pour les primes d'assurance sur l'immeuble pour la période à compter de juin 2009 jusqu'à juin 2011; cependant, il appert que le défendeur Duchesnay avait déjà assuré l'immeuble jusqu'en juillet 2010.

[40] Dans les circonstances, seule une somme de 1 816 \$, représentant la moitié du montant réclamé, sera allouée au demandeur sous ce chef de réclamation.

[41] Une somme de 1 332,35 \$ est par ailleurs réclamée par le demandeur; cette somme représente le solde qui aurait dû lui revenir au terme des ajustements réalisés par le notaire instrumentant lors de la transaction d'achat de l'immeuble en juillet 2007, considérant les loyers perçus par le vendeur moins les taxes et autres dépenses payées à l'avance qu'il avait assumées.

[42] Cependant, cette dette, si tant est qu'elle existe⁵, remonte à juillet 2007 et ce n'est qu'en janvier 2011 que le demandeur a intenté ses procédures; elle est donc prescrite.

⁵ le défendeur Duchesnay a témoigné à l'effet qu'il croyait l'avoir payée au demandeur

[43] D'autre part, le défendeur Pouliot a plaidé que le montant des dommages du demandeur devait être réduit du montant de la subvention qu'il a reçue du défendeur Duchesnay en exécution de l'arrangement pris entre les deux en avril 2007 qui s'est concrétisée par l'acte de vente intervenu en juillet 2007, soit 17 500 \$.

[44] Le Tribunal croit que cette prétention est mal fondée considérant que les montants payés par le demandeur par suite du défaut du défendeur Duchesnay de remplir son obligation de racheter ainsi que les dommages subis par lui (le demandeur) sont indépendants de la subvention que le demandeur aurait conservée même si le défendeur Duchesnay s'était exécuté.

[45] En ce qui concerne les dommages généraux, au montant de 60 000 \$, la preuve est à l'effet que le demandeur a dû faire des démarches multiples auprès notamment de l'institution prêteuse et aussi pour constituer son dossier; il aurait notamment payé 600 \$ pour l'obtention d'informations et de documents auprès du Registre foncier, plus dépensé 25 \$ en photocopies.

[46] De plus, il aurait subi beaucoup de stress selon ses propres déclarations, faisant même en sorte que son retour au travail initialement prévu pour 2010 aurait été retardé jusqu'en octobre 2011 – le demandeur était déjà en arrêt de travail à l'époque des discussions en avril 2007 et de la transaction en juillet de la même année.

[47] Selon ses explications, le demandeur ne recevait que de 50 à 60 % de son salaire – il est policier-enquêteur – pendant la période où il a été en invalidité; cependant, aucun chiffre n'a été fourni à cet égard et le salaire de policier n'est pas de connaissance judiciaire.

[48] D'autre part, lorsqu'il a transmis sa mise en demeure en mars 2010, le demandeur n'a réclamé que 2 000 \$ à ce titre; bien que certains frais aient pu être encourus par la suite, il paraît difficile d'expliquer la marge par rapport aux montants réclamés dans ses procédures.

[49] Considérant le tout, le Tribunal établit arbitrairement à 5 000 \$ le montant des dommages généraux subis par le demandeur par suite des agissements illégaux du défendeur Duchesnay.

[50] Quant aux dommages punitifs de 30 000 \$, rien dans la preuve n'y donne ouverture; le demandeur n'a d'ailleurs pas plaidé sur cette réclamation dans sa plaidoirie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[51] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance réamendée du demandeur contre le défendeur Duchesnay;

[52] **CONDAMNE** le défendeur Duchesnay à payer au demandeur la somme de seize mille cent trente dollars (16 130 \$) plus les intérêts et l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation, **avec dépens** contre le défendeur Duchesnay;

[53] **REJETTE** la requête introductive d'instance réamendée contre le défendeur Pouliot, **avec dépens** en faveur de ce dernier.

MARC ST-PIERRE, J.C.S.

Me Claude Boivin
Maheu Durand (casier 143)
Procureurs du demandeur

Me Carl Leclerc
Binet Leclerc Noël (casier 81)
Procureurs du défendeur Juchereau Duchesnay

Me Caroline Perreault
Siskinds Desmeules (casier 15)
Procureurs du défendeur Pouliot

Dates d'audience : 24 et 25 mai 2012