

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-027802-108

DATE : Le 15 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MICHELINE LALIBERTÉ, J.C.Q.

JULIEN JOMPHE

et

DIANE SARO

Parties demandereses

c.

SANDY GAGNÉ

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] **VU** la preuve testimoniale et documentaire (P-1 à P-10. D1 à D-4) offerte par les parties;

[2] **CONSIDÉRANT** que les parties demanderesses Julien Jomphe et Diane Saro réclament la somme de 7 000,00 \$ pour les motifs ainsi énoncés à leur demande datée du 20 décembre 2010 :

«Action en dommages-intérêts de \$9,459.05 suite aux préjudices et inconvénients subis, perte de profit sur vente de propriété, frais de courtage, mensualités hypothécaires, de taxes, d'assurances payés indûment, perte de temps et autres dépenses encourues;

Le tout faisant suite au non respect d'une promesse d'achat intervenue entre les parties le 5 janvier 2010 par laquelle la partie défenderesse s'engageait à acheter la propriété des demandeurs situés au [...] à Chambly;

Le 26 janvier 2010, soit environ une semaine avant de compléter la transaction immobilière, la défenderesse décidait de façon unilatérale de ne plus donner suite à l'entente intervenue entre les parties;

Les demandeurs consentent à réduire leur réclamation de \$9,459.05 à \$7,000.00 et c'est ce qu'elle réclame;»(sic)

[3] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse Sandy Gagné refuse de payer la somme réclamée pour les motifs ainsi énoncés à sa contestation datée du 17 août 2011 :

«Étant donné que la fournaise n'était pas en ordre +20 ans après inspection, aucune compagnie d'assurance voulait m'assurer alors je ne pouvais pas avoir de prêt pour la maison. J'ai contacté l'avocat de Proprio direct Maître Goovae et celui-ci m'a dicté la lettre d'annulation de contrat et je suis allée voir l'agente Élisabeth pour qu'elle l'a rédige avec moi. L'avocat m'a confirmé que j'avais totalement le droit d'annuler le contrat car M. Jomphe savait que la fournaise avait plus de 20 ans et ili disait qu'elle était en ordre. (vice caché).»(sic)

[4] **CONSIDÉRANT** qu'il n'est pas contesté que le 23 décembre 2009, la partie défenderesse Sandy Gagné présentait une promesse d'achat aux parties demanderesses Julien Jomphe et Diane Saro (n° 77671-P-3), dont l'annexe AA28656 (P-10) faisait partie intégrante;

[5] **CONSIDÉRANT** que cette promesse d'achat fut acceptée par les parties demanderesses le 5 janvier 2010, et que la transaction d'achat devait être notariée le 1^{er} février 2010;

[6] **CONSIDÉRANT** que l'annexe A-IMMEUBLE (AA28656) énonce, aux articles A4.2 et A4.3, les mentions suivantes :

«**A4.2 ENGAGEMENT** L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les 21 jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un tel emprunt. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à A4.1 et A4.2.

A4.3 ABSENCE D'ENGAGEMENT En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les (5) jours suivant l'expiration du délai prévu en A4.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit :

a) qu'il exige de celui-ci qu'il fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées en A4.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussisse pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section ; ou

b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions des paragraphes a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.»(nos soulignements)

[7] **CONSIDÉRANT** que le ou vers le 26 janvier 2010 (D-2), la partie défenderesse Sandy Gagné avisait les parties demanderesses qu'elle rendait sa promesse d'achat nulle et non avenue, et qu'elle ne serait pas présente chez la notaire le 1^{er} février 2010 parce que sa compagnie d'assurances refusait d'assurer la maison et que son institution financière refusait ainsi de lui accorder son prêt hypothécaire;

[8] **CONSIDÉRANT** que madame Sandy Gagné a prouvé qu'elle a appris le 18 janvier 2010 (D-1), lors de l'inspection du système du chauffage effectuée par l'entreprise HP Climatisation inc., qu'il s'agissait d'installations ayant plus de 30 ans, et que les assureurs refusaient ainsi d'assurer entièrement la résidence en raison de l'âge du système de chauffage;

[9] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse Sandy Gagné a produit en preuve des documents en provenance de Bélair direct et SSQ auto dans lesquels l'on peut

constater que ces deux entreprises exerçant en matière d'assurances refusent d'assurer des installations de chauffage ayant plus de 10 ans et/ou 25 ans;

[10] **CONSIDÉRANT** que la partie défenderesse Sandy Gagné a prouvé que la Banque de Montréal, lorsqu'informée du refus d'assurance, a décidé de ne plus lui accorder le prêt hypothécaire précédemment requis, et ce malgré l'engagement de la Banque de Montréal de consentir ledit prêt le 13 janvier 2010 (P-5);

[11] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est d'avis que le document de la Banque de Montréal daté du 13 janvier 2010 (P-5) ne peut constituer un engagement ferme de cette institution financière d'octroyer un prêt hypothécaire de 175 000,00 \$ à la partie défenderesse, cette approbation ayant été faite sous réserve «qu'aucun changement important relatif à l'immeuble qui pourrait avoir une incidence défavorable sur sa valeur», ce qui fut manifestement le cas en l'espèce en raison de l'impossibilité de la partie défenderesse d'assurer totalement l'immeuble objet de la promesse d'achat;

[12] **CONSIDÉRANT** que la preuve prépondérante a établi que les parties demanderesses furent avisées le 26 janvier 2010, par la partie défenderesse, qu'elle ne pouvait obtenir l'emprunt hypothécaire souhaité en raison de l'impossibilité d'assurer totalement l'immeuble objet de la promesse d'achat, et que les parties demanderesses ne se sont pas prévaluées des dispositions des paragraphes a) et b) de l'article A4.3 de l'annexe A (AA28656), ce qui a rendu la promesse d'achat nulle et non avenue;

[13] **CONSIDÉRANT** que les parties demanderesses ont notifié la partie défenderesse (P-2) par voie de mise en demeure le 7 juin 2010, ce qui est clairement à l'extérieur du délai de 5 jours énoncé aux articles A4.2 et A4.3 de l'annexe A;

[14] **CONSIDÉRANT** qu'au surplus, le Tribunal retient que les parties demanderesses ont omis de mettre la partie défenderesse en demeure de donner suite à son engagement avant de revendre l'immeuble à un tiers le 16 avril 2010;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **REJETTE** la demande,

[16] **CONDAMNE** les parties demanderesses Julien Jomphe et Diane Saro à rembourser à la partie défenderesse Sandy Gagné ses frais de contestation de 148,00 \$.

MICHELINE LALIBERTÉ, J.C.Q.