

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' ABITIBI
LOCALITÉ DE VAL-D'OR
« Chambre civile »

N° : 615-32-003482-120

DATE : 6 décembre 2012

SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE CLAUDE BIGUÉ, J.C.Q.

CAMILLE LANDRY ET MURIELLE PLANTE

Demandeurs

c.

AIMÉ GAUDETTE

Défendeur

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une réclamation de 4 574,49 \$ par l'acheteur d'une résidence, qui a dû débourser des sommes importantes pour obtenir les titres de propriété sur le terrain qu'il croyait avoir acquis avec la résidence.

[2] La cause a procédé par défaut de comparaître; le défendeur, à qui la demande a été signifiée le 12 juin 2012, ne l'a pas contestée.

[3] Selon l'acte notarié du 9 avril 2010, le défendeur a vendu un immeuble désigné sommairement comme étant le lot 46-61 du bloc 46, Canton de Cadillac, « avec bâtisse, circonstances et dépendances ».

[4] Quelle ne fut pas la surprise des demandeurs quand ils se sont aperçus que le titulaire de la propriété était le Gouvernement du Québec, puisque la propriété du terrain n'avait jamais été cédée par la Couronne. Le défendeur a vendu un terrain dont il ne détenait pas les titres de propriété.

[5] Contacté à ce sujet, le défendeur a fait la sourde oreille. Vu l'absence de collaboration du défendeur, les demandeurs ont effectué des démarches dites « de régularisation » afin d'obtenir les titres de propriété de la part du Ministère des Ressources naturelles du Québec.

[6] Par acte notarié signé le 14 mars 2012, les demandeurs ont fini par obtenir des titres pour leur propriété, de la part du ministre des Ressources naturelles et de la Faune du Québec.

[7] Le défendeur avait l'obligation de fournir des titres clairs pour l'immeuble vendu. Le mot *immeuble* comprend les bâtiments et le terrain sur lequel ils sont construits, sauf si une clause explicite exclut le fonds de terre. Ce serait le cas, par exemple, s'il s'était agi de la vente d'un chalet bâti sur une terre louée au Gouvernement. Tel n'est pas le cas ici.

[8] De plus, le défendeur s'était spécifiquement engagé à fournir une copie certifiée de son propre acte d'acquisition, dans la promesse de vente et d'achat signée entre les parties le 13 novembre 2005. Il ne l'a visiblement pas fait.

[9] En vendant un terrain dont il ne détenait pas les titres, le défendeur a manqué à l'obligation du vendeur prévue à l'article 1716 du *Code civil du Québec*, celle de garantir le droit de propriété. Il s'agit d'une garantie de plein droit¹. Ce manquement ou défaut du vendeur entraîne « un droit strict pour l'acheteur à des dommages-intérêts selon la règle du droit commun sur l'inexécution des contrats, peu importe que le vendeur soit de bonne ou de mauvaise foi² ».

[10] Malgré des relances faites par les demandeurs par téléphone, puis par mise en demeure formelle, le défendeur a refusé de dédommager les demandeurs pour les montants investis afin d'obtenir des titres clairs.

[11] La réclamation des demandeurs est bien fondée pour les sommes ci-après détaillées, accordées en vertu de l'article 1611 du *Code civil du Québec* :

➤ Prix du terrain :	558,00 \$
➤ Frais d'arpentage :	1 708,88 \$
➤ Honoraires du notaire :	<u>2 307,61 \$</u>

¹ Jobin, Pierre-Gabriel, *La Vente*, 3^e édition, Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, P. 119.

² *Idem*, p. 137.

TOTAL accordé : 4 574,49 \$

[12] Le défendeur sera aussi condamné aux dépens de 132,00 \$.

[13] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[14] **ACCUEILLE** la demande.

[15] **CONDAMNE** le défendeur Aimé Gaudette à payer aux demandeurs Camille Landry et Murielle Plante, la somme de 4 574,49 \$, avec intérêts au taux légal de 5 % l'an, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 19 avril 2012, date de la livraison postale de la mise en demeure.

[16] **CONDAMNE** de plus le défendeur aux dépens de 132,00 \$.

CLAUDE BIGUÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 30 octobre 2012