

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-056147-126

DATE : 7 février 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JUGE LINA BOND, J.C.Q. [JB2986]

MULTI-PROJETS IMMOBILIERS INC.

4411, St-Félix
Québec (Québec) G1Y 3A6

Demanderesse

c.

M^e JEAN MORIN

1170, boul. Lebourgneuf, bureau 304
Québec (Québec) G2K 2E3

Défendeur

JUGEMENT

[1] La demanderesse, représentée par son président et administrateur monsieur Marc Desbiens, réclame 1 400 \$ de dommages-intérêts soumettant que le défendeur, M^e Jean Morin, notaire, aurait commis une faute lors de l'exécution de son mandat.

[2] Le défendeur a contesté la demande, mais il est absent à l'audition, bien qu'il ait été convoqué et dûment appelé.

[3] Dans un acte de vente notarié, rédigé par M^e Morin, le 1^{er} décembre 2009 et publié sous le numéro 16774124, la demanderesse vend un immeuble à SMP Direct inc. ainsi que Chao Lei et Dan Yang. Cet acte contient la clause suivante :

PRIX

[...]

QUANT SU SOLDE, soit la somme de **quarante mille dollars (40 000 \$)**, il sera payable au Vendeur ou à son acquit, à la date du cinquième (5^e) anniversaire des présentes, délai de rigueur, sans autre avis ni mise en demeure.

Le solde de prix de vente, ou toute partie de celui-ci, porte intérêt en faveur du Vendeur au taux annuel de trois pour cent (3 %) les première (1^e) et deuxième (2^e) années, au taux annuel de quatre pour cent (4 %) la troisième (3^e) année et au taux de cinq pour cent (5 %) les quatrième (4^e) et cinquième (5^e) années; les intérêts courus étant payables mensuellement, le premier (1^{er}) jour de chaque mois.

[4] Dans un autre acte notarié, rédigé par M^e Morin, le 18 décembre 2009, publié sous le numéro 16823589, SMP Direct inc. et Chao Lei et Dan Yang reconnaissent devoir à la demanderesse la somme de 25 000 \$. L'une des clauses de cet acte prévoit :

1. RECONNAISSANCE DE DETTE

Le débiteur se reconnaît endetté envers le créancier d'une somme en capital de **vingt-cinq mille dollars (25 000 \$)** pour prêt d'autant que celui-ci lui a consenti.

Toutes les sommes dues ou à devenir dues en capital, intérêts, frais et accessoires par le débiteur en vertu du document constatant l'endettement, sont ci-après collectivement appelées la « dette ».

Les termes et conditions régissant le paiement du solde de prix de vente à l'acte publié sous le numéro 16 774 124, s'appliquent au remboursement de la dette tout comme s'ils étaient retranscrits au long aux présentes.

[5] Toutefois, une autre clause prévoit :

[...] le débiteur hypothèque en faveur du créancier, jusqu'à concurrence de ladite somme de **vingt-cinq mille dollars (25 000 \$)** avec intérêt au taux de **cinq pour cent (5 %)** l'an, l'immeuble suivant :

[...]

[6] Puisque ces deux inscriptions sont contradictoires, SMP Direct inc., Chao Lei et Dan Yang refusent de payer les intérêts au taux de 5 % l'an et s'en remettent plutôt au taux prévu à l'acte de vente.

[7] Monsieur Desbiens témoigne avoir précisé à M^e Morin que le taux convenu sur le prêt de 25 000 \$ était de 5 % et que seules les modalités de remboursement prévues à l'acte de vente s'appliquaient au remboursement de cette dette.

[8] Par conséquent, la demanderesse a été privée d'une somme de 1 250 \$ d'intérêt en raison des inscriptions contradictoires contenues dans la reconnaissance de dette rédigée par le défendeur, le 18 décembre 2009.

[9] Bien que la demanderesse réclame les honoraires d'avocat, ceux-ci ne peuvent être accordés car ils constituent des dommages indirects.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 1 250 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, le tout à compter du 10 février 2012 et 152 \$ de frais judiciaires.

LINA BOND, J.C.Q.