

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-007543-100

DATE : 25 FÉVRIER 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIEL W. PAYETTE

HELIO PEREIRA
et
FERNANDO CALHEIROS
et
ROBERTO CARVALHO
et
EMMANUEL CARVALHO
Demandeurs

C.
RÉ/MAX TMS INC.
et
PAUL-ANDRÉ JUTRAS
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le courtier immobilier doit-il être tenu responsable du fait que les terrains acquis par les demandeurs ne sont pas constructibles? Le règlement intervenu entre ces derniers et le vendeur affecte-t-il leur réclamation à l'égard du courtier?

1. LES PARTIES

[2] Les demandeurs se décrivent comme des partenaires dans divers projets immobiliers.

[3] Helio Pereira (« **Pereira** »)¹ et Fernando Calheiros (« **Calheiros** ») sont courtiers hypothécaires. Roberto et Emmanuel Carvalho (respectivement « **Roberto** » et « **Emmanuel** ») oeuvrent dans le domaine de la construction.

[4] De son côté, Paul-André Jutras (« **Jutras** ») est courtier immobilier. Il travaille au sein de la firme de courtage RÉ/MAX TMS inc. (« **RÉ/MAX** »).

2. LES FAITS

[5] Au début de l'été 2007, après avoir vu une annonce sur *LesPac*, un site de petites annonces classées sur internet, Roberto communique avec Jutras pour voir des terrains mis en vente par 9025-2917 Québec inc. (« **Québec inc.** ») dans la municipalité de Sainte-Lucie des Laurentides (la « **Municipalité** »).

[6] Roberto rappelle Jutras peu après. Il a vu les terrains en compagnie d'Emmanuel et veut rencontrer Jutras. Un rendez-vous est pris.

[7] Le 28 juin, Jutras rencontre les demandeurs au bureau de Pereira et de Calheiros à Montréal.

[8] Les demandeurs se montrent intéressés à acheter une quinzaine de lots de Québec inc. situés sur les bords du Lac Desrosiers (les « **Lots** »).

[9] Jutras leur exhibe un plan des Lots, leur fiche d'inscription² ainsi qu'un résumé des normes de la Municipalité pour une construction en bordure de lac qu'il a préparé en mai après avoir rencontré une inspectrice en bâtiment de la Municipalité.

[10] Sur plan, les demandeurs identifient quatre terrains dont la superficie semble permettre la construction de résidences secondaires (les « **Terrains** »)³. En effet, ils ont conclu que, compte tenu du coût d'achat des Lots, il leur faudrait y construire quatre résidences pour rentabiliser le projet.

[11] Le jour même, les demandeurs signent une offre d'achat des Lots pour la somme de 100 000 \$ plus taxes.

¹ L'utilisation des seuls noms de famille dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées.

² Pièce D-6.

³ Il s'agit des lots 16A-53 et 54, 16A-67, 16A-69 et 16A-74.

[12] L'offre est signée par Calheiros pour « Fernando Calheiros et al. »⁴. À la demande des demandeurs, elle contient la clause suivante :

5.1 **Déclaration :**

À moins de stipulation contraire ci-après, l'ACHETEUR a examiné l'IMMEUBLE et s'en déclare satisfait sauf vérification par l'ACHETEUR que 4 des terrains sont constructibles, à être (sic)

[13] Jutras témoigne qu'il a omis de compléter cette phrase par les mots « vérifié auprès de la municipalité ».

[14] Québec inc. accepte l'offre d'achat le 3 juillet, mais les demandeurs ne lui donnent pas signe de vie par rapport à la condition qui s'y trouve.

[15] Entre le 28 juin et la fin juillet, Pereira et Roberto se rendent à la Municipalité. On leur confirme l'exactitude des normes de construction resumées par Jutras, en ajoutant qu'ils doivent effectuer un test d'eau pour éliminer la possibilité que le lac soit affecté d'algues bleues.

[16] À la fin juillet, après avoir pris rendez-vous avec le représentant de Québec inc., François Ladouceur (« **Ladouceur** »), les demandeurs retournent voir les Lots.

[17] Ils les traversent avec Ladouceur et Jutras, qui les rejoint avec un peu de retard. Ils n'en font pas le tour, mais regardent autour d'eux au fur et à mesure qu'ils avancent.

[18] Ils notent que le sol de certains lots est humide alors que celui des Terrains est sec sous le pied.

[19] C'est surtout Ladouceur qui leur décrit les Lots. Il leur explique qu'il avait lui-même formé le projet de construire une résidence pour sa famille sur le lot 16A-74, mais l'avait abandonné. Il précise que certains lots sont humides, dont les lots 16A-55 à 60, en raison de barrages de castors. Il ajoute que les demandeurs pourraient peut-être les drainer pour, éventuellement, y construire. Il leur indique que le lac est artificiel et que son niveau monte parfois en raison de barrages de castors. Il faut donc en contrôler la population.

[20] Le 30 août, sans avoir fait quelque autre démarche pour s'assurer que les Lots sont constructibles, les demandeurs rencontrent Ladouceur et Jutras au bureau de Pereira et Calheiros.

⁴ Pièce P-2.

[21] Ils questionnent encore Ladouceur puis présentent une deuxième offre d'achat pour les lots, cette fois pour la somme de 120 000 \$ plus taxes, pour un total de 136 740 \$⁵.

[22] On n'y retrouve plus la condition de vérification contenue à l'offre précédente. L'offre est acceptée par Québec inc. le jour même.

[23] L'acte de vente est signé devant notaire le 1^{er} octobre 2007. L'acheteur y est identifié comme étant Pereira. Le solde du prix de vente de 68 370 \$ est garanti par hypothèque. Le contrat contient la clause suivante :

La présente vente a été faite aux charges et conditions suivantes, que l'acquéreur s'engage à remplir et exécuter fidèlement, savoir :

1. Prendre l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve actuellement, l'acquéreur déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux Lois et règlements en vigueur.⁶

[24] Après la passation de l'acte de vente, les demandeurs font arpenter les Lots. L'arpenteur leur suggère de faire délimiter la ligne des hautes eaux par un biologiste. Les demandeurs mandatent donc la firme Biofilia pour procéder à l'inventaire des cours d'eau et des milieux humides sur les lots 16A-69 et 74 qu'ils désirent développer en premier lieu.

[25] Biofilia rend son rapport le 24 octobre. Elle conclut que ces lots se situent en milieu humide et que « selon les contraintes environnementales relevées, les lots en question nous apparaissent comme étant non bâtissables. Nous vous invitons cependant à confirmer le tout avec la (Municipalité). »⁷

[26] Le jour même, Pereira envoie le rapport à Jutras qui le transmet à Ladouceur. Par l'entremise de Jutras, Ladouceur se dit convaincu que le projet peut se concrétiser et répète aux demandeurs, dit-il, qu'ils doivent contrôler le niveau de l'eau en gérant la population de castors et qu'ils devraient drainer les lots concernés avant de tenter de construire. Ladouceur les réfère à la firme Héneault et Gosselin pour cela⁸. Il appert que celle-ci a conclu que la loi ne permettait pas de drainer les Lots.

[27] Le 12 novembre Jutras renchérit avec ses propres conseils⁹.

⁵ Pièce P-3.

⁶ Pièce P-4.

⁷ Pièce P-5.

⁸ Pièce P-6.

⁹ Pièce P-7.

[28] Le 25 février 2008, la Municipalité écrit à Pereira pour l'aviser que, suite au rapport Biofilia, aucun permis de construction ne pourra être délivré pour les lots en question¹⁰.

[29] Un peu plus tôt, le 15 janvier 2008, Québec inc. signifie un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire à Pereira qui n'a pas acquitté le solde du prix de vente¹¹.

[30] Le 20 février 2008, ce dernier riposte par son propre recours contre Québec inc.¹². RÉ/MAX y est mise en cause.

[31] Il réclame l'annulation de la vente, le remboursement du paiement de 68 370 \$ fait à l'achat et une indemnisation pour ses troubles et inconvénients.

[32] Plusieurs des faits allégués de la requête introductive d'instance sont repris dans celle déposée au présent dossier.

[33] Le 23 mars 2010, Pereira, pour lui-même et pour les autres demandeurs en l'instance, règle le dossier avec Québec inc. et Ladouceur moyennant le paiement par Québec inc. d'une somme de 35 000 \$ et la rétrocession des Lots en sa faveur par Pereira¹³ (la « **Transaction** »).

[34] Le 25 mars, Pereira et Québec inc. concluent une convention de délaissement volontaire et prise de paiement en ce sens¹⁴.

3. POSITION DES PARTIES

[35] En bref, les demandeurs plaident que Jutras a commis une faute en ne leur recommandant pas d'avoir recours à des experts pour établir si les Terrains étaient constructibles, compte tenu qu'il savait que le sol de certains lots était imprégné d'eau.

[36] Ils ajoutent qu'au contraire, Jutras les a rassurés et les a amenés à se convaincre que les Terrains étaient constructibles.

[37] De leur côté, Jutras et RÉ/MAX plaident qu'ils n'ont pas commis de faute et que l'obligation d'un courtier en immeuble ne va pas jusqu'à vérifier les caractéristiques du sol des terrains vendus, en l'absence d'indices particuliers.

[38] Subsidiairement, ils affirment qu'en réglant avec Québec inc. et Ladouceur, leurs codébiteurs *in solidum*, les demandeurs ont éteint la dette et ne peuvent plus en exiger le paiement d'eux.

¹⁰ Pièce P-9.

¹¹ Pièce D-1.

¹² Pièce D-2.

¹³ Pièce D-4.

¹⁴ Pièce D-3.

[39] Enfin, ils soutiennent que les dommages réclamés sont exagérés et, qu'à tout le moins, on doit en déduire le montant du règlement

4. QUESTIONS EN LITIGE

- Les défendeurs sont-ils responsables des dommages réclamés par les demandeurs?
- Dans l'affirmative, à combien ceux-ci s'établissent-ils?

5. LA RESPONSABILITÉ

5.1 Le droit

[40] Les obligations d'un courtier immobilier sont décrites de façon explicite par le juge Audet dans *Dumoulin c. Blais*¹⁵.

[41] Il suffit de dire qu'un courtier immobilier assume une obligation de moyens, en ce sens qu'il faut examiner le comportement des défendeurs par rapport à celui d'un courtier normalement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

[42] Il a l'obligation d'identifier les vices apparents par opposition aux vices cachés.

[43] Il doit vérifier les informations que le vendeur lui transmet et, s'il décèle un motif pour ce faire, recommander à son client d'avoir recours à un expert avant d'acheter une propriété.

5.2 Analyse

[44] Lorsque Jutras rencontre les demandeurs le 28 juin 2007, il leur présente les Lots sur plan. Il leur expose qu'une partie d'entre eux est imprégnée d'eau, mais que d'autres ne le sont pas. Il l'indique d'ailleurs dans la fiche descriptive des Lots qu'il leur remet¹⁶.

[45] Compte tenu des normes de construction de la Municipalité, les demandeurs identifient quatre terrains dont la superficie est suffisante pour y construire des résidences.

[46] Il est vrai que Jutras ne les met pas alors en garde que ces Terrains, bien que secs, pourraient se situer en milieu humide au sens du règlement de zonage de la Municipalité et que, si c'est le cas, cela pourrait les empêcher de mener leur projet à bien.

¹⁵ *Dumoulin c. Blais*, [2003] n° AZ-50180107 (C.Q.)

¹⁶ Pièce D-6.

[47] Jutras, pas plus que Ladouceur semble-t-il, n'en sait rien ni ne s'en doute. Cela constitue-t-il une faute causale de la part de Jutras?

[48] En l'espèce, le Tribunal conclut que non.

[49] Premièrement, les demandeurs n'ont soumis aucune preuve des usages ou règles de l'art en la matière pour établir le comportement d'un courtier prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

[50] Deuxièmement, Jutras a dévoilé aux demandeurs les informations qu'il possédait quant aux Lots, notamment que le sol de certains d'entre eux était imprégné d'eau.

[51] Troisièmement, rien ne pouvait lui laisser penser que les Terrains se trouvaient en milieu humide au sens de la réglementation applicable.

[52] Il faut bien comprendre que pour ce faire, Biofilia a utilisé la méthode botanique simplifiée qui distingue les milieux humides des milieux terrestres en fonction du type de végétation qui s'y trouve. Il ne s'agit pas là d'indices manifestes que devait connaître Jutras ou qui devaient l'amener à pousser plus loin ses recherches et ses recommandations.

[53] Dans les circonstances, Jutras s'est acquitté de son obligation de moyens en s'enquérant des normes de construction face à une caractéristique des Lots qu'il connaissait, la présence du lac. On ne saurait lui imposer l'obligation de soupçonner que les Terrains étaient situés en milieu humide sans transformer son obligation en obligation de résultat.

[54] Mais il y a plus.

[55] La constructibilité des Terrains était un élément essentiel pour les demandeurs. Ils ont donc décidé d'assumer eux-mêmes les démarches pour s'en assurer et de ne pas se fier aux informations transmises par Jutras.

[56] Il appert qu'ils se sont contentés de bien peu de vérifications. La preuve à cet égard est pauvre. Ni Robert, ni Emmanuel, responsables de l'aspect opérationnel du projet, n'ont témoigné.

[57] Qu'ont-ils soumis à la Municipalité? Quelles exigences celle-ci a-t-elle présentées? La preuve ne permet pas de le savoir.

[58] Il semble qu'ils se soient satisfaits d'informations générales par rapport à la construction en bord de lac plutôt que de s'assurer la constructibilité des Terrains eux-mêmes. Ils ne peuvent tenir Jutras responsable de leur décision.

[59] De surcroît, les annotations de l'un d'entre eux sur le résumé des normes de construction préparé par Jutras laissent à penser qu'au cours de leurs vérifications ils

ont été avisés que la présence de milieux humides pouvait avoir un impact sur la constructibilité d'un lot. Il appert qu'ils n'ont pas poussé plus loin leur recherche à ce niveau.

[60] Ayant ainsi assumé la responsabilité de s'assurer de la constructibilité de Terrains, ils ne peuvent reprocher à Jutras de ne pas l'avoir fait, ni de ne pas les avoir conseillés à cet égard.

[61] Satisfaits de leur vérification, les demandeurs visitent les terrains en juillet. Ils se contentent d'un simple examen visuel pour se rassurer que les Terrains sont constructibles.

[62] Durant cette visite, c'est Lamoureux qui leur fournit l'essentiel des informations quant aux Lots et au lac. De l'aveu de Pereira, Jutras se contente de leur dire qu'ils « ont un superbe de beau projet ». On ne saurait voir dans ce compliment un endossement de leur projet ou une garantie de sa faisabilité.

[63] Enfin, les demandeurs décident de passer acte sans autres vérifications, alors même que la rentabilité de leur projet repose sur la constructibilité de quatre terrains. Qui plus est, ils confirment s'être satisfait auprès des autorités compétentes que la destination qu'ils entendent donner aux Terrains est conforme à la législation et au règlement en vigueur.

[64] L'action contre les défendeurs doit donc être rejetée.

6. LES DOMMAGES

6.1 Position des parties

[65] Malgré la conclusion qui précède, les commentaires suivants quant aux dommages sont pertinents.

[66] Les demandeurs réclament :

- Le remboursement du 1^{er} versement pour les Lots : 68 370,00 \$
- Une indemnité pour troubles et inconvénients : 40 000,00 \$
- Le remboursement de diverses dépenses : 4 805,15 \$

[67] D'entrée de jeu, il y a lieu de préciser que les demandeurs acceptent de déduire le montant du règlement intervenu avec Québec inc. et Ladouceur de leur réclamation pour remboursement du premier versement. Le solde de 33 320 \$ constituerait la part des défendeurs de ce dommage.

[68] Par ailleurs, ils conviennent n'avoir fait aucune preuve des troubles et inconvénients subis par Roberto et Emmanuel et retirent ces réclamations. Seuls Pereira et Calheiros réclament 10 000 \$ chacun à ce titre.

[69] De leur côté, Jutras et RÉ/MAX plaident que le paiement par Québec inc. a éteint la dette à leur égard.

6.2 Analyse

[70] Comme les demandeurs, par l'entremise de Pereira, réclamaient essentiellement les mêmes dommages de Québec inc. dans le premier dossier qu'en l'espèce¹⁷, il est difficile de comprendre pourquoi on déduirait le montant de la Transaction de la seule réclamation en remboursement du premier versement pour les Lots. Si la logique des demandeurs vaut, elle s'applique à leur réclamation dans son ensemble.

[71] Pour retenir la prétention des demandeurs que le solde ainsi obtenu constitue la part des défendeurs de leurs dommages, il faudrait conclure que la Transaction constituait une remise de dette en faveur de Québec inc. et Ladouceur, libérant ces derniers pour leur part, mais laissant intact leur recours contre les codébiteurs *in solidum* pour leur propre part, en application des articles 1687 et 1690 C.c.Q.

[72] Or, comme l'indique le juge Brossard dans *Éclipse Bescom*¹⁸ :

[64] (...) nonobstant la responsabilité *in solidum*, c'est-à-dire solidaire des codébiteurs, mais à l'égard du seul créancier, aucun de ces codébiteurs ne peut être présumé avoir une part, même nominale, de responsabilité à l'égard des codébiteurs, (...) ¹⁹

[73] Ainsi, s'il demeure possible pour le créancier de remettre sa dette à l'un de ses débiteurs en totalité, il ne peut déterminer unilatéralement la valeur de la part des codébiteurs *in solidum*. C'est à ce résultat que les demandeurs nous convient.

[74] Or, à supposer même qu'il eut retenu la responsabilité des défendeurs, le Tribunal aurait établi leur part de responsabilité à 0 %, laissant l'entière responsabilité à Québec inc. et Ladouceur, en application de la décision de la Cour d'appel dans *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*²⁰.

¹⁷ Pièce D-2, conclusions.

¹⁸ *Éclipse Bescom Ltd. c. Soudure d'Auteuil inc.*, [2002] R.J.Q. 855 (CA).

¹⁹ Précité note 18.

²⁰ *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.), par. 50-51.

[75] De surcroît, l'exécution des obligations par l'un des codébiteurs *in solidum* libère les autres codébiteurs à l'égard des créanciers²¹.

[76] En l'espèce, comme la remise de dette contenue à la transaction n'est pas stipulée partielle, elle doit être considérée totale²² même si faite à l'égard de certains des codébiteurs *in solidum*²³. La Transaction a donc libéré les défendeurs²⁴.

[77] Enfin, il convient de noter que Pereira et Calheiros n'ont présenté aucune preuve probante étayant leur réclamation pour troubles et inconvénients qu'ils confondent avec, notamment, une demande de remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires dont le montant n'a pas été établi et dont ils n'ont pas justifié l'octroi.

[78] Quant aux dépenses réclamées, il y aurait eu lieu d'en déduire la facture d'Équipement Lavigne pour une scie mécanique que Roberto a conservée (501,67 \$), les frais d'évaluation de la résidence des parents de Pereira (353,25 \$) qui constituent un dommage indirect et une facture de Réno-Dépôt que personne n'a justifiée (35,28 \$).

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

[80] **REJETTE** l'action des demandeurs;

[81] **AVEC DÉPENS.**

DANIEL W. PAYETTE, J.C.S.

Me Patrick Chamberland
Procureur des demandeurs

Me Jean-Philippe Asselin
LANGLOIS KRONSTROM DESJARDINS S.E.N.C.
Procureur des défendeurs

Dates d'audience : 11, 12 février 2013

²¹ Art. 1523 C.c.Q.; *Leduc c. Soccio*, 2007 QCCA 209, par. 48 à 57; Vincent Karim, *Les obligations*, 3^e éd., Volume 2, Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2009, p. 175.

²² Art. 1687 C.c.Q.

²³ V. Karim, *op.cit.*, note 21, p. 234.

²⁴ Art. 1530 C.c.Q.