

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHARLEVOIX
LOCALITÉ DE LA MALBAIE
« Chambre civile »

N° : 240-32-000356-126

DATE : 11 mars 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE CODERRE [JC2399]

MÉLANIE CÔTÉ, [...], St-Urbain, (Québec) [...]

Demanderesse

c.

PHILIPPE MAHEUX, [...], Québec, (Québec) [...]

Défendeur

JUGEMENT

[1] La demanderesse, madame Mélanie Côté (madame Côté), réclame 4 365 \$ du défendeur, monsieur Philippe Maheux, arpenteur-géomètre (monsieur Maheux), en raison de ce qu'elle a dû payer pour faire corriger le cadastre du terrain qu'elle a acquis en juin 2011 et sur lequel elle a construit une maison en mai 2012.

LES FAITS

[2] En juin 2011, madame Côté acquiert un terrain dont une partie de la description, à ce moment, est la suivante :

Lots 449-1 et 449-2 du cadastre de la paroisse de Saint-Urbain, municipalité de la paroisse de Saint-Urbain, circonscription foncière de Charlevoix #2.

(Reproduction intégrale)

[3] Elle souhaite construire une maison sur ce terrain. Il s'agit d'une résidence fabriquée en usine. Cela doit être réalisé au mois de mai 2012.

[4] Avant cela, elle doit obtenir un certificat d'implantation. Pour ce faire, elle mandate monsieur Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre.

[5] Le 30 mars 2012, monsieur Simard signe son rapport accompagnant le certificat d'implantation. Il constate un problème relativement à la numérotation des lots relatifs au terrain acquis par madame Côté. Il s'exprime ainsi :

Il est à noter cependant que l'analyse des titres, du cadastre et de l'occupation révèle que cette propriété se situe sur une partie du lot 447 et non sur les lots 449-1 et 449-2 du cadastre de la paroisse de Saint-Urbain. En effet, les titres et la subdivision cadastrale ne tiennent pas compte de l'acte de correction publié le 29 novembre 1957 sous le numéro 35209 qui corrige le titre de l'auteur publié le 16 mars 1946 sous le numéro 28800. De plus, la subdivision cadastrale ne respecte pas l'emprise de la route du rang Saint-Jérôme.

(Reproduction intégrale)

[6] Ainsi, monsieur Simard doit procéder à la régularisation de la situation afin que le terrain de madame Côté porte à l'avenir les numéros de lots 447-52 et 447-53.

[7] Au moment où monsieur Simard fait le constat de l'erreur mentionnée précédemment, le défendeur en l'instance, monsieur Philippe Maheux, arpenteur-géomètre n'est pas avisé de cela.

[8] Monsieur Maheux a, au début de sa pratique comme arpenteur-géomètre en 1989, réalisé un mandat de piquetage des lots 449-1 et 449-2. Il a fait cela le 6 octobre 1989 selon son rapport de piquetage. À cette époque, il n'a décelé aucune erreur.

[9] À l'audience, il souligne que l'erreur découverte par monsieur Simard émane d'un acte de correction publié en 1957 sur le lot 447, lequel acte n'a pas fait l'objet d'un suivi relativement aux lots 449-1 et 449-2. De plus, le cadastre n'a pas été corrigé en conséquence. Ainsi, plusieurs transactions ont été réalisées relativement à l'immeuble acquis en juin 2011 par madame Côté sans que personne ne s'aperçoive de cela, avant monsieur Simard.

[10] Ce dernier a procédé aux travaux requis par un arpenteur-géomètre pour corriger la situation. C'est ainsi que le 6 juin 2012, monsieur Simard transmet à madame Côté une facture au montant total de 2 614,48 \$.

[11] De façon concomitante, madame Côté mandate la notaire Me Nancy Bouchard qui fait, à partir du 5 avril 2012, les démarches et la rédaction requise pour qu'un avis de correction soit publié au Registre foncier afin de régulariser la situation, ce qu'elle fait. Cet acte est publié le 12 juin 2012.

[12] Ce n'est que le 8 août 2012 que madame Côté, informe, par voie de mise en demeure, monsieur Maheux de la situation et lui réclame le total de ce qu'elle a déboursé pour les honoraires et déboursés professionnels de monsieur Simard et de Me Bouchard.

[13] Dans sa contestation produite au dossier en l'instance, monsieur Maheux soutient qu'il n'a pas été avisé en temps opportun par la mise en demeure afin de pouvoir, le cas échéant, procéder lui-même aux correctifs réalisés par monsieur Simard.

LA QUESTION EN LITIGE

[14] Monsieur Maheux a-t-il commis une erreur en 1989 dans son rapport de piquetage? Si oui, est-il tenu de verser un dédommagement à madame Côté malgré qu'il n'ait été avisé par voie de mise en demeure de l'état de la situation que le 8 août 2012, soit après que les correctifs aient été faits tant par monsieur Simard, arpenteur-géomètre que Me Nancy Bouchard, notaire?

ANALYSE

[15] Monsieur Philippe Maheux n'a pas été mandaté par madame Mélanie Côté pour faire le certificat d'implantation requis pour sa maison. Ainsi, il n'y a pas de lien contractuel entre eux.

[16] De ce fait, si monsieur Maheux a une responsabilité dans ce dossier, elle est extracontractuelle au sens de l'article 1457 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) :

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

[17] Ainsi, pour qu'il y ait dédommagement, il faut que madame Côté ait établi une faute de la part de monsieur Maheux et un lien de causalité entre cette faute et les dommages qu'elle réclame au montant de 4 365 \$.

[18] Monsieur Maheux, tel que mentionné plus haut, soutient qu'il n'a pas été avisé en temps opportun afin de pouvoir procéder lui-même aux correctifs, le cas échéant. À cet égard, les articles 1594, 1595 et 1597 C.c.Q. stipulent :

1594. Le débiteur peut être constitué en demeure d'exécuter l'obligation par les termes mêmes du contrat, lorsqu'il y est stipulé que le seul écoulement du temps pour l'exécuter aura cet effet.

Il peut être aussi constitué en demeure par la demande extrajudiciaire que lui adresse son créancier d'exécuter l'obligation, par la demande en justice formée contre lui ou, encore, par le seul effet de la loi.

1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

1597. Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée.

[19] Le Tribunal constate que la preuve établit, par le rapport accompagnant le certificat d'implantation de monsieur Jules-Fabien Simard, arpenteur-géomètre, qu'il y a eu une erreur relativement au terrain acquis par madame Côté, et ce, depuis 1957. En 1989, lorsqu'il complète son rapport de piquetage, monsieur Maheux n'a pas constaté cette erreur, comme l'a fait monsieur Simard en 2012. De ce fait, le

Tribunal conclut que son rapport de piquetage de 1989 comporte une erreur qui a dû être corrigée en 2012 par monsieur Simard et Me Bouchard.

[20] Par ailleurs, monsieur Maheux soutient, à juste titre, qu'il n'a pas été avisé par madame Côté ou toute autre personne impliquée au dossier au printemps 2012 afin de pouvoir vérifier la situation et procéder aux correctifs relevant de sa profession, le cas échéant. Les correctifs dont il est question ici sont ceux faits par monsieur Simard au coût de 2 614,48 \$.

[21] En raison de cela, le Tribunal rejette partiellement la demande pour la facture de monsieur Simard, monsieur Maheux n'ayant pas été avisé selon les termes de l'article 1595 C.c.Q. en temps opportun. La preuve n'établit pas de situation urgente selon les termes de l'article 1597 C.c.Q.

[22] D'autre part, le Tribunal accueille partiellement la demande pour les services professionnels rendus par Me Nancy Bouchard, notaire, ceux-ci devant être faits pour qu'un acte de correction soit déposé au Registre foncier pour publication. Il s'agit d'un travail réalisé par une juriste, Me Bouchard, et non par un arpenteur-géomètre, tel monsieur Simard ou monsieur Maheux.

[23] Ainsi, les services professionnels rendus par Me Bouchard auraient dû être faits et payés, en toute circonstance.

[24] En conséquence, le Tribunal accorde à madame Côté les honoraires et débours de Me Bouchard au montant de 1 749,35 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande;

CONDAMNE le défendeur, monsieur Philippe Maheux, à payer à la demanderesse, madame Mélanie Côté 1 749,35 \$ avec intérêts au taux de 5 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la date de la mise en demeure, soit le 8 août 2012;

LE TOUT avec les frais judiciaires de 132 \$.

PIERRE CODERRE, J.C.Q.

Date d'audience: 4 mars 2013