

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

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

N° : 500-32-125597-106

DATE : Le 28 mai 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SYLVIE LACHAPELLE, J.C.Q.**

---

**MAXIME VIVES**  
**-et-**  
**JUDITH PERRAULT**

Demandeurs

C.

**9104-2523 QUÉBEC INC.**  
**-et-**  
**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA VUE DU CANAL 1**

Défenderesses

---

### JUGEMENT

---

[1] Les demandeurs, Maxime Vives (« Vives ») et Judith Perrault (« Perrault ») sont copropriétaires d'un appartement tenu en copropriété divise connue comme l'appartement [...] à Montréal, incluant une partie privative, les droits indivis afférents et le droit exclusif d'usage d'un espace de rangement, tel qu'il appert d'un acte de vente du 8 juin 2010 reçu devant Me Jacques Dorais, notaire et publié sous le numéro 17261212 à la circonscription foncière de la division de Montréal, communiqué comme pièce **P-1**.

[2] Vives et Perrault ont acquis l'immeuble de la défenderesse 9104-2523 Québec inc. (« 9104-2523 ») avec occupation à compter du 31 mai 2010 avec toutes les garanties usuelles et conformément à la clause 5, Vives et Perrault ont pris l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'acte.

[3] Vives et Perrault réclament 6 900 \$ de dommages-intérêts au motif qu'ils ont acheté une unité avec un grand balcon lequel a été réduit de 20 pieds carrés après la date d'occupation, et ce, sans qu'ils en aient jamais été informés avant l'achat.

[4] Les défenderesses ne sont pas présentes lors de l'audience et, par conséquent, le Tribunal procède par défaut.

### **Les faits**

[5] Il s'agit du dernier condominium disponible dans l'édifice construit par 9104-2523, lequel est construit et est visité à trois reprises par Vives et Perrault avant de signer l'offre d'achat.

[6] Le 31 mai 2010, Vives et Perrault occupent leur condominium.

[7] Le 6 juillet 2010, Vives et Perrault reçoivent la visite de sous-traitants qui ont le mandat de changer la configuration des balcons.

[8] Le balcon de 11.66 pieds de largeur x 6.33 pieds de profondeur du condominium de Vives et Perrault sera réduit de 20 pieds carrés.

[9] Vives et Perrault qui n'ont pas été avisés préalablement aux travaux, ni préalablement à leur achat que la dimension de leur balcon serait réduite communiquent avec le représentant de l'entrepreneur qui les auraient informés que la configuration de l'escalier avait été inversée par erreur lors de la construction.

[10] Les travaux ont duré plus de trois semaines au cours desquels Vives et Perrault n'ont pu avoir accès à leur rangement où ils entreposent leur équipement de sport et autres accessoires.

[11] Vives et Perrault témoignent que la présence d'un balcon de 11.66 pieds de largeur x 6.33 pieds de profondeur a influencé non seulement leur choix, mais les ont aussi incités à payer un peu plus cher.

[12] M. Uros Vukov (« Vukov »), copropriétaire, témoigne qu'il a acheté une unité avec un balcon de 11.66 pieds de largeur x 6.33 pieds de profondeur qu'il aurait payés 12 000 \$ plus cher que pour une unité à petit balcon.

[13] Vives et Perrault précisent qu'ils pouvaient recevoir des invités sur leur balcon qu'ils avaient aménagé de plantes, ce qu'ils ne peuvent plus faire depuis la transformation, vu le manque d'espace.

[14] Vives et Perrault témoignent qu'ils ont vu pour la première fois le plan de leur unité lors de la signature de l'offre d'achat, mais comme leur unité était déjà construite, ils n'ont pas remarqué que leur balcon était plus grand que celui dessiné sur le plan.

[15] Vives et Perrault reprochent aux défenderesses de leur avoir caché que la dimension de leur balcon serait réduite.

[16] Dans son plaidoyer écrit, les défenderesses argumentent que la clause 91 de la déclaration de copropriété indique que « aucune disposition des présentes et particulièrement aucune disposition du chapitre 3 du présent acte constitutif de copropriété, ni aucun copropriétaire, ni aucune autre personne ne peuvent empêcher le déclarant de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, suivant les plans et devis descriptifs des architectes », le tout tel qu'il appert d'une copie de la déclaration de copropriété à être produite au soutien de la présente défense comme pièce **PD-3**.

### **Discussion et décision**

[17] En vertu de l'article 1718 du Code civil du Québec<sup>1</sup> (« C.c.Q. »,) le vendeur est tenu de délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires.

[18] Aussi, en vertu de l'article 1458 C.c.Q., toute personne a le devoir d'honorer l'engagement qu'elle a contracté. Lorsqu'elle manque à ce devoir, elle est responsable du préjudice moral ou matériel qu'elle cause et elle est tenue de réparer ce préjudice.

[19] Pour le Tribunal, la défenderesse 9104-2523 n'a pas honoré les engagements qu'elle a contractés. 9104-2523 a vendu à Vives et Perrault un condominium déjà construit lequel était doté d'un grand balcon, ce que Vives et Perrault ont pu apprécier lors de leurs visites préachat.

[20] 9104-2523 n'a jamais informé Vives et Perrault préalablement à l'achat que l'escalier serait inversé et que la dimension de leur balcon serait réduite de 20 pieds carrés.

[21] Il ne s'agit pas ici de terminer la construction des parties privatives et des parties communes, mais il s'agit plutôt d'une modification importante après la vente d'une unité déjà construite.

---

<sup>1</sup> (L.Q., 1991, c. 64.) ;

[22] Vives et Perrault ont témoigné de façon convaincante et la dimension du balcon qui était de 11.66 pieds de largeur x 6.33 pieds de profondeur a influencé leur décision d'acheter cette unité dans l'édifice construit par 9104-2523 en plus d'influencer leur décision d'acheter à ce prix.

[23] Vives et Perrault ont perdu la jouissance que leur apportait un grand balcon et il est indéniable que leur unité a perdu de la valeur parce que le balcon a été réduit de 20 pieds carrés.

[24] 9104-2523 a contrevenu à son obligation contractuelle de livrer l'unité achetée en plus d'avoir manqué à son obligation d'informer Vives et Perrault avant qu'ils n'achètent cette unité que le balcon serait réduit substantiellement.

[25] Pour ces motifs, le Tribunal conclut que 9104-2523 est responsable du préjudice causé à Vives et Perrault et, en conséquence, accorde à ces derniers le montant des dommages réclamés soit 6 900 \$.

[26] Puisque le Tribunal est d'avis que le préjudice causé à Vives et Perrault est dû aux fautes de 9104-2523, le Tribunal accueille la réclamation dirigée contre cette dernière seulement.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la requête introductive d'instance des demandeurs ;

**CONDAMNE** la défenderesse 9104-2523 Québec inc. à payer aux demandeurs la somme de 6 900 \$, avec intérêt au taux de 5 % plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de l'assignation du 22 octobre 2010 ;

**AVEC FRAIS.**

**REJETTE** la requête introductive d'instance à l'endroit de la défenderesse Syndicat des copropriétaires de la vue du canal 1 ;

**SANS FRAIS.**

---

SYLVIE LACHAPELLE, J.C.Q.

Date d'audience : 19 mars 2013