

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 550-32-020265-127

DATE : 14 août 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CLAUDE H. CHICOINE, J.C.Q.**

---

**ELSON CHARLES SCHOCK et NORA LOU SCHOCK**, 4 Woodland Dr., Box 138,  
Braeside (Ontario) KOA 1G0

Demandeurs

c.

**CARMEN VILLENEUVE et MARY ELLEN BAINBRIDGE**, 360 Le Lièvre, Luskville  
(Québec) JOX 2G0

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] Les demandeurs réclament aux défendeurs la somme de 6 840,16 \$ pour frais et dépenses encourues inutilement par suite et en conséquence d'une promesse d'achat, alléguant que les défendeurs ont, tardivement et sans justification, renié l'entente,

[2] Les défendeurs contestent et plaident :

- a) Les demandeurs ont annoncé la propriété avec plage privée, alors qu'elle ne leur appartient pas;
- b) La maison est située dans une zone de protection des berges;
- c) Défauts de titres;
- d) Représentations erronées;
- e) Ils se portent demandeurs reconventionnels et réclament eux aussi leurs frais et dépenses encourues et dommages généraux (7 000 \$).

[3] **VU** la preuve testimoniale et documentaire;

[4] **CONSIDÉRANT** que les défendeurs, peu avant la date prévue pour la passation de titres, ont laissé connaître leur intention de ne pas donner suite et de ne pas acheter;

[5] **VU** les articles 919, 920, 1433 et ss., 1708, 1713, 1716 et ss., 1723, 1724, 1725, 1738 du *Code civil du Québec*;

[6] **CONSIDÉRANT** que l'immeuble était annoncé ou mis en vente avec la mention « private sandy beach », alors que la plage est propriété publique (lit d'un lac; État);

[7] **CONSIDÉRANT** le défaut de titres ou de servitude quant à un passage (tel que trouvé par le notaire des défendeurs et corrigé plus tard – après le dédit – par la notaire des demandeurs);

[8] **CONSIDÉRANT** la résidence comme construite sur ou au-delà de la bande de protection riveraine, alors qu'au cas de destruction majeure toute reconstruction devenait impossible;

[9] **CONSIDÉRANT** les trois (3) obstacles ci-avant comme des motifs sérieux de dédit, toutes les parties étant d'autre part de bonne foi;

[10] **CONSIDÉRANT** l'incapacité ou l'impossibilité pour les demandeurs d'offrir des titres valables ou sans risque et conformes à ce qu'annoncé et mis en vente;

[11] **CONSIDÉRANT** les dépenses engagées inutilement par les défendeurs et reliées directement aux démarches en vue d'acheter.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande, avec dépens de 125 \$;

**CONDAMNE** les demandeurs à payer aux défendeurs la somme de 2 822,53 \$ avec intérêts au taux de 5 % l'an, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 6 juillet 2012, plus les frais de 79 \$.

---

**CLAUDE H. CHICOINE, J.C.Q.**

Date d'audience : 13 août 2013.