

COUR DU QUÉBEC
Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE Montréal
« Chambre civile »

N : 500-32-121511-101

DATE : 21 novembre 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JEAN-F. KEABLE, J.C.Q.

EUGÉNIA SILVA
[...] Longueuil (QC) [...]

Partie demanderesse

c.

ENTREPRISES SMAGJIEL INC.
et
JAWZAL ELBAKIR
4939, rue Rosedale
Montréal (QC) H4V 2H3

Parties défenderesses

JUGEMENT

Les réclamations

[1] Eugénia Silva s'adresse à la Cour pour obtenir l'annulation d'un contrat de location avec option d'achat, signé le 30 septembre 2009, avec Entreprises Smagjiel inc. (Smagjiel). Elle réclame aussi, solidairement de Smagjiel et de M. Jawzal Elbakir, des dommages de 7 000 \$, soit le remboursement de 7 000 \$ à même un dépôt original de 30 000 \$ effectué à la signature du contrat.

[2] Le contrat de location avec option d'achat du 30 septembre 2009 concerne l'exploitation d'une franchise San Cinnamon. L'option d'achat qui venait à l'expiration du contrat de location est fixée à 100 000 \$, en fonction du chiffre d'affaires de l'année 2008-2009, soit 100 000 \$ tel que mentionné au contrat.

[3] Pour sa part, Smagjiel poursuit Mme Silva pour lui réclamer 7 000 \$ en lui reprochant d'avoir fait défaut de se conformer au contrat de location avec option d'achat en négligeant de payer des loyers, en abandonnant des lieux et en endommageant le mobilier.

La question en litige

[4] Le Tribunal doit déterminer si le consentement de Mme Silva est libre et volontaire ou si, au contraire, il a été vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion, selon les articles 1398, 1399, 1400 et 1401 du *Code civil du Québec* :

1398. Le consentement doit être donné par une personne qui, au temps où elle le manifeste, de façon expresse ou tacite, est apte à s'obliger.

1991, c. 64, a. 1398.

1399. Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

1991, c. 64, a. 1399.

1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

1991, c. 64, a. 1400.

1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

1991, c. 64, a. 1401.

La preuve

[5] Les parties ont été convoquées devant le Tribunal le 5 novembre 2012, mais l'audience a dû être remise au 5 novembre 2013 parce que le représentant de Smagjiel n'était pas en mesure de fournir les documents appropriés au soutien de sa demande reconventionnelle.

[6] Le contrat de location avec option d'achat est signé le 30 septembre 2009, mais Mme Silva demande le remboursement de son dépôt de 30 000 \$ dès le 18 janvier 2010 parce qu'elle prétend avoir été victime de fausses représentations au moment de la signature du contrat. Quelque temps auparavant, le 12 janvier 2010, l'avocat de Smagjiel transmettait un avis de défaut réclamant des loyers impayés tout en signalant le non-respect des normes d'opérations du franchiseur.

[7] Au centre du litige, se trouvent les représentations entourant la signature du contrat du 30 septembre 2009. Mme Silva prétend que M. Elbakir lui a fait miroiter des ventes qu'elle n'a jamais pu réaliser et ce dernier prétend au contraire avoir fait des représentations conformes à la réalité et, qu'au surplus, sa co-contractante connaissait bien la rentabilité du commerce par la fréquence de ses visites.

Analyse

[8] Les états financiers permettant de fixer le prix de vente sont les états financiers intérimaires au 30 décembre 2008 (non vérifiés)¹. Le chiffre d'affaires est établi à 80 349 \$ et le coût des marchandises vendues est de 27 388 \$, laissant un bénéfice brut de 52 961 \$. Le bénéfice net sera de 12 320 \$ en prenant en considération les frais d'exploitation de 40 641 \$.

[9] Sur la base de ces renseignements financiers, il est impossible de justifier qu'un contrat de location ait été consenti le 30 septembre 2009 avec des loyers de 4 150 \$ par mois, plus TPS et TVQ, et avec le versement d'une somme de 30 000 \$ imputable au prix d'achat de 100 000 \$ qui devait se réaliser à la fin du contrat de location. La situation est d'autant plus invraisemblable que les parties prévoyaient qu'au cas où le chiffre d'affaires de 2009-2010 soit augmenté de 15%, le prix de vente du fond de commerce, auparavant loué, devait être augmenté de 20 000 \$. Bref, aucune des données financières reliées à la transaction n'est fiable si on s'en remet aux versions documentaires officielles.

[10] Le Tribunal retient que Smagjiel a fait des représentations de rentabilité bien supérieures à celles contenues aux états financiers et que Mme Silva en était consciente. Toutefois, elle s'est aperçue par la suite que la rentabilité décrite ne se réalisait pas en pratique.

¹ P-1: Contrat de location avec option d'achat, 30 septembre 2009.

Conclusion

[11] Comme il n'y a pas de lien de droit entre Mme Silva et M. Elbakir, cette partie de la réclamation est sans fondement.

[12] Le Tribunal ne peut faire droit à la demande de remboursement de 7 000 \$, Mme Silva savait que les états financiers ne pouvaient pas représenter la valeur réelle de la franchise. Il y a eu dol de la part de Smagjiel mais erreur inexcusable de la part de Mme Silva.

[13] Quant à Smagjiel, elle ne peut non plus se plaindre du défaut de respecter le contrat puisqu'elle a participé et suggéré de conclure un contrat qui n'avait aucun sens, le 30 septembre 2009. L'explication du représentant de Smagjiel voulant qu'il ait vendu le commerce pour le prix qu'il avait payé est encore plus fantaisiste, puisque les états financiers non vérifiés au 30 septembre 2006 révèlent une perte de 11 092 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la demande principale et la demande reconventionnelle, sans frais.

Jean-F. Keable, J.C.Q.

Dates d'audience : 5 novembre 2012 et 5 novembre 2013