

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 550-32-020547-128

DATE : 6 janvier 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ROSEMARIE MILLAR, J.C.Q.

Mary Lacroix,
[...], Gatineau, Québec, [...]
Demanderesse

c.

Jocelyn L'Écuyer,
[...], Val-des-Monts, Québec, [...]
et

Michelle Bourgon,
[...], Val-des-Monts, Québec, [...]
Défendeurs

JUGEMENT

I. INTRODUCTION

[1] Madame Mary Lacroix réclame la somme de 7 000\$ à monsieur Jocelyn L'Écuyer et madame Michelle Bourgon par suite de l'achat de la propriété de ces derniers lors duquel ceux-ci lui auraient caché de l'information qui, si elle avait été connue, aurait eu pour conséquence qu'elle n'aurait pas acheté la propriété.

[2] Les défendeurs contestent la réclamation et soutiennent qu'ils n'ont rien caché à la demanderesse.

[3] Le Tribunal doit donc déterminer si les défendeurs ont commis un dol lors de la vente de la propriété à la demanderesse.

II. CONTEXTE

[4] En septembre 2010, madame Lacroix signe une promesse d'achat pour le [...] à Gatineau, un immeuble en copropriété.

[5] Cette promesse d'achat est conditionnelle à l'examen de la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, le bilan financier et les minutes des réunions, lesquels sont remis à madame Lacroix.

[6] À cette date, les copropriétaires du syndicat des condominiums du Domaine des Sources (Syndicat) se sont réunis 2 fois, soit les 21 juillet 2010 et 30 août 2010.

[7] Le 14 janvier 2011, madame Lacroix prend possession de la propriété.

[8] Le 27 janvier 2011, madame Lacroix assiste à une rencontre des copropriétaires et est informée qu'il y a une liste de problèmes imminents et de problèmes urgents reliés aux parties communes de la copropriété.

[9] Tel qu'il appert à l'agenda et au procès-verbal de la réunion des copropriétaires tenue le 27 janvier 2011 (Pièce P-2), divers travaux sont à effectuer, dont des travaux urgents aux fenêtres de certains condominiums et des travaux divers relatifs aux abris à déchets, à l'éclairage du stationnement, à l'isolation des greniers, au calfeutrage des balcons, à l'éloignement des gouttières, des fissures dans les patios, etc.

[10] Madame Lacroix, comme les autres copropriétaires, doit alors payer la somme de 240.00\$ à titre de frais supplémentaires pour augmenter le fond de prévoyance.

[11] Par la suite, madame Lacroix reçoit un compte de taxes de la ville de Gatineau (Ville) au montant de 324.92\$ qu'elle acquitte.

[12] Madame Lacroix est alors informée par la Ville que celle-ci a encouru certaines dépenses qui ont été facturées au compte de taxes de la copropriété concernant l'aménagement paysager par suite d'un jugement rendu par la Cour supérieure le 9 octobre 2007 relativement aux immeubles situés [...].

[13] Tel qu'il appert du jugement de la Cour supérieure rendu le 9 octobre 2007 dont les parties sont la Ville (demanderesse), 3984583 Canada inc. et 6459625 Canada inc. (défenderesses) et la Banque canadienne impériale de commerce (mise en cause), 3984583 Canada inc. a été condamnée à entreprendre et à compléter certains travaux à défaut de quoi, la Ville serait autorisée à prendre les mesures appropriées et à effectuer tous les travaux nécessaires en vue de compléter les travaux à la charge des défenderesses et, le cas échéant, que les coûts encourus par la Ville pour compléter les travaux constituent une créance prioritaire sur l'immeuble.

[14] Les travaux spécifiés au jugement relativement au 18 de l'Aviron, sont les suivants:

«(...)

Les[...]

- i) un revêtement de vinyle doit être installé aux murs de la remise ainsi qu'aux murs mitoyens des balcons et ce, conformément à l'article 6.2.1 du règlement 1599 du Code du logement de la Ville de Gatineau;*
- ii) un revêtement d'acrylique doit être installé sur les murs du bâtiment et ce, conformément à l'article 6.2.1 du règlement 1599 du Code du logement de la Ville de Gatineau;*
- iii) Un aménagement paysager doit être complété (nivellement du terrain, gazonnement, plantation des arbres et arbustes, aménagement des trottoirs piétonniers) asphaltage des aires de stationnement conformément à l'article 249 du règlement 502-2005 du règlement de zonage de la Ville de Gatineau;*

[...]

- iv) Relativement à l'appartement n°3, les marches de l'escalier principal, le garde-corps et le plancher dans la mezzanine ne sont pas complétés ainsi que la salle de bain.»*

[15] Le 27 avril 2011, madame Lacroix assiste à une autre réunion des copropriétaires du domaine des Sources dont l'agenda réfère à des réparations urgentes au montant de 5 500\$, à des réparations imminentes au coût de 71 400\$ et à des frais de condominium supplémentaires.

[16] Madame Lacroix apprend que la Ville taxerait en conséquence les copropriétaires visés.

[17] Comme les autres copropriétaires, madame Lacroix doit payer une somme supplémentaire de 300\$ à titre de frais de condominium supplémentaires.

[18] Le 20 juin 2011, le procureur de madame Lacroix transmet une mise en demeure aux défendeurs dans laquelle il les informe que, depuis la prise de possession de l'immeuble, elle a été informée de différentes situations, plus spécifiquement:

- *«Les immeubles ont été abandonnés en cours de construction durant une période variant de 2 à 3 ans;*
- *Durant la période où ces immeubles ont été abandonnés, ceux-ci ont été envahis par les pigeons,*

les écureuils et tous autres animaux qui voulaient y loger;

- *La Ville de Gatineau, le 9 octobre 2007, a obtenu un jugement à l'encontre du promoteur et la Ville, suite au défaut du promoteur, a réalisé les travaux pour lesquels notre cliente vient d'être facturée par la Ville de Gatineau.*
- *La Ville de Gatineau, par l'intermédiaire de ses procureurs, a avisé notre cliente qu'elle avait été facturée par la Ville pour des dépenses que celle-ci avait réalisées quant à l'aménagement paysager et que la Ville procédera prochainement à une inspection afin de s'assurer que tous les travaux prévus au jugement ont été effectués au complet par les promoteurs ou les copropriétaires et/ou le Syndicat.*
- *Le 27 avril 2011, le Syndicat des copropriétaires a informé les copropriétaires de coûts imprévus de réparations urgentes et de réparations imminentes dont les coûts préliminaires s'élèveraient à une somme approximative de 90 000,00\$ et les chiffres finaux seront connus au mois de janvier alors que des professionnels du Syndicat des copropriétaires auront rendu leur rapport final.*
- *Le 30 mai 2011, le président du Syndicat des copropriétaires du Domaine des Sources a avisé tous les copropriétaires du refus de l'A.P.C.H.Q. de procéder aux réparations des travaux urgents et/ou imminents et avisant tous les copropriétaires en cas de vente qu'ils devraient remplir la déclaration du vendeur avec l'agent d'immeuble et en informer les acheteurs potentiels concernant les litiges entre les promoteurs-entrepreneurs et les défauts à la copropriété lors d'une revente.»*

[19] Dans la mise en demeure, le procureur de madame Lacroix mentionne que le couple a omis de déclarer les vices et problèmes affectant les unités de copropriété qui, si ils avaient été connus auraient eu pour conséquence qu'elle n'aurait pas acheté le [...].

[20] Le 4 octobre 2011, madame Lacroix demande à l'évaluateur Yves Bourdages de faire une évaluation de la copropriété qu'elle a achetée.

[21] Tel qu'il appert du rapport d'évaluation de monsieur Bourdage (Pièce P-6), compte tenu des différents facteurs pouvant influencer la valeur de l'immeuble (soit les réparations urgentes et imminentes), monsieur Bourdages conclut qu'en date du 14 janvier 2011, la valeur marchande de l'immeuble la plus probable est de 200 000.00\$ et ce, sans problème, et de 194 000.00\$, et ce, considérant les travaux à faire.

[22] Le Tribunal souligne qu'il ne retient pas les conclusions de l'évaluateur engagé par madame Lacroix puisque, d'abord, il s'agit de oui-dire et que, même si l'évaluateur avait témoigné, la conclusion au sujet de la valeur marchande de l'immeuble compte tenu de travaux à faire est hypothétique puisqu'elle est fondée sur des estimations générales de coûts et non sur des coûts réels.

[23] Le 16 août 2012, madame Lacroix intente la présente action.

[24] Madame Bourgon et monsieur L'Écuyer nient devoir quoi que ce soit à madame Lacroix.

[25] Selon les défendeurs, les 2 seules et uniques réunions ayant été tenues par le Syndicat avant la vente de l'immeuble à madame Lacroix, l'ont été les 21 juillet et 30 août 2010.

[26] Selon les défendeurs, les comptes rendus des deux réunions décrivant l'état des problèmes de la copropriété parlent d'eux mêmes.

[27] Ainsi, les défendeurs soutiennent que Madame Lacroix, informée des procès-verbaux des 2 réunions du Syndicat, était avisée de l'état des lieux et qu'elle avait l'obligation de procéder à une vérification diligente avant de procéder à l'achat de la copropriété.

[28] De plus, les défendeurs soutiennent que la liste des travaux à effectuer qui a été consultée par l'évaluateur Bourdages ne constitue qu'une ébauche-maison qui n'est pas supportée par des estimations.

[29] Enfin, les défendeurs produisent la copie d'une lettre datée du 2 juin 2010 (Pièce D-5) qui leur a été envoyée par le procureur de 6459625 Canada inc., compagnie dont le président, monsieur Michel Caron, dirige la copropriété connue sous le nom de «*Domaine des sources*».

[30] Dans cette lettre, le procureur de 6459625 Canada inc. réfère à une mise en demeure adressée aux défendeurs par la Ville datée du 31 mai 2010 relativement à des travaux à être complétés et les informe compte tenu du jugement rendu le 9 octobre 2007 qu'à l'exception des 4 items suivants (l'aménagement paysager, la clôture opaque, la remise à déchet et les lampadaires pour l'éclairage du stationnement) dont les travaux seront terminés avant le 1^{er} septembre 2010, l'ensemble des travaux a été complété.

[31] Dans la même lettre, les défendeurs sont informés que les travaux d'aménagement intérieurs prévus pour chaque unité au jugement de la Cour supérieure ont déjà été complétés.

[32] Les défendeurs sont également informés dans la lettre que, pour les travaux mineurs qui ne pourraient ne pas être complétés, ils seront terminés au cours des prochaines semaines.

[33] Le procureur de 6459625 Canada inc. ajoute:

«Il y a tout lieu de comprendre que vous ne serez aucunement appelé à déboursier quelque somme que ce soit dans ce projet, considérant que le président et actionnaire de la compagnie 6459625 Canada inc. a constitué une réserve monétaire pour l'ensemble des travaux décrits précédemment [SIC].»

[34] Enfin, dans la même lettre, le procureur de 6459625 Canada inc. informe les défendeurs que, concernant la lettre de la greffière datée du 23 mars 2010 concernant les taxes municipales pour lesquelles un avis de vente pour taxes devait être tenue le 17 juin 2010, Me Mireille Alary, notaire, a en main l'argent pour payer les taxes dues à la Ville et que celles-ci seront payées avant la date ultime du 17 juin 2010.

[35] Compte tenu de la teneur de la lettre du procureur de 6459625 Canada inc. datée du 31 mai 2010, les défendeurs prétendent qu'ils n'avaient pas d'informations particulières à donner à madame Lacroix et qu'ils ne lui ont pas caché des informations.

[36] Selon les défendeurs, étant en possession des procès verbaux des réunions du syndicat des 21 juillet et 30 août 2010, madame Lacroix aurait dû, soit faire inspecter l'immeuble, soit s'enquérir de façon plus approfondie des informations et faits relatifs aux problèmes de l'immeuble, qui ont été divulgués lors de la promesse d'achat.

III. QUESTION EN LITIGE

[37] La question en litige est la suivante:

- Les défendeurs ont-ils commis un dol en ne divulguant pas toutes les informations relatives à la situation de l'immeuble?

IV. ANALYSE

[38] C'est à la demanderesse d'établir par une preuve prépondérante le bien fondé de sa réclamation.

[39] Les articles 1401 et 1407 du *Code civil du Québec* se lisent comme suit:

«Art. 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.

Art. 1407. Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.»

[40] L'annexe AB 83915 de la promesse d'achat indique que la promesse est «conditionnelle à ce que l'acheteur examine la déclaration de copropriété, incluant le règlement de l'immeuble, ainsi que les documents suivants: le bilan financier, les minutes des réunions, règlement».

[41] Madame Lacroix a donc eu accès aux documents mentionnés au paragraphe précédent.

[42] Selon les défendeurs, il y a eu 2 réunions du Syndicat avant la vente de l'immeuble aux demandeurs, soit le 31 juillet et le 30 août 2010.

[43] Le procès verbal de la réunion du 21 juillet 2010 (pièce D-2), contient, entre autres, les informations suivantes:

« Monsieur Scott a ouvert la rencontre en souhaitant la bienvenue à toutes les personnes réunies et a indiqué que celle-ci se veut informative et exploratoire. Ce dernier a mentionné que la compagnie gestionnaire "JOBIKO" n'a pas encore entamé le processus du transfert du syndicat existant de la copropriété mais que ce transfert devrait se faire avant novembre 2010 (le transfert devait se faire au mois de juillet selon monsieur Alain Ménard, gestionnaire existant de JOBIKO).

L'assemblée a soulevé l'intransigeance, les promesses répétées et l'insouciance de monsieur Ménard à exécuter les travaux des copropriétés où des dommages ont été décelés résultant de vices cachés et /ou de conditions non remplies découlant d'offres d'achats des copropriétaires actuels.

(...)

Il a été signalé que les travaux d'aménagement extérieur (pose de lampadaires, clôtures, arbustes, remise à rebus, etc) débuteraient à la mi-août selon monsieur Ménard.

(...)

Monsieur Scott a souligné les priorités du syndicat actuel provisoire comme étant le calfeutrage des balcons, la finition de l'acrylique, la désinfection et l'isolation des toitures des immeubles étant donné l'imminence de l'hiver. Il s'est engagé à obtenir quelques estimés en prévision de ces travaux et de s'assurer que des reçus officiels soient obtenus.

Il a été décidé que chaque copropriétaire contribuerait leur quote-part de la mi-août 2010 selon les taux qui avait déjà été fixé chez le notaire Alary lors de la vente respective des copropriétés (taux selon le pied carré de chaque

unité). Chaque copropriétaire devra s'assurer d'avoir en main une série de cinq chèques post-datés (août à décembre 2010) en prévision de la prochaine réunion.

(...)

Monsieur Scott a présenté, à l'assemblée, un budget de 30 000\$ comprenant les dépenses administratives et générales, électricité et assurance du complexe ainsi que les fonds de prévoyance. Ce budget se veut un estimé seulement. (...)»

[44] Le procès-verbal de la réunion du Syndicat tenue le 30 août 2010 contient, entre autres, les informations suivantes:

« (...)

Monsieur Ménard a ensuite donné des éclaircissements sur l'historique de la copropriété (2004-2005) étant donné toutes les rumeurs circulant sur le sujet, c'est-à-dire, la problématique du cadastrage et l'assurance-titre (question qui fut réglée par les tribunaux en date d'août 2010), rentrée, vandalisme et départ des nouveaux propriétaires, annulation du syndicat et sa ré-création, hypothèques légales, réparation des dommages causés par les anciens propriétaires, etc.

(...)

L'assemblée a souligné les problèmes de tous et chacun auprès de monsieur Ménard, à savoir:

- Vérification des balcons et de ses pattes et des rampes des entrées (calfeutrage et flashing, solins)*
- Fissure au béton des rez-de-jardin*
- Isolation au grenier*
- Désinfection de l'entre-toit (au-dessus de la petite chambre – 3-20 de l'Aviron)*
- Solins sur le côté de la toiture*
- Réparation mineure des bardeaux de la toiture (3-18 de l'Aviron)*
- Plantation d'arbres, cabanon à déchets, lampadaires, prise d'électricité*
- Gouttière (1-18 et 1-30 de l'Aviron)*

- *Intercom des unités NO.3 [SIC]*

(...)»

[45] Madame Lacroix soutient n'avoir appris les problèmes et les vices reliés à l'immeuble qu'après la prise de possession de celui-ci.

[46] Or, les procès verbaux des 21 juillet 2010 et 30 août 2010 remis à madame Lacroix révèlent l'existence de problèmes dont madame Lacroix ne peut, postérieurement, se plaindre comme n'ayant pas été divulgués.

[47] Il ne peut s'agir ici d'informations omises en ce qui concerne les problèmes et les vices cachés traités lors des réunions des copropriétaires les 21 juillet 2010 et 30 août 2010: les problèmes y sont mentionnés.

[48] Ainsi, il ressort de la lecture des procès verbaux des réunions du 21 juillet et du 30 août 2010 qu'on y traite des sujets suivants:

- *«L'assemblée a soulevé l'intransigeance, les promesses répétées et l'insouciance de monsieur Ménard à exécuter les travaux des copropriétés où des dommages ont été décelés résultant de vices cachés et/ou de conditions non remplies découlant d'offres d'achat des copropriétaires actuels»*
- *« (...) les travaux d'aménagement extérieur (...) débuteraient (...)»*
- *«(...) les priorités du syndicat actuel provisoire comme étant le calfeutrage des balcons, la finition de l'acrylique, la désinfection et l'isolation des toitures des immeubles (...)»*
- *«(...) éclaircissements sur l'historique de la copropriété (2004-2005), étant donné toutes les rumeurs circulant sur le sujet, c'est-à-dire, la problématique du cadastrage et l'assurance-titre (question qui fut réglée par les tribunaux en date d'août 2010), rentrée, vandalisme et départ des nouveaux propriétaires, annulation du syndicat et sa ré-création, hypothèques légales, réparation des dommages causés par les anciens propriétaires, etc.»*
- *«(...) il serait préférable que le fonds de prévoyance soit augmenté de 10% du calcul des dépenses contrairement à 5% selon le règlement. (...)».*
- *«Vu que l'actuel propriétaire était à court de liquidité, il a fallu attendre la vente totale des propriétés avant de terminer les travaux extérieurs (...)».*

- *«L'assemblée a souligné les problèmes de tous et chacun auprès de monsieur Ménard, à savoir:*
- *vérification des balcons et de ses pattes et des rampes des entrées (calfeutrage et flashing, solins)*
- *fissure au béton des rez-de-jardin*
- *isolation au grenier*
- *désinfection de l'entre-toit au-dessus de la petite chambre- 3-20 de l'Aviron)*
- *solins sur le côté de la toiture*
- *réparation mineure des bardeaux de la toiture (3-18 de l'Aviron)*
- *plantation d'arbres, cabanon à déchets, lampadaires, prise d'électricité*
- *gouttière (1-18 et 1-30 de l'Aviron)*
- *intercom des unités n°3» [SIC].*

[49] Compte tenu des informations précises au sujet des problèmes reliés à l'immeuble apparaissant au procès-verbal des réunions, est-ce que madame Lacroix a agi en acheteuse prudente?

[50] Le Tribunal conclut par la négative.

[51] Après lecture des procès-verbaux, Madame Lacroix aurait dû se questionner, questionner le Syndicat et les vendeurs et même, faire effectuer une inspection, ce qu'elle n'a pas fait.

[52] Compte tenu des circonstances, le Tribunal conclut que les défendeurs n'ont pas volontairement caché ou omis de divulguer des informations au sujet de l'immeuble.

[53] En conséquence, le Tribunal rejette la réclamation de madame Lacroix.

V. CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la réclamation de la partie demanderesse;

LE TOUT SANS FRAIS, chaque partie payant ses frais.

ROSEMARIE MILLAR, J.C.Q.

Date d'audience : 24 septembre 2013