

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-130067-111

DATE : 16 AVRIL 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

SERGE HELOU

et

MANNAR DAYOUB

Demandeurs

c.

NEDELJKO POPOVIC

et

MILENKO POPOVIC

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Estimant que les défendeurs ne leur ont pas remis le condominium acheté dans l'état où il était lors de l'acceptation de la promesse d'achat, les demandeurs leur réclament 7 000 \$ en compensation du coût des travaux de remise en état d'un plancher estimé à 14 794,73 \$.

[2] Les défendeurs plaident qu'ils ont eux-mêmes procédé aux travaux, avec l'accord des demandeurs, qui s'en sont déclarés satisfaits, de sorte qu'ils n'ont rien à payer.

QUESTIONS EN LITIGE

1. Les défendeurs ont-ils violé leurs obligations contractuelles et ainsi

commis une faute?**2. Dans l'affirmative, quel dommage en est-il résulté pour les demandeurs?****LES FAITS**

[3] Le 1er décembre 2009, les défendeurs acceptent de vendre aux demandeurs, au prix de 318 500 \$, leur appartement en copropriété divise (l'« **Immeuble** »). L'acte de vente doit être signé, au plus tard le 1er juin 2010, avec prise de possession de l'Immeuble en date de la signature¹.

[4] La clause 6.2 de la promesse d'achat acceptée² stipule que les défendeurs s'engagent à livrer l'Immeuble dans l'état où il se trouvait le 29 novembre 2009.

[5] Le 5 janvier 2010, les parties signent l'acte de vente de l'Immeuble³. Cependant, en considération d'une somme de 6 000 \$, les demandeurs retardent au 1er juin 2010 la prise de possession de l'Immeuble.

[6] Les planchers de l'Immeuble sont du merisier préverni d'une couleur relativement foncée. Les demandeurs attachent une grande importance à leur état. Ainsi, lorsque le défendeur, M. Nedeljko Popovic (« **M. Nedeljko** ») leur demande, le ou vers le 28 janvier 2010, de pouvoir y garder son chien nouvellement acquis, les demandeurs refusent par crainte que les planchers soient abîmés⁴.

[7] En avril 2010, suite au départ de l'ami de M. Nedeljko, qui occupe l'une des chambres, celui-ci constate une égratignure longue de 18 po à 24 po à l'endroit où était le lit. L'égratignure est suffisamment profonde pour que, sur une distance approximative de 2 po, il y ait décoloration du bois. Les demandeurs, appelés sur les lieux pour le constater, exigent que la situation soit corrigée.

[8] M. Nedeljko, détenant une licence d'entrepreneur général depuis cinq ans et oeuvrant dans l'industrie de la construction depuis 12 ans, offre de le faire, tout en signalant aux demandeurs qu'il pourrait être difficile d'apparier la couleur du nouveau bois avec l'ancien, maintenant discontinuée.

[9] M. Nedeljko fait de son mieux, mais lors de la rencontre du 1er juin 2010 formalisant la prise de possession de l'Immeuble par les demandeurs, ceux-ci constatent que le résultat n'est pas idéal. Le courtier immobilier qui les accompagne témoigne à l'audience que si les demandeurs ne se sont pas révoltés alors, ils ont tout de même manifesté leur déception.

[10] Entre les 17 juin et 29 juillet 2010, les demandeurs tentent de rejoindre

¹ Pièce P-1.

² Pièce P-1.

³ Pièce P-4.

⁴ Pièce P-10.

M. Nedeljko par courriel⁵ et par cellulaire⁶. Le 12 novembre 2010, ils transmettent une mise en demeure⁷.

[11] Le 3 février 2011, les demandeurs obtiennent une estimation de 14 794,73 \$ pour le remplacement de la totalité du plancher de bois franc de l'Immeuble⁸. Les défendeurs en sont avisés⁹.

[12] Les demandeurs ne réparent pas le plancher avant de revendre l'Immeuble 354 000 \$, à l'été 2013.

ANALYSE

1. Les défendeurs ont-ils violé leurs obligations contractuelles et ainsi commis une faute?

[13] Lorsque M. Nedeljko constate l'égratignure sur le plancher de la chambre d'ami, il est conscient que les demandeurs, qui ont refusé qu'il garde un chien dans l'appartement pour ne pas endommager les planchers, n'en seront pas heureux. Il prend donc l'initiative de les aviser et connaissant son obligation de remettre l'Immeuble dans l'état où il était le 29 novembre 2009, il offre de faire les réparations.

[14] Le résultat des travaux n'est pas satisfaisant. Outre la légère décoloration, il y a des écarts entre les planches. L'histoire ne dit cependant pas jusqu'à quel point la situation du plancher après les travaux de M. Nedeljko est pire qu'avant ceux-ci. En effet, les photos¹⁰ déposées en preuve ne sont pas vraiment aidantes sur cette question.

[15] Cependant, les travaux de correction ne procurant pas la remise en l'état attendu, le Tribunal doit constater qu'il y a violation par les défendeurs de leur obligation à cet égard. Le Tribunal ne peut pas conclure, comme le lui demandent les défendeurs, que le comportement des demandeurs, lors de la visite du 1er juin 2010, équivaut à une renonciation à leurs droits.

2. Dans l'affirmative, quel dommage en est-il résulté pour les demandeurs?

[16] Lorsqu'il y a violation d'une obligation contractuelle, le fautif est tenu de réparer le préjudice corporel, moral ou matériel qui en découle¹¹. Ce préjudice doit par ailleurs être une suite immédiate, directe et prévisible de la faute¹².

⁵ Pièce P-6.

⁶ Pièce P-11.

⁷ Pièce P-7.

⁸ Pièce P-8.

⁹ Pièce P-9.

¹⁰ Pièces P-3 et P-5.

¹¹ Article 1458 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

¹² Articles 1607, 1611 et 1613 *C.c.Q.*

[17] Les demandeurs plaident que la mesure de leur dommage en cette affaire est le coût de remplacement de la totalité du plancher, puisque la décoloration d'une partie de celui de la chambre d'ami fait perdre de la valeur à l'Immeuble. Cependant, ils n'ont soumis aucune preuve à cet effet.

[18] Or, c'est au justiciable qui veut faire valoir un droit de prouver les faits qui justifient le recours¹³. Il doit présenter une preuve prépondérante que ses prétentions factuelles sont plus probables que leur inexistence¹⁴. Cette probabilité est évaluée selon la preuve directe, les circonstances, les inférences et les présomptions¹⁵.

[19] Ainsi, en l'absence d'une preuve au soutien de l'affirmation des demandeurs quant à l'impact du plancher de la chambre d'ami sur la valeur marchande de l'Immeuble, le Tribunal ne peut pas accorder un montant.

[20] De même, les demandeurs n'ont soumis aucune preuve relativement aux inconvénients qu'ils auraient subis en raison de l'état du plancher pendant les deux années où ils ont occupé l'Immeuble. Ont-ils mis un tapis ou un meuble pour mitiger leur dommage, l'histoire ne le dit pas.

[21] En l'absence d'une preuve de dommages, même la présence d'une faute ne permet pas d'accueillir l'action.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **REJETTE** la demande des demandeurs mais, dans les circonstances, aucun frais judiciaire ne sera accordé aux défendeurs.

MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

Date d'audience : 10 mars 2014

¹³ Article 2803 C.c.Q.

¹⁴ Article 2804 C.c.Q.

¹⁵ Article 2849 C.c.Q.