

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEAUCE  
LOCALITÉ DE ST-JOSEPH  
« Chambre civile »

N° : 350-32-009157-134

DATE : 2 juin 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q.**

---

**DENIS McGRAW**

[...], Saguenay (arr. Jonquière) (Québec) [...]

Demandeur

c.

**PIERRE PAPIILLON**

[...], St-Georges (Québec) [...]

Défendeur

---

### JUGEMENT

---

[1] Habitant Jonquière et ayant un coup de cœur pour un chalet paru sur un site Internet et que mettait en vente le défendeur Pierre Papillon pour 16 000 \$, ce dernier demeurant à St-Georges, le demandeur, M. Denis McGraw, communique avec lui et est tellement intéressé par son achat qu'il verse un acompte de 1 000 \$ immédiatement par transfert bancaire, sous réserve de la visite des lieux.

[2] Monsieur Papillon dit avoir alors informé M. McGraw que s'il avait à se déplacer pour lui faire visiter les lieux, ce qui occasionne un transport de plus de 900 km aller-

retour, il devait être indemnisé s'il ne se portait pas acquéreur du chalet. M. Papillon était aussi disposé à négocier le prix de vente à l'égard de ce qui pouvait ne pas rencontrer la satisfaction de M. McGraw.

[3] La somme de 1 000 \$ est versée et les parties se rencontrent sur le site de ce chalet au Mont-Valin, le 26 octobre 2012.

[4] Dès les premiers instants de sa visite, M. McGraw manifeste son refus de se porter acquéreur du chalet. La preuve révèle qu'il ne tente même pas quelque négociation que ce soit. D'ailleurs, il avoue franchement devant le Tribunal que cette acquisition ne l'intéresse plus.

[5] Une documentation photographique nous prouve que l'état du chalet n'est pas complètement identique à celui qui est révélé par d'autres photos publiées sur le site Internet par M. Papillon. Toutefois, il est apparu au Tribunal que dans tous les cas, il s'agissait de réparations qui pouvaient faire l'objet d'une évaluation par M. McGraw et d'une indemnisation par M. Papillon.

[6] Il est allégué qu'il y avait une limitation publique d'usage et de construction, mais la preuve à ce sujet n'est pas concluante de sorte que le Tribunal ne peut en tenir compte.

[7] Monsieur Papillon témoigne ne pas avoir réussi à vendre ce chalet lors de ce déplacement non seulement à M. McGraw, mais à toute autre personne qui s'était montrée intéressée, de sorte qu'il a dû retourner à St-Georges et procéder à un nouveau voyage pour une vente définitive quelques semaines plus tard.

[8] Il refuse de remettre cette somme de 1 000 \$ à M. McGraw, laquelle, dit-il, sert à l'indemniser pour l'option qu'il lui a consentie.

[9] Voici comment le Tribunal décidera du présent litige.

[10] Ce sont les articles 1711 et 1607 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui trouvent application dans la présente affaire, lesquels se lisent ainsi :

**1711.** Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix, à moins que le contrat n'en dispose autrement.

**1607.** Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que

lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe.

[11] Il est apparu au Tribunal que M. McGraw désirait fortement se porter acquéreur de ce chalet lorsqu'il a offert la somme de 1 000 \$ et qu'il doit être considéré qu'il s'agissait d'un acompte sur le prix de vente.

[12] D'autre part, lorsqu'il s'est retiré de sa promesse d'achat, compte tenu qu'il n'a même pas entamé quelque négociation que ce soit avec M. Papillon à l'égard de ce qui ne faisait pas son affaire, il doit être considéré en défaut et passible de dommages-intérêts. C'est la raison pour laquelle M. Papillon refuse de lui remettre cette somme de 1 000 \$.

[13] La preuve ne permet pas au Tribunal d'attribuer complètement la somme de 1 000 \$ à M. Papillon. Il a été prouvé que la distance à parcourir était de 900 km, mais aucun reçu de dépense extraordinaire n'a été déposé. De plus, il y a eu vente de ce chalet quelques semaines plus tard et M. Papillon semble y avoir trouvé son compte.

[14] Procédant à décider de la présente affaire, le Tribunal accordera à M. Papillon une somme de 750 \$ pour valoir à titre de dommages subis suite au défaut de M. McGraw, pour payer son déplacement et tous autres frais encourus en marge de cette transaction intervenue entre les parties.

[15] L'action de M. McGraw sera donc accueillie pour une somme de 250 \$, chaque partie payant ses frais vu le sort mitigé de la poursuite.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**CONDAMNE** le défendeur, M. Pierre Papillon, à payer au demandeur, M. Denis McGraw, la somme de 250 \$ avec l'intérêt légal au taux de 5 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 7 novembre 2012;

Chaque partie payant ses frais.

---

**ANDRÉ J. BROCHET, J.C.Q.**

Date d'audience : 20 mai 2014

