

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 300-32-000035-144

DATE : 11 septembre 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

YVON PELLETIER, [...], L'Islet (Québec) [...]

Demandeur

C.

ÉLIZABETH HUDON, [...], Rivière-Ouelle (Québec) [...]

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Yvon Pelletier réclame 7 000 \$ en dommages-intérêts à Élizabeth Hudon à qui il reproche une faute contractuelle dans l'exécution du mandat de courtage qu'il lui avait confié.

[2] Plus précisément, il lui reproche de ne pas avoir vérifié les données contenues dans le certificat de localisation.

[3] Le montant réclamé se détaille comme suit : 5 000 \$ payé aux acheteurs du terrain qui lui ont réclamé ce montant parce que, disaient-ils, ils n'auraient pas payé si haut prix s'ils avaient connu l'existence de la servitude qui leur a été dévoilée par le notaire instrumentant au jour de la vente et 1 500 \$ en remboursement de la commission payée à Élizabeth Hudon pour le mandat de courtage.

[4] Élizabeth Hudon conteste la demande alléguant avoir respecté l'ensemble de ses obligations contractuelles.

[5] Elle précise que les acheteurs ont signé alors qu'ils connaissaient déjà l'existence de la servitude qui leur avait été dénoncée par le notaire instrumentant et elle ajoute que Yvon Pelletier avait déjà réglé le dossier avec les acheteurs lorsqu'il l'a informée de leur mise en demeure.

[6] Pour avoir gain de cause, Yvon Pelletier doit établir par preuve prépondérante qu'Élizabeth Hudon a commis une faute dans l'exécution de son mandat de courtage et que cette faute représente une cause qui aurait justifié le paiement de dommages au montant de 5 000 \$ aux acheteurs du terrain.

[7] Or, les faits du présent dossier établissent de façon prépondérante que les acheteurs avaient accepté de signer le contrat de vente après avoir été informés de l'existence de la servitude et s'être assurés, en présence du notaire et des parties, que leur projet était réalisable malgré la présence de la servitude.

[8] Ils ont donc signé le contrat de vente sans aucune réserve de recours à l'encontre du vendeur et, en conséquence, leur recours contre Yvon Pelletier devant les tribunaux aurait été voué à l'échec.

[9] Qui plus est, Élizabeth Hudon a été mise au courant de la réclamation des acheteurs après qu'un règlement soit intervenu avec Yvon Pelletier et, de ce fait, le demandeur a privé son agent d'immeubles de son droit à une défense pleine et entière pour contrer la réclamation des acheteurs.

[10] Quoi qu'il en soit, l'ensemble de la preuve présentée à l'audience établit de façon prépondérante que c'est Yvon Pelletier qui a induit toutes les parties en erreur en déclarant qu'il n'existait aucune servitude et en ne prenant pas la peine de préciser, comme il aurait dû le faire dans la déclaration du vendeur, que les services d'aqueduc et d'égout de la ville occupaient une partie importante du terrain.

[11] En l'absence de faute pouvant être reprochée à Élizabeth Hudon, la demande doit être rejetée avec dépens.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande avec dépens établis à la somme de 157 \$ payable à Élizabeth Hudon.

SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

Date d'audience : 8 septembre 2014