

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-22-005082-114

DATE : 7 OCTOBRE 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARC-NICOLAS FOUCAULT, JCQ

PATRICK LAVOIE ET VALÉRIE PARENT
Demandeurs / Défendeurs reconventionnels

c.

SYLVAIN BEAUPRÉ
Défendeur / Demandeur reconventionnel

JUGEMENT RECTIFIÉ

[1] Dans le jugement rendu le 23 septembre 2014, une erreur matérielle s'est glissée au deuxième paragraphe des conclusions.

EN CONSÉQUENCE :

[2] Le Tribunal rectifie ledit jugement en corrigeant la conclusion qui devra se lire comme suit :

CONDAMNE Sylvain Beupré à payer à Patrick Lavoie et Valérie Parent la somme de **20** 546,54 \$ plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 15 septembre 2011;

MARC-NICOLAS FOUCAULT, JCQ

Me Hugo Legault-Bélanger
GOUIN & ASSOCIÉS
Avocat des demandeurs

Me Yannick Morin
MORIN, DAOUD
Avocat du défendeur

Date d'audience : 17 et 18 juin 2014

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-22-005082-114

DATE : 23 SEPTEMBRE 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARC-NICOLAS FOUCAULT, JCQ

PATRICK LAVOIE ET VALÉRIE PARENT
Demandeurs / Défendeurs reconventionnels
c.

SYLVAIN BEAUPRÉ
Défendeur / Demandeur reconventionnel

JUGEMENT

MISE EN CONTEXTE

[1] Le 9 avril 2011, Patrick Lavoie et Valérie Côté (demandeurs) conviennent de vendre leur propriété à M. Beaupré pour une somme de 313 000 \$.

[2] Alors que le contrat de vente doit être signé devant notaire, le 14 juin 2011, M. Beaupré demande, le 12 mai 2011, une réduction de 10 000 \$ du prix convenu.

[3] Il justifie cette demande en soutenant qu'il y a un problème quant à la propriété du fossé ainsi qu'à une fenêtre du sous-sol.

[4] Sa position est sans équivoque, si les demandeurs ne diminuent pas le prix de vente, il n'achètera pas la propriété et ce, malgré la promesse d'achat signée le 9 avril 2011.

[5] Le 15 juin 2011, M. Beaupré décide d'acheter une propriété autre que celle des demandeurs.

[6] Le 22 juillet 2011, les demandeurs vendent leur maison à une tierce partie à un prix moindre, soit 297 000 \$.

[7] Les demandeurs réclament à M. Beaupré la somme de 23 959,58 \$ pour des dommages découlant de son non-respect de la promesse d'achat.

[8] De son côté, M. Beaupré considère la réclamation des demandeurs comme abusive et leur réclame 10 000 \$.

QUESTIONS EN LITIGE

[9] M. Beaupré était-il justifié de refuser de donner suite à la promesse d'achat qu'il a signée le 9 avril 2011 ?

[10] Dans la négative, les demandeurs ont-ils démontré avoir droit à la somme de 23 959,58 \$?

[11] M. Beaupré a-t-il démontré que le recours des demandeurs constitue une procédure abusive ?

LES FAITS PERTINENTS

[12] Le 25 février 2011, les demandeurs mandatent un agent d'immeuble, M. Cédric Benoit, afin de vendre leur propriété du [...] à Saint-Mathias-sur-Richelieu. La mise à prix est fixée à 317 900 \$.

[13] M. Beaupré et sa conjointe s'intéressent à cette propriété et la visitent en compagnie de l'agent d'immeuble qu'ils ont mandaté, M. Alain Poirier.

[14] Comme ils sont seuls avec M. Poirier, ils ont le loisir de faire le tour de la maison et du terrain. Ils envisagent même l'installation d'une clôture et d'un cabanon.

[15] Selon M. Poirier, ils examinent attentivement l'aménagement extérieur, notamment le terrain ainsi que le fossé.

[16] M. Beaupré et sa conjointe se satisfont de leur inspection. Ils ne croient pas utile de retenir les services d'un tiers.

[17] Le 7 avril 2011, M. Beaupré et sa conjointe présentent une promesse d'achat aux demandeurs.

[18] Des échanges et négociations ont cours entre les parties. Comme les demandeurs sont en voyage à l'extérieur du pays, les échanges se font par moyens électroniques et par l'intermédiaire des agents d'immeuble.

[19] Le 9 avril 2011, la promesse d'achat faite par M. Beaupré et sa conjointe pour un prix de 313 000 \$ est acceptée par les demandeurs.

[20] Le 20 avril 2011, une modification à la promesse d'achat est présentée et acceptée. Elle concerne le retrait de la conjointe de M. Beaupré de l'offre d'achat. Toutefois, toutes les autres conditions demeurent.

[21] La date prévue pour la signature du contrat est le 14 juin 2011.

[22] Alors que toutes les conditions sont remplies, l'agent d'immeuble de M. Beaupré informe M. Lavoie que son client désire prendre des mesures pour le réfrigérateur.

[23] C'est dans ce contexte qu'à la fin du mois d'avril 2011, M. Beaupré se présente, en compagnie de sa conjointe et de leur fille, chez les demandeurs. Les demandeurs sont tous les deux présents et c'est la première fois qu'ils ont un contact sans intermédiaire avec M. Beaupré.

[24] M. Lavoie et M. Beaupré font le tour de la maison et vont à l'extérieur. Ils ont une discussion concernant le fossé qui a été remblayé d'un commun accord avec le voisin fermier. M. Lavoie explique à M. Beaupré que le terrain se prolonge de cinq pieds dans le fossé et qu'il a installé un tuyau pour l'écoulement des eaux.

[25] Aussi, une discussion a trait à la fenêtre du sous-sol qui semble placardée, mais qui n'est cachée que par une bande de tapisserie.

[26] Toute cette conversation a, semble-t-il, un effet dévastateur sur M. Beaupré. Il considère qu'il y a beaucoup de travaux à faire, notamment aux marches de béton, au pavé uni ainsi que pour l'installation d'une clôture et d'un cabanon.

[27] Dès qu'il sort de la résidence, il s'assoit dans son camion et discute avec sa conjointe. C'est décidé, il mentionne à sa conjointe qu'il ne veut plus acheter cette résidence, toutefois, il n'en mentionne rien aux demandeurs.

[28] Il semble que quelques jours plus tard il consulte le voisin fermier ainsi qu'un représentant de la ville de St-Mathias. De ces conversations, M. Beaupré conclut que la présence du fossé mitoyen implique des frais annuels.

[29] Le 1^{er} mai 2011, malgré la promesse d'achat signée, M. Beaupré visite une autre maison qui est située plus près de chez sa fille.

[30] À la même période, les demandeurs entreprennent la construction de leur nouvelle résidence. Comme ils doivent quitter la propriété pour le 17 juin 2011, ils louent une roulotte du 1^{er} juin au 1^{er} septembre 2011 puisque la location n'est possible que pour la saison complète.

[31] Le 12 mai 2011, une demande de diminution du prix de vente est transmise aux demandeurs par M. Beaupré. Il se dit prêt à payer 10 000 \$ de moins que le prix convenu.

[32] Le 18 mai 2011, les demandeurs requièrent des précisions sur les motifs de cette demande en diminution du prix.

[33] Le 20 mai 2011, M. Beaupré signe une promesse d'achat pour une autre maison, celle visitée le 1^{er} mai 2011.

[34] Le 26 mai 2011, M. Beaupré précise que son refus de donner suite à la promesse d'achat se justifie par le fait que l'immeuble est affublé d'un vice de titre auquel on ne peut remédier ainsi qu'à des frais annuels que comporte la propriété mitoyenne du fossé.

[35] Pour supporter sa prétention, M. Beaupré transmet aux demandeurs un document émanant de la ville de St-Mathias et un document émanant de son propre agent d'immeuble.

[36] Le 1^{er} juin 2011, une mise en demeure est transmise à M. Beaupré l'enjoignant de se présenter chez le notaire, le 14 juin 2011, pour signer l'acte de vente.

[37] Le 14 juin 2011, M. Beaupré ne se présente pas pour signer le contrat de vente de la résidence des demandeurs.

[38] Il choisit plutôt de se présenter, le 15 juin 2011, au bureau d'un autre notaire pour acheter l'immeuble qu'il a visité le 1^{er} mai 2011 et pour lequel il a signé une promesse d'achat le 20 mai 2011.

[39] Finalement, après avoir recontacté leur agent d'immeuble et établi une stratégie pour vendre la maison, les demandeurs vendent celle-ci à une tierce partie, le 22 juillet 2011, au prix de 297 000 \$.

[40] Ils réclament 16 000 \$, soit la différence entre le prix de vente réel et le prix convenu avec M. Beaupré, 1 738,59 \$ pour la location de la roulotte pour la période du 14 juin au 22 juillet 2011, 4 500 \$ pour le stress et les inconvénients que toute l'aventure leur a fait vivre et 2 394,99 \$ pour les intérêts sur son hypothèque entre le 14 juin et le 22 juillet 2011.

[41] Comme il a offert une réduction du prix de vente, M. Beaupré considère le recours des demandeurs comme abusif.

ANALYSE ET DÉCISION

[42] Lorsqu'une personne présente une offre de conclure un contrat et que cette offre est acceptée, tant l'offrant que le bénéficiaire s'engagent à conclure le contrat.¹

[43] Aussi, lorsqu'une personne contracte un engagement, elle a le devoir de l'honorer à défaut de quoi, elle est responsable du préjudice qu'elle cause et tenue de réparer ce préjudice.²

[44] En matière de vente, le refus du promettant acheteur de donner suite à sa promesse donne ouverture à divers recours notamment en dommages-intérêts.³

[45] De plus, la promesse signée par les parties en l'espèce contient une clause qui encadre la découverte d'un vice ou d'une irrégularité avant la signature de l'acte de vente. En pareille situation, l'acheteur (M. Beaupré) se doit d'aviser, par écrit, les vendeurs qui auront 21 jours pour remédier au problème.⁴

[46] La preuve prépondérante démontre que M. Beaupré a offert aux demandeurs d'acheter leur résidence pour une somme de 313 000 \$. Une fois cette offre acceptée et toutes les conditions rencontrées, M. Beaupré a décidé que l'achat de cette résidence ne lui convenait plus.

[47] Les motifs qu'il a invoqués ne lui permettent pas de se défaire de ses obligations contractuelles.

[48] En effet, le sujet du fossé mitoyen n'est vraisemblablement qu'un des éléments qui a poussé M. Beaupré à renier sa signature. D'ailleurs, dès sa sortie de la visite au cours de laquelle il dit avoir appris la présence du fossé, il ne veut plus acheter la résidence.

¹ *Code civil du Québec*, 1991, c. 64, article 1396

² *Code civil du Québec*, 1991, c. 64, article 1458

³ *Morales c. Bateaux Alouettes inc.*, (C.A., 2002-02-04), SOQUIJ AZ-50112652, J.E. 2002-395, REJB 2002-28063; *Lesage c. St-Laurent*, (C.S., 2002-12-19), SOQUIJ AZ-50157103, J.E. 2003-482, REJB 2002-36647

⁴ Pièce P-4, clause 6.5

[49] Ce ne sont donc pas les informations obtenues auprès de la Ville quelques jours plus tard qui l'ont incité à reculer. De plus, même ces informations ont été interprétées, par M. Beaupré, de façon à se convaincre de ne plus acheter la résidence des demandeurs.

[50] Aussi, avant même d'informer les demandeurs du problème que semble causer le fossé, M. Beaupré et sa conjointe visitent une autre résidence plus près de chez leur fille.

[51] De plus, bien qu'il requiert une diminution du prix de vente justifiée par le fossé mitoyen, M. Beaupré ne donne pas plus de détails aux demandeurs et il décide quand même de signer une offre d'achat pour la résidence située plus près de chez sa fille.

[52] Enfin, il ne peut attribuer de fausses représentations aux demandeurs que sa propre conjointe a elle-même qualifiées « de bonne foi ».

[53] Le Tribunal ne peut que conclure comme l'a fait la Cour supérieure dans *Lesage c. St-Laurent* :⁵

« En refusant volontairement de donner suite à la promesse d'achat, les acheteurs ont commis une faute lourde. Ils sont donc tenus d'indemniser les vendeurs pour les dommages directs qu'ils ont subis à raison du défaut, même si les dommages sont imprévus ou imprévisibles. »

[54] Par conséquent, comme M. Beaupré n'a pas respecté ses obligations contractuelles, il est tenu responsable du préjudice subi par les demandeurs.

L'ÉVALUATION DES DOMMAGES

[55] Les demandeurs ont droit à des dommages-intérêts qui sont une suite immédiate et directe de l'inexécution par la partie cocontractante. L'article 1613 du *Code civil du Québec* se lit comme suit :

« En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution. »

⁵ *Lesage c. St-Laurent*, (C.S., 2002-12-19), SOQUIJ AZ-50157103, J.E. 2003-482, REJB 2002-36647

Réclamation de 16 000 \$

[56] Les demandeurs réclament la somme de 16 000 \$, soit la différence entre le prix de vente convenu avec M. Beaupré (313 000 \$) et le prix réel de vente (297 000 \$).

[57] Dans *Cayer c. Martel*⁶ la Cour d'appel s'exprimait comme suit :

par. 25 « Le premier principe applicable dans le calcul de ce type de dommage est que la perte subie doit s'évaluer par rapport à la période contemporaine de l'acceptation de l'offre de vente ou d'achat (*Karbasfrooshan c. Chapleau*, J.E. 91-1520 (C.A.). »

par. 26 « Le second principe est que cette perte peut s'estimer en fonction de la différence entre le prix stipulé à l'entente et la valeur réelle de l'immeuble durant la période contemporaine au défaut. En l'absence de revente, la plus-value peut toutefois être établie par d'autres moyens, par exemple, par une preuve d'expert. Voir: V. KARIM, *Les recours appropriés en cas d'une offre ou promesse acceptée: l'action en formation de titre, l'action en exécution forcée et l'action en dommages-intérêts*, [1991-92] 94 R. du N. 3. »

par. 27 « La revue des principaux arrêts de notre jurisprudence permet de constater que celle-ci a toujours affirmé que le meilleur guide était le prix d'une vente faite de bonne foi à un tiers, dans un délai relativement court après le défaut. Je me réfère, entre autres, et avec les nuances factuelles qui s'imposent, à *Clavette c. Maison Jouvance*, J.E. 78-825 (C.A.); *Pineau c. Construction Pagaro*, J.E. 85-211 (C.A.); *Gestion Europe Canada Inc. c. Maris*, J.E. 90-1053 (C.A.); *Gleaton c. Wormley-Bisson* 1990 CanLII 3386 (QC CA), [1990] R.L. 73 C.A.; *Martin c. Pinker*, J.E. 90-795 (C.A.). » (Nos soulignements)

[58] Le Tribunal souligne que les demandeurs étaient justifiés de vouloir obtenir des précisions quant à l'offre de M. Beaupré d'acheter la résidence pour 10 000 \$ de moins. La preuve démontre que cette diminution n'était pas fondée et qu'elle ne servait que de prétexte pendant que M. Beaupré se choisissait une autre maison.

[59] Aussi, le refus de M. Beaupré a obligé les demandeurs à agir de façon à obtenir un juste prix dans un court délai. On doit rappeler que la construction de leur nouvelle résidence était commencée.

[60] Par conséquent, le Tribunal accueille cette partie de la réclamation.

⁶ *Cayer c. Martel*, J.E. 95-2071 paragraphe 25 et suivants

Réclamation de 1 738,59 \$ (location de la roulotte)

[61] La preuve démontre que la roulotte a été louée pour la saison, c'est-à-dire de juin à septembre. La période du 14 juin au 22 juillet 2011 ne constitue pas une conséquence directe de la rupture de contrat par M. Beaupré. Les demandeurs auraient, de toute façon, dû louer la roulotte pour toute la saison pour pouvoir en bénéficier pendant la construction de leur maison.

[62] Le Tribunal n'accorde pas cette partie de la réclamation.

Réclamation de 2 394,99 \$ (intérêts sur l'hypothèque)

[63] Les demandeurs réclament la somme de 2 394,99 \$, soit les intérêts payés sur l'emprunt hypothécaire entre le 14 juin et le 22 juillet 2011.

[64] En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des suites immédiates directes et prévisibles de ses actes.⁷

[65] La Cour d'appel dans l'arrêt *Ciment Québec c. Stellaire construction*⁸ nous enseigne que :

« [...] l'appréciation du caractère direct et immédiat du dommage réclamé est plus une question de fait que de droit et que la marge discriminatoire du juge en cette matière est fort large. Confronté à la suite d'une faute, le juge doit «tirer une ligne» ou identifier le «point de rupture» entre les conséquences qui découlent directement et immédiatement de la faute et les autres. »

[66] Dans la présente affaire, le Tribunal considère que la réclamation des intérêts se doit d'être accueillie. Elle est une suite immédiate et directe de l'inexécution par M. Beaupré de ses obligations contractuelles. La vente ultérieure a laissé les demandeurs avec le paiement d'une location de roulotte et d'intérêts sur leur emprunt entre le 14 juin et le 22 juillet 2011. Si M. Beaupré avait respecté ses obligations, ils n'auraient pas payé ces intérêts.

[67] Toutefois, la preuve démontre que les demandeurs ont payé la somme de 1 546,54 \$ pour la période mentionnée.

[68] Le Tribunal fait droit en partie à cette réclamation.

⁷ *Code civil du Québec*, 1991, c. 64, articles 1607 et 1613

⁸ *Ciment Québec c. Stellaire construction*, AZ-50131557, (C.A., 6 juin 2002), paragraphe 39

Réclamation de 4 500 \$ (stress et inconvénients)

[69] La preuve démontre que les demandeurs, alors qu'ils croyaient leur résidence vendue, ont dû faire des démarches pour revendre leur maison, prendre des procédures et vivre des moments d'inquiétude et de stress.

[70] Il est toujours difficile de quantifier ces dommages, mais le Tribunal considère que la somme de 3 000 \$ pourra compenser les inconvénients subis.

[71] Finalement, la demande reconventionnelle de M. Beaupré est rejetée. La conclusion à laquelle le Tribunal arrive, quant au recours des demandeurs, démontre que l'abus de droit, soulevé par M. Beaupré, n'est pas démontré.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la requête de Patrick Lavoie et Valérie Parent;

CONDAMNE Sylvain Beaupré à payer à Patrick Lavoie et Valérie Parent la somme de 19 546,54 \$ plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 15 septembre 2011;

REJETTE la demande reconventionnelle de Sylvain Beaupré;

LE TOUT, avec dépens.

MARC-NICOLAS FOUCAULT, JCQ

Me Hugo Legault-Bélanger
GOUIN & ASSOCIÉS
Avocat des demandeurs

Me Yannick Morin
MORIN, DAOUD
Avocat du défendeur

Date d'audience : 17 et 18 juin 2014