

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-059939-131

DATE : 29 janvier 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE CODERRE [JC2399]

YOUSRI KARAKAND, [...], Québec, (Québec) [...]

Demandeur

c.

ÉQUIPE NOUVELLE DEMEURE INC., 670, rue Bouvier, Québec (Québec) G2J 1A7
et

MICHEL GINGRAS, [...], Québec (Québec) [...]

et

YVES DESGAGNÉS, [...], Québec (Québec) [...]

et

INGRID DROUIN, [...], Québec (Québec) [...]

et

NATHALIE DORÉ, [...], Québec (Québec) [...]

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Le demandeur, monsieur, monsieur Yousri Karakand (monsieur Karakand), réclame conjointement et solidairement des défendeurs, Équipe Nouvelle Demeure (Nouvelle Demeure), monsieur Michel Gingras (monsieur Gingras), monsieur Yves Desgagnés (monsieur Desgagnés), madame Ingrid Drouin (madame Drouin) et madame Nathalie Doré (madame Doré), la somme de 6 990 \$ en raison d'une déclaration erronée relativement au coût mensuel d'énergie sur la fiche de la résidence qu'il a acquise par l'entremise des défendeurs.

LES FAITS

[2] En 2012, monsieur Gingras, monsieur Desgagnés et madame Drouin d'Équipe Nouvelle Demeure agissent à titre de courtiers inscripteurs pour la vente de la résidence de madame Maude Arsenault et de monsieur Frédéric Maheux située sur la rue Cassiopée située dans la Haute Saint-Charles à Québec. Le prix demandé est de 269 000 \$. Dans les frais mensuels, il est mentionné sur la fiche que les coûts d'énergie sont de 90,50 \$.

[3] Au cours du mois de mai 2012, monsieur Karakand, qui habite alors en logement, visite la résidence.

[4] Selon son témoignage fait lors de l'audition tenue le 19 janvier 2015, les vendeurs avaient refusé une offre à 249 000 \$.

[5] Monsieur Karakand s'entend avec ces derniers pour un prix de 259 000 \$ avec une prise de possession des lieux le 27 juillet.

[6] Selon son témoignage, monsieur Karakand affirme attribuer beaucoup d'importance au coût mensuel de l'énergie. Il soutient qu'il s'est basé sur ce qui était indiqué sur la fiche, soit 90,50 \$ par mois. Il mentionne qu'il met les thermostats entre 14° et 16° C et en ce faisant, il s'attendait à payer la moitié du prix des frais mensuels pour l'énergie, soit 45,25 \$.

[7] Lorsqu'il se rend chez le notaire pour conclure la transaction, monsieur Desgagnés et la courtière immobilière madame Nathalie Doré, également de Nouvelle Demeure, sont présents ainsi que les deux propriétaires et la secrétaire du notaire.

[8] C'est à ce moment qu'il reçoit dans l'ensemble des documents qui lui sont remis, un compte d'Hydro-Québec des vendeurs qui couvre la période du 9 février 2012 au 13 avril 2012. Sur cette facture apparaît la consommation antérieure des vendeurs du 8 février 2011 au 8 décembre 2011. Le prix total payé durant cette période est de 1 805,95 \$.

[9] Ce n'est qu'après avoir reçu son premier compte d'Hydro-Québec, à la suite de l'occupation de sa nouvelle maison, que monsieur Karakand s'aperçoit qu'il ne paie pas 90,50 \$ en moyenne par mois. Son compte l'amène à faire une moyenne de 110,46 \$ par mois. Cela couvre la période du 13 juillet au 30 novembre 2012.

[10] C'est à ce moment que monsieur Karakand fait la vérification sur le compte qui lui a été remis lors de la transaction chez le notaire et qu'il divise 1 805,95 \$ par 12 mois ce qui lui donne 150,50 \$.

[11] Le 28 mai 2013, monsieur Karakand s'adresse à l'Organisme d'autorégulation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) afin d'obtenir ce qu'il appelle une demande d'assistance. Dans son document, il identifie madame Nathalie Doré comme représentante de Nouvelle Demeure. Il produit un document de 11 pages en annexe de sa demande dans laquelle il fait état de la chronologie des faits relatifs aux frais d'énergie en litige.

[12] Le 27 août 2013, monsieur Éric Roy, courtier immobilier, Analyste – Service d'assistance, à l'OACIQ écrit à monsieur Karakand et dans l'objet de la lettre, il est mentionné « Demande d'assistance concernant Messieurs Michel Gingras et Yves Desgagnés et Madame Ingrid Drouin pour l'immeuble sis au 2319, rue de Cassiopée, Québec ».

[13] Monsieur Roy écrit :

La présente est pour vous confirmer que l'analyse du dossier a démontré certaines lacunes de la part des titulaires visés. Toutefois, nous ne croyons pas que ces écarts justifient un recours au processus disciplinaire. En effet, l'expérience nous a démontré que des méthodes alternatives sont efficaces pour corriger ce genre de comportement.

En conséquence, nous avons servi un avertissement à Messieurs Gingras et Desgagnés ainsi qu'à Madame Drouin, Une copie de ces avertissements restera à leurs dossiers respectifs et sera pris en considération lors de l'analyse de futures demandes les concernant. Nous leurs avons également rappelé leurs devoirs et obligations en vertu de la Loi sur le courtage immobilier au Québec.

Nous fermons le présent dossier et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

(Reproduction intégrale)

[14] À la suite de cela, monsieur Karakand transmet, le 18 septembre 2013, une mise en demeure à l'ensemble des défendeurs dans ce dossier et réclame 6 990 \$, car il affirme qu'« Il ne fait aucun doute dans mon esprit que j'aurais alors négocié à la baisse le prix que j'ai payé pour la dite propriété », et ce, si l'information sur la

fiche descriptive avait été exacte relativement aux frais mensuels du coût de l'énergie.

[15] Aucune entente n'est intervenue entre les parties, d'où le présent litige.

LA QUESTION EN LITIGE

[16] Les défendeurs ont-ils induit en erreur le demandeur relativement à l'information concernant les frais mensuels d'énergie de la maison qu'il a acquise? Si oui, à quels dommages-intérêts a-t-il droit?

ANALYSE

[17] Équipe Nouvelle Demeure et les courtiers immobiliers, qui sont défendeurs en l'instance, ont été mandatés non pas par monsieur Karakand mais par les vendeurs de la résidence en litige, madame Maude Arsenault et monsieur Frédéric Maheux.

[18] Lors de l'audition tenue le 19 janvier 2015, madame Ingrid Drouin a confirmé qu'il y avait eu une erreur sur la fiche descriptive de la propriété. Elle soutient que l'erreur provient du calcul des frais mensuels d'énergie non pas sur 1 805,95 \$ mais plutôt sur 1 086 \$. Il s'agit d'une erreur cléricale qui a été fait de bonne foi selon ce qu'elle affirme.

[19] Tel que mentionné plus haut, ce n'est pas monsieur Karakand qui a mandaté Équipe Nouvelle Demeure et les courtiers immobiliers, défendeurs en l'instance. Il y a donc un lien extracontractuel entre eux.

[20] En matière de responsabilité extracontractuelle, l'article 1457 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce :

1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

[21] Le Tribunal conclut, à la suite de la preuve présentée, qu'il y a eu une erreur de bonne foi qui a été faite par les défendeurs relativement au montant des frais mensuels pour les coûts d'énergie.

[22] Monsieur Karakand soutient que s'il avait su que cela pouvait lui coûter 150,50 \$ par mois, il n'aurait pas payé le même prix. Il aurait requis une diminution de 5 000 \$. Il affirme qu'il paie maintenant, en moyenne 86,004 \$ par mois. Il a fait cette évaluation sur une période de 25 mois. Afin d'atteindre un tel montant, il dit que c'est parce qu'il met le chauffage entre 14° et 16° C.

[23] Il dit qu'il a fait son offre pour la maison sur la base qu'il sera en mesure de payer la moitié du coût mentionné de 90,50 \$, soit 45,25 \$. Or, il appert qu'il paie près du double de cela tout en maintenant son chauffage bas.

[24] En matière de dommages-intérêts, les articles 1607 et 1611 C.c.Q. énoncent :

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.

1611. Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué.

[25] Outre les 5 000 \$ qu'il requiert comme diminution de prix, monsieur Karakand réclame 1 990 \$ pour les troubles et inconvénients qu'il affirme avoir subis.

[26] Le Tribunal conclut que monsieur Karakand n'a pas été en mesure d'établir qu'une transaction aurait pu être conclue à 5 000 \$ de moins, et ce, même s'il avait su que les frais d'énergie étaient plutôt de 150,50 \$ par mois.

[27] Par ailleurs, le Tribunal lui accorde 1 500 \$ pour les troubles et inconvénients qu'il a subis en raison de l'erreur sur la fiche descriptive pour les frais mensuels d'énergie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande;

CONDAMNE les défendeurs, Équipe Nouvelle Demeure inc., monsieur Michel Gingras, monsieur Yves Desgagnés, madame Ingrid Drouin et madame Nathalie Doré, conjointement et solidairement à payer au demandeur, monsieur Yousri Karakand, 1 500 \$ avec intérêts à compter de la mise en demeure datée du 18 septembre 2013;

LE TOUT avec les frais judiciaires de la demande de 167 \$.

PIERRE CODERRE, J.C.Q.

Date d'audience: 19 janvier 2015