

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE Montréal
« Chambre civile »

N : 500-32-134580-127

DATE : 23 février 2015

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

9059-0332 QUÉBEC INC.

Représentée par M. André Scoon
141A, rue Marquette
Châteauguay (Québec) J6J 2L9

Partie demanderesse

c.

9071-7968 QUÉBEC INC.

650, rue Jean-D'Estrée, bureau 2101
Montréal (Québec) H3C 0G3

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Ayant acquis un immeuble locatif de 9071-7968 Québec inc. («**la Venderesse**»), 9059-0332 Québec inc. («**l'Acquéreur**») lui réclame 1 500 \$¹, pour des ajustements additionnels relatifs au loyer perçu d'avance.

¹ La réclamation, initialement de 3 000 \$, a été réduite à 1 500 \$ suite à une médiation effectuée la journée même ayant permis aux parties de convenir que si l'action était bien fondée, la condamnation devait se limiter à 1 500 \$.

[2] La Venderesse refuse, invoquant que la situation avait été dénoncée et qu'en signant la feuille d'ajustements, l'Acquéreur a renoncé à réclamer d'autres sommes. Ainsi, l'Acquéreur ou son notaire doivent supporter les conséquences de leur erreur.

QUESTION EN LITIGE

[3] Qui a droit au 1 500 \$ représentant le solde du dépôt de garantie du loyer payé à la Venderesse par le locataire ?

LES FAITS

[4] Le Tribunal résume ainsi les faits pertinents qui se dégagent de l'ensemble de la preuve.

[5] Le 26 octobre 2010, suite à un échange d'offre et de contre-offres, une promesse d'achat² intervient entre les parties pour un immeuble alors loué aux termes d'un Bail se terminant le 31 mars 2012³ («**le Bail**»).

[6] Le 16 novembre 2010, les parties signent l'acte de vente⁴ et la feuille de calcul des ajustements⁵.

[7] Le 26 mai 2011, l'Acquéreur résilie le Bail⁶ et apprend du locataire qu'il doit lui retourner le dépôt de garantie perçu par la Venderesse lors de la signature du Bail.

[8] Le 10 juin 2011, le notaire instrumentant écrit à la Venderesse⁷ pour lui demander de remettre ce montant à l'Acquéreur, ce que la Venderesse refuse.

² Pièce P-7.

³ Pièce P-2.

⁴ Pièce P-4.

⁵ Pièce P-6.

⁶ Pièce P-9.

⁷ Pièce P-3.

ANALYSE

[9] Lors de la signature de l'acte de vente⁸, la Venderesse n'a pas clairement dénoncé à l'Acquéreur qu'elle avait toujours en main 1 500 \$ du dépôt de garantie de 3 000 \$ remis par le locataire lors de la signature du Bail.

[10] Le Tribunal est d'avis que le Bail⁹ n'énonce pas clairement le fait que le dernier mois de loyer a été payé d'avance.

[11] La promesse d'achat¹⁰ stipule :

10.2 The SELLER also declares, unless otherwise stipulated, including in 13.1, in the Declarations by the Seller form or in any annex forming part of this contract, that :

1° he is not aware of any factor relating to the IMMOVABLE that is liable to significantly reduce the value thereof or the income generated hereby, increase the expenses related thereto or restrict the use thereof.

[...]

10° no notice liable to amend the existing leases has been sent by either of the parties, no current lessee benefits from special advantage from the SELLER that are not specifically indicated in writing in the leases, and no proceedings are pending before the Régie du logement.

[12] Or, l'acte de vente¹¹ stipule :

OBLIGATIONS

In consideration of the present Sale, the Purchaser obliges himself :

[...]

7. To respect the lease in force with the right to collect rentals from these presents, the Vendor subrogating the Purchaser in all the former's rights, under said leases.

⁸ Précité, note 4.

⁹ Précité, note 3.

¹⁰ Précité, note 2.

¹¹ *Idem*, note 8.

ADJUSTMENTS

The Parties declare they have made between them, the usual adjustments as of the presents in accordance with accounts supplied. If other adjustments are necessary, they will be made as of said date.

[13] Le seul montant de loyer mentionné pour fin du calcul des ajustements chez le notaire est celui du mois de l'acte de vente. Cette feuille, signée par les deux parties, ne comporte d'ailleurs aucune quittance.

[14] En cédant à l'Acquéreur ses droits dans le Bail avec la garantie légale, la Venderesse lui a garanti que la créance en découlant existait¹² et a cédé son droit au dépôt de garantie. La Venderesse aurait d'ailleurs dû dénoncer l'existence de celui-ci lorsque le notaire a fait part aux parties des ajustements proposés en fonction de l'information reçue et ce, même si l'omission découlait de l'erreur du notaire. La bonne foi de la Venderesse, qui dit qu'elle ne se souvenait plus avoir les 1 500 \$, ne la libère pas de ses obligations envers l'Acquéreur.

[15] Lors de la signature de l'acte de vente¹³, l'Acquéreur n'a jamais renoncé à percevoir le loyer pour les mois restants au Bail et les parties ont reconnu que d'autres ajustements pourraient s'avérer nécessaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

CONDAMNE 9071-7968 Québec inc. à payer à 9059-0332 Québec inc. la somme de 1 500 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 10 juin 2011;

¹² Art. 1637 à 1639 du *Code civil du Québec*.

¹³ Précité, note 4.

CONDAMNE 9071-7968 Québec inc. à payer à 9059-0332 Québec inc. les frais judiciaires de 181 \$.

MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

Date d'audience : 11 novembre 2014