

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-133693-129

DATE : 8 septembre 2015

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

JEAN-DENIS LEGAULT
et
SUZANNE BRUNETTE-LEGAULT
Demandeurs
c.

7220413 CANADA INC.
Défenderesse

JV0516

JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE

[1] La défenderesse, quoique dûment convoquée et appelée, fait défaut de se présenter ce jour en salle d'audience. Le Tribunal entend donc la cause hors sa présence.

[2] Pour les motifs exposés verbalement à l'audience, pris par enregistrement numérique et résumés ci-après, le Tribunal rend jugement séance tenante comme suit :

[3] Les demandeurs Jean-Denis Legault et Suzanne Brunette-Legault réclament à la défenderesse 7220413 Canada inc. 7 000\$ en dommages pour le retard injustifié qu'elle a mis à leur livrer l'unité de condominium achetée sur papier le 5 avril 2010.

[4] Ce montant comprend 3 400,65\$ en frais d'entreposage, 2 803,08\$ à titre de pénalité qu'ils ont dû payer à la Caisse populaire pour non-renouvellement de leur prêt hypothécaire dans les six mois; le reste est composé de plusieurs achats de biens de première nécessité qu'ils ont dû se procurer lorsqu'ils ont loué un appartement meublé durant le temps d'attente et dont ils n'ont pas conservé les factures.

[5] 7220413 Canada inc. nie devoir ce montant, estimant ne pouvoir être tenue responsable des délais engendrés par un changement de zonage.

[6] Ne s'étant pas présentée à l'audience, la défenderesse n'offre aucune preuve au soutien de cette défense, le seul document déposé par elle au dossier faisant déjà partie de la preuve des demandeurs.

[7] CONSIDÉRANT qu'il appartient à la partie demanderesse de démontrer au Tribunal, par une preuve prépondérante, le bien fondé de ses prétentions conformément aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* et ce, même en l'absence de la partie défenderesse;

[8] CONSIDÉRANT que monsieur et madame Legault ont signé une convention de réservation de priorité (P-1) le 14 octobre 2009, puis une promesse d'achat ou contrat préliminaire (P-2) portant sur l'unité #409 du projet immobilier, le 5 avril 2010;

[9] CONSIDÉRANT que novembre 2010 était la date de livraison provisoire de l'unité #409 conformément à la clause #3 de la promesse d'achat P-2 et que la défenderesse a fait défaut d'envoyer un avis écrit aux promettant-acheteurs confirmant la « date confirmée d'occupation » comme elle devait le faire en vertu de la clause #9 de la promesse d'achat, laquelle ne devait pas être de plus de six mois suivant la date provisoire, donc mai 2011;

[10] CONSIDÉRANT que 7220413 Canada inc., qui pouvait bénéficier d'un délai additionnel de 120 jours moyennant un avis écrit à cet effet, a fait défaut d'envoyer un tel avis;

[11] CONSIDÉRANT que 7220413 Canada inc. n'a pas non plus respecté la clause #10 du contrat préliminaire en n'envoyant pas d'avis aux promettant-acheteurs leur indiquant la nouvelle « date confirmée d'occupation » et la cause du nouveau retard;

[12] CONSIDÉRANT qu'à leur retour de leur hiver dans le Sud en avril 2011 (5 mois après la date prévue), non seulement leur condo n'était pas prêt mais sa construction n'était même pas commencée, ce qui les a obligés à entreposer tous leurs biens et à louer un appartement meublé sans savoir quand ils pourraient prendre possession de leur unité de condo;

[13] CONSIDÉRANT le défaut de la défenderesse de respecter ses propres obligations contractuelles;

[14] CONSIDÉRANT les pièces déposées au dossier de la Cour incluant les factures d'entreposage (P-5) et la pénalité pour prêt hypothécaire non renouvelé imposée par la Caisse populaire (P-4);

[15] CONSIDÉRANT que l'absence d'avis aux demandeurs a fait en sorte de causer un retard d'une quinzaine de mois dans la prise de possession de leur condo, leur occasionnant des dépenses dont la défenderesse doit être tenue responsable vu le non-respect de ses propres obligations contractuelles;

[16] CONSIDÉRANT que le Tribunal est satisfait de la preuve tant testimoniale que documentaire (P-1 à P-6) offerte par le demandeur, monsieur Jean-Denis Legault;

[17] Le Tribunal accorde aux demandeurs, en plus du remboursement des frais ci-haut mentionnés, un montant de 500\$ pour compenser les dommages occasionnés par cette longue attente.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la réclamation des demandeurs;

CONDAMNE la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 6 703,73\$ avec intérêts au taux légal de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 1^{er} avril 2012, ainsi que les frais de timbre judiciaire au montant de 163\$.

SUZANNE VADBONCOEUR, J.C.Q.

Date d'audience : 8 septembre 2015