

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
« Chambre civile »

N° : 150-32-009497-153

DATE : 1^{er} septembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE PAUL GUIMOND, J.C.Q.

CONSTRUCTION ET DÉVELOPPEMENT BORÉAL INC.

Partie demanderesse

c.

MÉLANIE HOUDE

et

FRANÇOIS TREMBLAY

Partie défenderesse

JUGEMENT

CONTEXTE

[1] La demanderesse Construction et Développement Boréal inc. (ci-après Boréal) poursuit les défendeurs M. François Tremblay et M^{me} Mélanie Houde (ci-après

M. Tremblay et/ou M^{me} Houde et/ou le couple Tremblay-Houde) pour un montant de 2 658,21 \$ représentant un solde dû suite à la construction d'un immeuble résidentiel à Port-Cartier.

[2] Le couple Tremblay-Houde se porte demandeur reconventionnel pour un montant de 3 859,85 \$ faisant valoir des travaux non complétés et les dommages qui s'en suivent.

LES FAITS

[3] En date du 26 octobre 2012, Boréal vend au couple Tremblay-Houde un immeuble résidentiel situé au [...], Port-Cartier¹.

[4] Il s'agit d'une maison neuve construite par Boréal.

[5] Les clauses suivantes attirent l'attention du Tribunal :

POSSESSION

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession juridique et occupation physique depuis le douze octobre deux mille douze (12-10-2012).

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLES DOLLARS (**195 000,00\$**) plus les taxes applicables, dont CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE CENT SOIXANTE ET ONZE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTS (**179 171,94\$**) payé ce jour par l'acheteur, dont quittance pour autant de la part du vendeur.

Quand (sic) au solde de QUINZE MILLE HUIT CENT VINGT-HUIT DOLLARS ET SIX CENTS (15 828,06 \$) plus les taxes applicables sur le prix de vente, formant un solde total de TRENTE ET UN MILLE SIX CENT VINGT-SIX DOLLARS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTS (31 626,96 \$), l'acheteur s'engage à le payer au vendeur au fur et à mesure de la réalisation des événements suivants, savoir :

- le déboursement final par Banque Nationale du Canada du prêt hypothécaire contracté par les acheteurs pour le présent achat;
- le branchement aux réseaux publics électriques et téléphoniques;
- la finition des travaux convenus entre les parties pour la construction de la résidence.

¹ Pièce D-1

PRÉTENTION DES PARTIES

BORÉAL

[6] Boréal prétend que les sommes suivantes lui sont toujours dues par le couple Tremblay-Houde :

- 336,00 \$ représentant une consommation électrique du 10 octobre au 14 décembre 2012;
- 689,85 \$ représentant une location du 10 octobre au 26 octobre 2012;
- 632,36 \$ représentant des frais supplémentaires quant à l'aménagement du stationnement;
- 1 000,00 \$ représentant le solde contractuel.

LE COUPLE TREMBLAY-HOUDE

[7] Le couple Tremblay-Houde fait valoir qu'aucune somme n'est due, bien au contraire puisqu'il se porte demandeur reconventionnel pour un montant de 3 859,85 \$ eu égard au fait que les travaux de terrassement n'ont jamais été complétés à leur satisfaction, ce qu'il leur a causé d'importants troubles, ennuis et inconvénients.

[8] De plus, ils n'ont jamais pris l'engagement d'assumer des frais supplémentaires d'électricité et de logement.

QUESTIONS EN LITIGE

[9] Le solde réclamé par Boréal est-il payable?

[10] La demande reconventionnelle est-elle fondée?

ANALYSE ET DÉCISION

[11] Concernant d'abord les frais d'électricité et de logis, le contrat du 26 octobre bien que rétroactif au 10 octobre 2002 est muet.

[12] Or, en se rendant chez le notaire, les parties savent qu'il y a un branchement temporaire au niveau électrique et savent également que l'immeuble a été occupé depuis le 10 octobre jusqu'à la signature de l'acte de vente, et ce, sans frais.

[13] Or, s'il avait été de l'intention des parties de prévoir des ajustements à ces chapitres, ils l'auraient fait dans le cadre de l'acte notarié entre autres sous la rubrique **RÉPARTITIONS**.

[14] Concernant la réclamation pour travaux supplémentaires relativement au stationnement, le représentant de Boréal témoigne ne pas avoir connaissance de cet aspect du dossier si bien qu'il ne fournit à la Cour aucun élément pouvant faire en sorte de conclure au bien-fondé de ce poste de réclamation.

[15] Finalement, le solde de 1 000 \$ s'avère réellement dû.

[16] Toutefois, le Tribunal accueillera en partie la demande reconventionnelle puisqu'il a été démontré que des dommages ont été causés au couple Tremblay-Houde, vu le défaut d'avoir fourni un aménagement paysager adéquat.

[17] Le Tribunal arbitre à 1000 \$ lesdits dommages, ce qui apparaît raisonnable dans les circonstances.

[18] Compensation sera donc opérée entre la somme de 1 000 \$ représentant le solde contractuel dû et les dommages subis par le couple Tremblay-Houde pour une même somme de 1 000 \$.

[19] Dans ce contexte, les deux recours des parties seront rejetés puisque le résultat net s'avère nul quant aux sommes qu'elles puissent se devoir l'une ou l'autre.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[20] **REJETTE** la demande;

[21] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[22] **LE TOUT** chaque partie assumant ses propres frais.

PAUL GUIMOND
Juge à la Cour du Québec

Date d'audience : 9 juillet 2015