

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
LOCALITÉ DE COWANVILLE

N° : 455-32-004871-157

DATE : 26 octobre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GILSON LACHANCE, J.C.Q.

GESTION DENIS CHICOINE & FILS LTÉE

Partie demanderesse

C.

DAVID F. MÉNARD

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Gestion Denis Chicoine & fils Ltée (ci-après désignée Chicoine), la demanderesse, réclame au notaire David F. Ménard (ci-après Ménard), le défendeur, la somme de 12 609,14 \$ à titre de dommages-intérêts pour une faute professionnelle.

[2] Ménard, le défendeur, conteste la réclamation et plaide plus spécialement ce qui suit :

- La demanderesse savait que l'excavatrice avait une valeur limitée et qu'elle faisait l'objet d'une réserve de propriété;

- La demanderesse a fait défaut de minimiser les dommages;
- La demanderesse a donné une mainlevée de son hypothèque immobilière;
- La demanderesse a fait perdre tout recours subrogatoire;
- La demanderesse conteste les dommages réclamés.

Faits retenus par le Tribunal

[3] M. Louis Caron, président de 9074-5522 Québec Inc. et Denis Chicoine de Gestion Denis Chicoine & Fils Ltée témoignent pour les demanderesse dans le présent dossier et le dossier portant le numéro 455-32-004765-151 qui sont réunis.

[4] Les Constructions Brome-Missisquoi Inc. représentée par M. Pierre Charron et sa conjointe Alexandra Buzynski ont contacté en janvier 2012 la demanderesse et d'autres compagnies pour un emprunt de 600 000 \$ ainsi répartis :

- 100 000 \$ prêtés par la demanderesse;
- 200 000 \$ prêtés par Gestion Denis Chicoine et Fils Ltée;
- 100 000 \$ prêtée par Gestion Sylvain Demers Inc.;
- 100 000 \$ prêtés par Gestion Robin Demers Inc.;
- 100 000 \$ prêtés par Gestion Denny Inc.

pour la construction d'un immeuble au 245 rue De Gaspé à Brome-Missisquoi.

[5] Les compagnies prêteuses étaient initiées aux prêts d'argent.

[6] Elles avaient fait affaire avec le défendeur dans environ 20 dossiers entre 2011 et 2013.

[7] La propriété existante était déjà hypothéquée deux (2) fois et la demanderesse était au courant.

[8] Avant la construction, les emprunteurs avaient besoin d'une avance de 25 000 \$ pour payer certains fournisseurs.

[9] Les emprunteurs ont permis qu'il y ait une hypothèque mobilière sur une excavatrice de marque Kubota.

[10] D'après M. Charron, représentant la compagnie Les Constructions Brome-Missisquoi Inc., un montant de 15 000 \$ était dû au vendeur de l'excavatrice.

[11] Suivant M. Denis Chicoine, cette excavatrice avait une valeur d'environ 40 000 \$.

[12] Suite aux prêts, la demanderesse et les autres prêteurs n'ont reçu aucun versement en intérêts malgré qu'ils étaient dus mensuellement. Le premier était dû le 21 mars 2013.

[13] M. Caron a rencontré au début l'adjointe du notaire Ménard puisqu'il était en vacances.

[14] Le notaire est revenu de vacances le 11 février 2013 et l'acte de garantie hypothécaire a été signé le 14 février 2013.

[15] Dans ledit acte de garantie hypothécaire, il est prévu au paragraphe 15 ce qui suit :

«L'emprunteur fait les déclarations suivantes, qu'il certifie être entièrement vraies et qui sont essentielles au prêt, savoir :

- a) l'excavatrice et ses accessoires, donnés en garantie hypothécaire mobilière, lui appartiennent en plein et entière propriété et son libres de toutes priorité, hypothèque et charge quelconque, SAUF : une réserve de propriété et cession de la réserve en faveur de Max Gagné & Fils Inc., publiée au RDPRM sous le numéro 08-0445182-0007.»

(le soulignement est du soussigné)

[16] En février ou mars 2013, Gestion Denis Chicoine et Fils Ltée (ci-après Chicoine) débourse le montant de 25 000 \$ et 9074 la somme de 2 811,14 \$. La perte a été répartie entre la compagnie 9074 et la compagnie Chicoine.

[17] Contrairement à ce qu'il est indiqué à l'acte de garantie hypothécaire, il n'y a pas seulement un acte de garantie hypothécaire mobilière avec une réserve de propriété et cession de la réserve en faveur de Max Gagné et Fils Inc. publiée au RDPRM sous le numéro 08-0445182-0007 mais il y a deux autres hypothèques mobilières que le notaire n'a pas déclarées sur l'acte. La demanderesse ne peut rembourser la créancière antérieure pour sauver son hypothèque.

[18] La garantie hypothécaire mobilière n'a plus aucune valeur malgré l'hypothèque mobilière estimée à 25 000 \$.

[19] Quant à l'immeuble situé au 248 rue De Gaspé soit le lot 3974912, il y avait une première hypothèque de 379 260 \$ enregistrée le 22 avril 2008 par la Société Hypothécaire Scotia dont le solde est inconnu, une deuxième hypothèque de 198 336 \$ enregistrée le 12 septembre 2012 par Gestion Financière Jocelyn Paquette Inc. dont le solde est inconnu et la troisième hypothèque de 600 000 \$ dont il est question dans le présent dossier enregistrée le 18 février 2013.

[20] Le 28 mai 2013, Gestion Denis Chicoine & Fils Ltée et 9074-5522 Québec Inc. ont poursuivi Alexandra Buzynski et Les Constructions Brome-Missisquoi Inc. pour la somme de 5 811,14 \$ dans un dossier portant le numéro 460-22-004798-138.

[21] Enfin, le 22 juillet 2013, Gestion Financière Jocelyn Paquette Inc. a enregistré un préavis d'exercice et prise en paiement.

[22] Gestion Financière Jocelyn Paquette Inc. a offert de verser la somme de 22 000 \$ à la demanderesse et les autres prêteurs contre une quittance.

[23] Ceux-ci ont refusé mais ont accepté de donner une mainlevée. Les demandeurs n'ont pas donné suite à la poursuite contre Alexandra Buzynski et Les Constructions Brome-Missisquoi Inc.

Analyse

[24] Le 8 novembre 2013, M. Caron, représentant des créanciers envoyait une mise en demeure au défendeur et réclamait la somme de 28 847,69 \$ ainsi répartie :

- Perte de capital 50%	2 905,57 \$
- Frais d'avocat 50%	1 104,25 \$
- Intérêts 100%	2 599,32 \$
- Frais financiers 100%	<u>6 000,00 \$</u>
- Total	12 609,14 \$

[25] Il est bon d'établir que le notaire instrumentant David F. Ménard n'est pas responsable pour l'hypothèque immobilière puisque M. Caron savait qu'il n'y avait aucune équité sur l'immeuble avant la construction prévue à certaines conditions.

[26] Pour ce qui est de l'excavatrice, le Tribunal conclut qu'il y a eu faute de la part du notaire en ne dévoilant pas les trois hypothèques mobilières mais seulement une.

[27] La construction de l'immeuble n'a pas eu lieu.

[28] Le premier déboursé de 25 000 \$ pour Bromont a eu lieu le 21 février 2013.

[29] Le premier versement d'intérêt devait donc avoir lieu le 21 mars 2013, ce qui n'a pas eu lieu.

[30] Malgré le non-paiement des intérêts le 21 mars 2013, 9074 a émis un chèque en date du 21 mars 2013 de 2 811,14 \$ à Les Constructions Brome-Missisquoi Inc.

[31] Ce versement a eu lieu pour un prêt Studio.

[32] La demanderesse a choisi contre la remise de la somme de 22 000 \$ de donner une mainlevée à Gestion Financière Jocelyn Paquette Inc. et de ne pas continuer la

poursuite de 5 7 811,14 \$ contre Alexandra Buzynski et Les Constructions Brome-Missisquoi Inc. dans le dossier 460-22-004798-138.

[33] La demanderesse n'a donc pas fait la preuve qu'elle a épuisé ses recours et a tout fait pour minimiser les dommages.

PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande avec dépens.

GILSON LACHANCE, J.C.Q.

Date d'audience : 19 octobre 2015