

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-033929-150

DATE : Le 13 octobre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

ÉLIZABETH VALLIANATOS

Et

DEMETRI KARAMALIS

Partie demanderesse

c.

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER TITAN INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La partie demanderesse réclame 25 239 \$ en dommages-intérêts à la partie défenderesse à la suite d'un litige de construction.

[2] Aux fins d'admissibilité en division des petites créances, la partie demanderesse réduit sa réclamation à 15 000 \$.

[3] La partie défenderesse n'a pas produit de contestation même si la demande lui a été dûment notifiée.

[4] La preuve révèle notamment les faits suivants.

[5] Vers le 15 juin 2012, la partie demanderesse a acheté un immeuble neuf construit par la partie défenderesse.

[6] Les photographies déposées en preuve démontrent que le parement de briques de la résidence est totalement déficient.

[7] Le 15 août 2013, la partie demanderesse a dénoncé cette situation à la partie défenderesse.

[8] Il y a eu conciliation en vertu du programme de plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs de Garantie Habitation du Québec inc.

[9] La conciliation a donné raison à la partie demanderesse, mais la partie défenderesse a choisi d'aller en arbitrage.

[10] La décision d'arbitrage a été rendue seulement le 15 août 2014. Elle confirme, notamment au paragraphe 198, que l'enveloppe extérieure en briques de la propriété des bénéficiaires est déficiente en entier.

[11] Le sous-traitant de la partie défenderesse qui a tenté les travaux correctifs a déserté le chantier.

[12] La Garantie Habitation du Québec inc. a dû intervenir et prendre en charge les travaux qui se sont terminés le 8 décembre 2014.

[13] La lecture de la décision d'arbitrage, plus particulièrement aux paragraphes 94 à 99 démontre qu'il y a eu négligence flagrante de la partie défenderesse dans ce dossier, qui a adopté un comportement irresponsable en niant l'évidence des non-conformités et en tardant à résoudre le problème.

[14] Toute cette situation a causé des préjudices importants à la partie demanderesse, lesquels sont notamment détaillés dans son document pièce P-7.

[15] Parmi les dommages-intérêts réclamés, la partie demanderesse réclame des frais d'avocat de l'ordre de 5 000 à 6 000 \$. Ces frais ne pourront pas être accordés, considérant que la partie demanderesse ne respecte pas les critères de l'arrêt *Viel*¹.

[16] La partie demanderesse réclame aussi ses frais d'expertise non remboursés à la suite de l'arbitrage, de l'ordre de 2 500 \$ pour le témoignage de son expert à l'audience sur l'arbitrage. Cependant, la lecture de la décision d'arbitrage, plus particulièrement le paragraphe 199, révèle que ces frais ont été demandés en arbitrage et refusés. Il y a par conséquent chose jugée², ce qui fait échec à cet élément de la réclamation.

[17] Par ailleurs, la partie demanderesse réclame aussi 16 375 \$ pour son préjudice moral, incluant 100 heures pour la perte de temps, à raison de 6 375 \$, 5 000 \$ pour son stress et 5 000 \$ pour ses inconvénients.

¹ *Viel c. Entreprises immobilières du terroir ltée*, [2002] R.J.Q. 1262 (C.A.).

² Art. 2848 C.c.Q.

[18] La perte de temps est entièrement détaillée dans le document P-7.

[19] Quant au stress et aux inconvénients, la preuve complémentaire est fort révélatrice.

[20] Pour déterminer le montant auquel aura droit la partie demanderesse, le Tribunal prendra notamment en considération les éléments suivants :

- La partie demanderesse a dû vivre avec du plastique posé sur trois fenêtres dans la résidence pendant sept semaines pour empêcher l'eau d'entrer dans le bâtiment. La nuit, le plastique claquait au vent et cela faisait du bruit nuisible pour le sommeil;
- La partie demanderesse a connu plusieurs nuits d'insomnie à la suite de tous les problèmes soulevés par ce litige;
- Pendant un an et demi, la partie demanderesse a été obsédée par cette situation, ce qui a causé des conflits familiaux, tant avec les enfants qu'avec les parents;
- Le demandeur et la demanderesse ont connu des difficultés à travailler, notamment en raison des interruptions constantes et du stress. Cela a développé une certaine précarité dans leur emploi au moment pertinent;
- Voir les autres tracas et inconvénients décrits à la pièce P-7.

[21] Lorsqu'un couple achète une résidence neuve qu'il paye 400 000 \$ et même plus avec les extras, il ne s'attend certes pas à vivre pareil cauchemar.

[22] Considérant l'ensemble de ces éléments, le Tribunal arbitre à 12 000 \$ les dommages-intérêts subis pour la perte de temps, le stress, ainsi que les tracas et inconvénients.

[23] Le Tribunal est conscient que l'indemnité qu'il accorde peut paraître minime pour la partie demanderesse eu égard à ce qu'elle a vécu subjectivement dans les faits.

[24] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[25] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[26] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 12 000 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la mise en demeure du 29 mars 2015, plus les frais judiciaires de 200 \$.

CHANTAL SIROIS, J.C.Q.

Date d'audience : Le 13 octobre 2015