



# DUFOUR MOTTET

AVOCATS

(s.e.n.c.r.l.)

Volume 13, Numéro 6

Juin 2018

## CAPSULE JURIDIQUE EN DROIT IMMOBILIER

### Quatre professionnels, un problème de titre : à qui la faute?

*Séguin c. Hébert, 2018 QCCQ 3316*

*Par Me Hubert Villeneuve*

Il est fréquent qu'un tribunal doive déterminer la ou les parties fautive(s) à la suite d'une vente immobilière au cours de laquelle plusieurs courtiers et autres professionnels sont impliqués. Récemment, le juge Benoît Sabourin de la Cour du Québec s'est livré à un tel exercice et a conclu à la faute de la notaire instrumentant, tout en dégageant de responsabilité les courtiers impliqués dans la transaction.

#### **Les faits**

Le 15 septembre 2013, Chantal Séguin (l'« acheteuse ») offre à Timmy Paquette (le « vendeur ») d'acquérir un condominium situé dans l'arrondissement de Pointe-aux-Trembles à Montréal (l'« Immeuble ») pour 218 000 \$. Cette offre est acceptée par le vendeur. Trois courtiers sont impliqués dans la transaction : le courtier de l'acheteuse, Daniel Lavigne (le « courtier collaborateur ») et les courtiers inscripteurs Glenda et John Morris (les « courtiers inscripteurs »).

L'acte de vente est rédigé par Me Anick Hébert, notaire, le 19 novembre 2013. Cet acte intervient avec la garantie légale et vise notamment « *le droit à l'usage exclusif de deux espaces de stationnement* ». Or, dans les deux actes de vente antérieurs de la chaîne de titres, il est prévu que le condominium ne bénéficie que d'un seul espace de stationnement. La déclaration de copropriété, quant à elle, prévoit que chaque unité de copropriété peut bénéficier d'un ou plusieurs espaces de stationnement, mais ne spécifie pas expressément le nombre attribué à l'Immeuble.

Tant qu'à elle, la fiche descriptive rédigée par les courtiers inscripteurs précise que le condominium ne bénéficie que d'un seul espace de stationnement.

Pourtant, la promesse d'achat présentée par le courtier collaborateur précise, au bas de la première page, qu'il comprend deux espaces de stationnement à titre de parties privatives. Cette promesse d'achat fût acceptée par le vendeur sans modification, ni mention que cette inscription est inexacte.

Au cours des jours qui suivent la vente, l'acheteuse constate rapidement que ses voisins utilisent l'un des deux espaces de stationnement dont elle croit bénéficier. Cette situation mène à un litige qui nécessite les services juridiques d'une avocate et la rédaction de plusieurs lettres de dénonciation. Ce litige se termine finalement par la signature d'une transaction et quittance près de trois années plus tard. Cette transaction confirme que la demanderesse bénéficie d'un seul espace de stationnement.

L'acheteuse réclame des dommages-intérêts à la notaire afin d'être indemnisée pour la perte de valeur de l'immeuble en raison de l'unique place de stationnement, de même que pour les dommages subis dans le cadre du litige. La notaire, à son tour, appelle en garantie le courtier collaborateur et les courtiers inscripteurs, leur reprochant de lui avoir fourni des informations qui se sont avérées inexactes qu'ils devaient vérifier et ce, conformément à leurs obligations déontologiques. La notaire appelle également en garantie le vendeur, mais les procédures contre lui sont suspendues en raison d'une proposition de consommateur.

### **La décision**

Le juge décide que la notaire a commis une faute dans l'exécution de son mandat car elle avait en sa possession toutes les informations nécessaires pour informer sa cliente d'une incohérence entre les mentions inscrites aux actes de vente antérieurs et ce qu'elle a elle-même inscrit dans l'acte de vente qu'elle a préparé au bénéfice de sa cliente. Évaluant à 8 000,00 \$ la perte de valeur subie par l'acheteuse, la notaire est condamnée à ce montant. Toutefois, les autres réclamations de l'acheteuse sont rejetées, le juge estimant que le litige avec ses voisins allait au-delà de la perte d'un espace de stationnement.

Le juge rejette également les appels en garantie à l'égard des courtiers. Les courtiers inscripteurs ont rédigé une fiche descriptive ne faisant état que d'un seul espace de stationnement. La mention selon laquelle deux places de stationnement étaient incluses dans la vente, mention retrouvée dans la promesse d'achat rédigée par le courtier collaborateur, n'a pas été détectée lors de la révision des documents, mais le juge ne leur en fait pas de reproche. La fiche descriptive était exacte et le courtier collaborateur ne pouvait inclure deux places de stationnement dans la promesse d'achat.

Le courtier collaborateur, pour sa part, a rédigé la promesse d'achat au nom de sa cliente sur la base des informations que le vendeur lui a lui-même donné à l'effet qu'il y avait deux places de stationnement, information qu'il a pu lui-même constater sur place, sans évidemment pouvoir soupçonner à cette occasion que l'usage de l'un des deux espaces de stationnement ne pouvait être inclus dans la promesse d'achat. Bref, la notaire était la seule professionnelle impliquée dans la transaction qui était en possession de toutes les informations requises pour mettre en garde les parties et les professionnels d'une problématique en lien avec les espaces de stationnement.

Le juge se base sur le fait qu'il relevait de sa seule responsabilité d'analyser la chaîne de titre et de révéler aux parties ce problème potentiel.

## **Conclusion**

Tout en retenant la responsabilité de la notaire quant à son obligation d'effectuer une recherche de titres, le juge reconnaît que la détermination exacte du nombre d'espaces de stationnement dans les circonstances de ce dossier n'était « pas simple ». Le juge fait preuve d'une certaine indulgence envers les courtiers qui auraient pu constater l'incohérence entre les titres antérieurs, la fiche descriptive et la promesse d'achat. Cette affaire vient illustrer que la meilleure façon d'éviter les litiges avant qu'ils ne se manifestent demeure de faire preuve de la plus grande minutie dans le processus de vérification des informations disponibles et notamment de s'assurer de la cohérence de la promesse d'achat avec les autres documents.

*La firme Dufour, Mottet Avocats est en mesure de vous conseiller par l'entremise de plusieurs de ses avocats, en droit immobilier et autres domaines de droit.*

**Richard Dufour, associé**  
[rdufour@dufourmottet.com](mailto:rdufour@dufourmottet.com)

**Lisette Lafontaine, avocate**  
[llafontaine@dufourmottet.com](mailto:llafontaine@dufourmottet.com)

**Jean Marius Mottet, associé**  
[jmmottet@dufourmottet.com](mailto:jmmottet@dufourmottet.com)

**Sébastien Matte, avocat**  
[smatte@dufourmottet.com](mailto:smatte@dufourmottet.com)

**Carole Tremblay, associée**  
[ctremblay@dufourmottet.com](mailto:ctremblay@dufourmottet.com)

**Stéphanie Chartray, avocate**  
[schartray@dufourmottet.com](mailto:schartray@dufourmottet.com)

**Richard Letendre, associé**  
[rletendre@dufourmottet.com](mailto:rletendre@dufourmottet.com)

**Laurie Meitin, avocate**  
[lmeitin@dufourmottet.com](mailto:lmeitin@dufourmottet.com)

**Annie Cadieux, associée**  
[acadioux@dufourmottet.com](mailto:acadioux@dufourmottet.com)

**Hubert Villeneuve, avocat**  
[hvilleneuve@dufourmottet.com](mailto:hvilleneuve@dufourmottet.com)

2550, boulevard Daniel-Johnson, bureau 400, Laval (Québec) H7T 2L1

☎ : (450) 686-8525 - 📠 : (450) 686-8516

✉ [www.dufourmottet.com](http://www.dufourmottet.com)