

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
LOCALITÉ DE JOLIETTE
« Chambre civile »

N° : 705-32-017785-244

DATE : 25 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE-ÉDOUARD ASSELIN, J.C.Q.

FRANCOIS MARION

et

GISELE DOZOIS

Partie demanderesse

c.

NORMAND FRAPPIER

et

9091-8665 QUEBEC INC. FASN VIA CAPITALE PARTENAIRES

Partie défenderesse

JUGEMENT

CONTEXTE

[1] En 2022, la partie demanderesse, François Marion et Gisèle Dozois (les **Acheteurs**) sont à la recherche d'une résidence dans le nord de Lanaudière afin d'y déménager. Ils sont représentés dans leurs recherches par la partie défenderesse, Normand Frappier (le **Courtier**), qui travaille, à cette époque, au sein de la firme Via Capitale Partenaires, partie codéfenderesse (la **firme**).

[2] Dans un contexte de surenchère immobilière liée à la pandémie mondiale de covid-19, les Acheteurs formulent une offre d'achat¹ pour une résidence située en bordure de la rivière Noire au nord de Sainte-Émélie-de-l'Énergie (la **municipalité**).

[3] Les Acheteurs reçoivent certains documents liés à la résidence à la suite de leur promesse d'achat de juillet 2022. Entre autres, un premier certificat de localisation (le **premier certificat**)² préparé par André Gendron, arpenteur-géomètre (l'**Arpenteur-géomètre**) leur est transmis. Le premier certificat est daté du 4 octobre 2022.

[4] Les Acheteurs procèdent à l'achat de la résidence par acte de vente signé devant notaire le 22 octobre 2022³.

[5] La vente est faite en excluant la garantie légale de qualité et le prix est fixé à 280 000 \$, le tout conformément aux avant-contrats.

[6] Les Acheteurs apprennent plus tard, lors d'une crue printanière exceptionnelle au printemps 2023, qu'une partie du terrain de la résidence achetée est située en zone inondable conformément à la réglementation de la MRC de la Matawinie où se trouve la municipalité. C'est une surprise pour eux qui apprennent alors l'existence d'une telle zone.

[7] Les Acheteurs reprochent certaines fautes au Courtier et à la firme. Par contre, leur procédure n'est pas dirigée contre l'Arpenteur-géomètre ni le notaire qui, en 2022, rédige pour eux l'acte de vente.

[8] Les dommages allégués à leur demande en justice du 8 février 2024 totalisent la somme de 33 379,70 \$. Cette réclamation est constituée d'une perte de valeur de la résidence (27 000 \$), de frais d'expertise (2 379,70 \$) et de divers troubles et inconvénients (5 000 \$). Les Acheteurs réduisent leur demande à un montant de 15 000 \$ pour respecter de la limite de compétence de la Division des petites créances de la Cour du Québec.

QUESTIONS EN LITIGE ET FARDEAU DE PREUVE

[9] Pour trancher le litige entre les parties, le Tribunal répond aux questions en litige qui suivent :

1. Est-ce que les Acheteurs prouvent qu'une faute est commise par le Courtier ou la firme lors de la signature de la promesse d'achat de la résidence ?

¹ Pièce P-5.

² Pièce P-6.

³ Pièce P-1.

2. Si oui, est-ce que les Acheteurs prouvent l'existence de dommages directement reliés à la faute commise par le Courtier ou la firme ?

[10] Le fardeau de preuve applicable en matière civile est défini par les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[11] Les Acheteurs doivent donc prouver l'existence, la modification ou l'extinction des faits ou d'un droit par prépondérance de preuve, et ils ont un fardeau de persuasion. Les éléments de preuve doivent être d'une quantité et d'une qualité suffisantes pour convaincre le Tribunal que l'existence des faits ou des droits allégués est plus probable qu'improbable.

[12] La simple possibilité de leur existence est insuffisante. Par ailleurs, la certitude de leur existence n'est pas non plus nécessaire. Ce qui importe, c'est de prouver les faits et prétentions au moyen d'une preuve claire et convaincante⁴.

[13] Dans la présente affaire, les Acheteurs ont le fardeau de prouver, par prépondérance de preuve, l'existence d'une faute commise par le Courtier ou la firme, ainsi que l'existence, pour eux, de dommages qui y sont directement reliés.

1. Est-ce que les Acheteurs prouvent qu'une faute est commise par le Courtier ou la firme lors de la signature de la promesse d'achat de la résidence ?

1.1. La transmission d'une lettre de la municipalité

[14] Les Acheteurs reprochent principalement au Courtier et à la firme de ne pas leur avoir transmis, avant la signature de l'acte de vente, un document déposé sur la plateforme numérique Centris et accessible aux courtiers. Il s'agit d'une lettre de la municipalité datée du 15 juillet 2022 et adressée au courtier des Vendeurs (la **lettre de la municipalité**)⁵.

[15] Selon eux, s'ils avaient obtenu copie de cette lettre comme il se doit, ils auraient évité de subir les dommages qu'ils réclament.

⁴ F.H. c. Mac Dougall, 2008 CSC 53, par. 46 à 49.

⁵ Pièce P-8, lettre par courriel datée du 15 juillet 2022 émanant de madame Julie Duplessis, secrétaire-urbaniste à la municipalité.

[16] Le Courtier témoigne avoir transmis aux Acheteurs la lettre de la municipalité, puisqu'il transmet systématiquement à ses clients, lorsqu'ils sont de potentiels acheteurs d'une propriété, tous les documents se trouvant sur la plate-forme numérique Centris dans le dossier de la propriété. Cependant, il ne conserve pas la copie de tous les courriels envoyés à ses clients. Il mentionne qu'il y en a beaucoup trop dans les divers dossiers où il agit pour les conserver.

[17] Il n'introduit donc pas au dossier de la Cour une preuve de cette transmission.

[18] Par ailleurs, les Acheteurs n'introduisent pas non plus en preuve les courriels reçus du Courtier. Ils expliquent au Tribunal ne pas avoir été en mesure de les imprimer. Ils témoignent cependant qu'ils n'ont jamais reçu la lettre de la municipalité.

[19] La preuve présentée est donc contradictoire sur cette question. Chacune des parties fait référence, dans son témoignage, à des courriels transmis entre elles, mais sans les introduire en preuve.

[20] Le Tribunal rappelle que le fardeau de preuve repose sur les épaules des Acheteurs qui doivent démontrer, de façon prépondérante, que le Courtier, ou la firme ont commis une faute. Leur preuve doit supplanter la preuve des défendeurs et s'imposer, ce qui n'est pas le cas concernant la transmission ou non de la lettre de la municipalité par le Courtier.

1.2. Le traitement de la lettre de la municipalité entre les courtiers

[21] Les Acheteurs reprochent aussi au Courtier de ne pas avoir discuté, avec le courtier des Vendeurs, de la teneur de la lettre de la municipalité. Encore une fois, la preuve des Acheteurs n'est pas prépondérante.

[22] Il appert au Tribunal que les Acheteurs procèdent par déduction lorsqu'ils avancent que le Courtier n'a pas discuté de la lettre de la municipalité avec le courtier des Vendeurs. Le courtier des Vendeurs ne témoigne pas et ils n'ont pas assisté à ces discussions.

[23] De son côté le Courtier mentionne avoir « sûrement regardé ce document », en parlant de la lettre. Cependant, il mentionne ne pas parler au courtier des Vendeurs à l'époque, puisque tous les contacts ont été faits avec son bureau, celui-ci n'étant pas joignable.

[24] La preuve apparaît faible de chacun des côtés. Puisque le fardeau de prouver de façon prépondérante la faute du Courtier ou de la firme revient aux Acheteurs, le Tribunal constate qu'ils échouent à le rencontrer à ce sujet.

[25] Ainsi, le Tribunal répond à la première question en litige que les Acheteurs ne prouvent pas l'existence d'une faute par le Courtier ou la firme.

2. Si oui, est-ce que les Acheteurs prouvent l'existence de dommages directement reliés à la faute commise par le Courtier ou la firme ?

[26] Puisque le Tribunal constate l'absence d'une preuve prépondérante de la commission d'une faute par le Courtier ou la firme, il n'y a pas lieu de se prononcer sur l'existence de dommages qui seraient directement liés à ces fautes.

[27] Cela étant dit, il est important de souligner des lacunes importantes dans la preuve des Acheteurs au sujet de leur réclamation en dommages.

2.1. La preuve de l'existence des dommages pour perte de valeur

[28] La preuve de l'existence de dommages subis par les Acheteurs, en raison de la zone inondable affectant leur propriété, est faible.

[29] Qu'il suffise de mentionner que le rapport d'expertise en évaluation immobilière de la firme Proval, introduit en preuve par les Acheteurs⁶, confirme que leur propriété, en raison de l'absence de garantie légale et de l'existence d'une zone inondable l'affectant partiellement, a une valeur de 278 000 \$ au moment de la transaction en juillet 2022⁷.

[30] Puisque le prix de vente de la résidence est fixé à 280 000 \$⁸, il apparaît que la réclamation de 27 000 \$ pour perte de valeur est manifestement exagérée.

[31] Il est vrai que cette même expertise établit que la résidence achetée, si elle ne se trouve pas partiellement dans une zone inondable en 2022, a alors une valeur augmentée de 27 000 \$. Cependant, ce n'est pas le cas.

[32] Le Tribunal conclut donc que les Acheteurs, selon la preuve, payent le juste prix pour leur résidence à l'été 2022 compte tenu des conditions de la vente (sans garantie légale) et de la situation de la propriété (avec une partie en zone inondable).

2.2. Les dommages divers au montant de 5 000 \$

[33] Les Acheteurs n'introduisent aucune preuve écrite quant à leur réclamation pour les frais d'expertise ni les autres dommages, qui totalisent 5 000 \$. Ils ne sont pas détaillés non plus.

[34] Les Acheteurs se plaignent surtout d'avoir été évacués de la résidence au printemps 2023 lors d'une crue printanière exceptionnelle. Or, cette évacuation, selon la preuve, est provoquée par la décision du ministère des Transports de fermer une portion de la route nationale qui se trouve en front de la résidence. Cela n'a pas de lien de

⁶ Pièce P-10.

⁷ *Id.*, page 3 : la valeur est estimée, au 28 juillet 2022, à « 278 000 \$ Valeur rétroactive sans garantie légale (zone inondable) ».

⁸ Préc., note 3, acte de vente.

causalité avec l'existence ou non de la zone inondable affectant une partie de leur propriété ou les fautes qu'ils imputent au Courtier ou à la firme.

[35] D'ailleurs, les Acheteurs confirment que la résidence n'est pas inondée lors de cette crue.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[36] **REJETTE** la demande en justice de François Marion et Gisèle Dozois;

[37] **LE TOUT** avec les frais de justice payables par François Marion et Gisèle Dozois à la partie défenderesse, Normand Frappier et Via Capitale Partenaires, au montant de 364 \$.

Pierre-Édouard Asselin, J.C.Q.

Date d'audience : **2 mars 2026**