

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-712580-256

DATE : 14 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MADELEINE AUBÉ, J.C.Q.

CATHERINE DUMAS

Demanderesse

c.

9416-9778 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

OBJET DU LITIGE

[1] La demanderesse (Madame Dumas) réclame le remboursement du montant de 5 000 \$ qu'elle a versé à la compagnie défenderesse (la Compagnie) lors de la signature d'une promesse d'achat pour un terrain.

[2] La Compagnie conteste la réclamation. Elle invoque que Madame Dumas a pris sa décision en toute liberté et indépendance et qu'il lui appartenait de recueillir toutes les informations auprès des autorités compétentes afin de connaître toutes les possibilités exactes de construire.

QUESTIONS EN LITIGE

[3] Le Tribunal doit déterminer le bien-fondé de la réclamation en répondant à la question suivante :

Madame Dumas a-t-elle droit au remboursement du dépôt de 5 000 \$ qu'elle a versé à la Compagnie pour l'achat d'un terrain?

ANALYSE ET DÉCISION

[4] Le Tribunal doit déterminer si Madame Dumas a droit au remboursement de l'acompte de 5 000 \$¹ qu'elle a versé lors de la signature d'une promesse d'achat signé le 2 septembre 2025 pour un terrain vendu à 50 000 \$ par la Compagnie².

[5] L'article 1711 du *Code civil du Québec* édicte :

1711. Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix, à moins que le contrat n'en dispose autrement.

[6] L'acompte, contrairement aux arrhes autrefois prévues au *Code civil du Bas-Canada*, constitue le versement d'une fraction du prix et n'a pas pour but de permettre à l'un des cocontractants de se dédire.

[7] Les tribunaux ont reconnu que le défaut du promettant-acheteur d'exécuter les obligations prévues à la promesse d'achat ne l'empêche pas de demander le remboursement de l'acompte versé lors de la signature³ :

[61] Le promettant-acheteur est susceptible d'obtenir le remboursement d'un acompte et ce même si l'inexécution de la vente est attribuable à sa seule faute à moins qu'il y ait eu une stipulation contraire à la promesse de vente et d'acheter.

[8] Dans le traité *Droit spécialisé des contrats*, les auteurs écrivent⁴ :

Lorsque la somme versée s'analyse en un acompte, les parties sont définitivement liées, en particulier, s'il ressort des termes du contrat que les parties ont réalisé une vente parfaite conforme à l'article 1472 du Code civil en dépit des termes employés dans le contrat. Dès lors si l'une des parties n'exécute pas son obligation, l'autre contractant ne peut garder l'acompte; il peut poursuivre en exécution du contrat (action en passation de titre) ou obtenir des dommages-intérêts. Il ne peut en aucun cas s'approprier la somme déposée et la garder à titre de dommages-intérêts liquidés, sauf stipulation spéciale à cet effet.

[Soulignés du Tribunal]

¹ Pièce P-9.

² Pièce P-2.

³ *Tabagie Jacques (2000) inc. c. Tabagie Jacques (1985) inc.*, 2005 CanLII 6467 (QC CS).

⁴ Denys-Claude LAMONTAGNE et Bernard LAROCHELLE, *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 40.

[9] Après analyse de la promesse d'achat signée le 2 septembre 2025⁵, le Tribunal constate que le contrat contient la mention manuscrite suivante concernant l'acompte :

« Acompte non remboursable l'acheteur aura c'est # de tx évitera de les déboursier »

[Transcription conforme]

[10] Ce document contient une mention spécifique qui indique clairement que l'acompte est non remboursable.

[11] En revanche, Madame Dumas témoigne qu'avant de signer, elle a informé le représentant de la Compagnie, Frédéric Pagé, qu'elle voulait prendre les informations auprès de la municipalité pour la construction. Monsieur Pagé lui répond qu'il va indiquer cette mention au contrat.

[12] Dans la section « AUTRES CONDITIONS », il a ajouté :

« Droit de construire selon les norme municipal. »

[Transcription conforme]

[13] Dès le lendemain, 3 septembre 2025, Madame Dumas s'informe à la municipalité. Elle reçoit un courriel lui indiquant que la propriété comporte des milieux humides⁶. La carte jointe⁷ montre une première bande près du lac et une deuxième bande en zone humide sur une grande superficie, en plein milieu du terrain. Environ 40 % du terrain se retrouve en milieu humide. La zone la plus grande du terrain qui n'est pas en milieu humide se trouve en bordure de la route.

[14] Ce même jour, elle téléphone à Monsieur Pagé, représentant de la Compagnie, pour l'informer de la situation et de son désir d'obtenir un remboursement de son acompte.

[15] Le 8 septembre 2025, Madame Dumas envoie par la poste une mise en demeure à Frédéric Pagé et à la Compagnie⁸ qui la reçoivent, le 10 septembre 2025⁹, leur réclamant le remboursement de l'acompte de 5 000 \$.

[16] Madame Dumas s'informe le 19 septembre 2025. Un biologiste lui indique qu'il faut prévoir un coût d'environ 2 300 \$ pour un rapport sommaire du milieu humide et lui

⁵ Pièce P-2.

⁶ Pièce P-3.

⁷ Pièce P-5.

⁸ Pièce P-1.

⁹ Pièce P-11.

mentionne qu'il faut également prévoir des coûts d'environ 10 000 \$ si des travaux sont faits en milieu humide¹⁰.

[17] Elle indique avoir été victime de pression et de manipulation afin de signer une offre d'achat sur le champ sans qu'aucun document relatif à la propriété ne lui soit transmis. Elle ajoute que le représentant ne lui a pas divulgué d'information au sujet d'une grande zone humide sur le terrain.

[18] Le représentant de la Compagnie confirme qu'il travaille en aménagement forestier et que c'est lui qui a développé et vendu 20 terrains autour du lac. Il admet que Madame Dumas lui aurait dit qu'elle voulait prendre des informations auprès de la municipalité avant de signer la promesse d'achat. Il confirme avoir ajouté la mention concernant le droit de construire selon les normes de la municipalité.

[19] Dans les circonstances, la rédaction de cette mention faite par Monsieur Pagé, représentant de la Compagnie, doit s'interpréter en faveur de Madame Dumas qui a pris les informations et informé le représentant dès le lendemain 3 septembre 2025. Malgré qu'elle ait pris les informations avec célérité, Monsieur Pagé n'a pas respecté l'entente qui permettait à Madame d'obtenir des informations de la municipalité pour valider la promesse d'achat du terrain.

[20] En conséquence, Madame Dumas a droit au remboursement de l'acompte qu'elle a versé soit, 5 000 \$.

[21] Les dommages-intérêts portent intérêts au taux convenu entre les parties ou, à défaut, au taux légal, depuis la demeure ou depuis toute autre date postérieure que le tribunal estime appropriée, eu égard à la nature du préjudice et aux circonstances¹¹. Le Tribunal accorde les intérêts à compter de la réception de la mise en demeure, soit le 10 septembre 2025¹².

[22] Selon l'article 340 du *Code de procédure civile*, les frais de justice sont dus à la partie qui a eu gain de cause, à moins que le tribunal n'en décide autrement. Il n'y a pas lieu dans le présent dossier de déroger à la règle habituelle. Madame Dumas a droit à 118 \$, montant payé pour le dépôt de sa demande.

[23] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[24] **ACCUEILLE** la demande;

[25] **CONDAMNE** la partie défenderesse, 9416-9778 QUÉBEC INC., à payer à la partie demanderesse, CATHERINE DUMAS, la somme de 5 000 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à

¹⁰ Pièce P-6.

¹¹ Article 1618 du *Code civil du Québec*.

¹² Pièce P-11.

compter de la réception de la mise en demeure, soit le 10 septembre 2025, ainsi que les frais de justice de 118 \$ payés pour le dépôt de la demande.

MADELEINE AUBÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 29 avril 2026