

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Laval

Localité :

N° de dossier judiciaire : 540-32-032747-246

Date : 2025-04-14

Sentence rendue par : Me Luc Alarie

Éve Cappelli et Steve Côté

Partie demanderesse

C. Houda El Marhouni

Partie défenderesse

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

Les dommages réclamés par la partie demanderesse à la suite du défaut par la défenderesse de signer un acte de vente le 1er mars 2024 en conformité avec sa promesse d'achat d'un immeuble qui fut acceptée par les demandeurs.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

2025-04-10

II. LES FAITS

1. Une promesse d'achat par la défenderesse d'une unité de copropriété située à Laval au prix de 390 000\$ a été acceptée le 18 décembre 2023 par la partie demanderesse.
2. La promesse d'achat a été préparée par une courtière immobilière en utilisant le formulaire obligatoire de l'OACIQ.
3. L'article 5 du formulaire prévoit le mode de paiement, soit un versement comptant de 78 000\$ au notaire instrumentant et un nouvel emprunt hypothécaire de 312 000\$.
4. L'article 6.1 prévoit les modalités du nouvel emprunt à obtenir par la défenderesse.
5. La défenderesse a ainsi obtenu le 29 décembre 2023 de la Banque TD un engagement de lui prêter 312 000\$ pour effectuer l'achat de l'immeuble (pièce P-3).
6. L'article 6.2 de la promesse d'achat prévoit que la réception d'un tel engagement dans le délai de 10 jours a pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à l'article 6.1.
7. Le 26 février 2024, la courtière immobilière demande à la défenderesse de lui confirmer sa présence chez le notaire le 1er mars 2024 puisqu'elle aurait appris un retard dans le processus de signature du prêt bancaire et que malgré ses tentatives répétées par téléphone, messages textes et courriels, elle n'obtient pas de réponse de la défenderesse (pièce P-6).
8. Le 1er mars 2024, les promettants vendeurs transmettent par courriel à la défenderesse une mise en demeure de se présenter chez le notaire pour signer l'acte de vente puisqu'ils ont été avisés le 29 février 2024 de son intention de ne pas s'y présenter (pièce P-7).
9. Le 2 mars 2024, la défenderesse répond par courriel à la demanderesse qu'en raison de la perte récente de son emploi, sa situation financière ne lui permet pas actuellement de poursuivre l'acquisition de l'immeuble ni d'entreprendre d'autres démarches pour obtenir un financement alternatif. (pièce P-8).
10. La partie demanderesse, lors de la séance d'arbitrage, a admis avoir revendu l'immeuble au même prix de 390 000\$ dans le mois suivant.
11. La partie demanderesse réclame toutefois les pertes et dommages subis en raison du refus de la défenderesse de signer l'acte de vente et d'en payer le prix convenu le 1er mars 2024.
12. La partie demanderesse réclame les pertes pécuniaires de 1 134 82\$ comme suit:
 - a) la franchise de 300\$ de l'assurance titre pour les frais reliés au refus de la défenderesse de conclure la vente;
 - b) les frais de mise en demeure par courrier recommandé: 12,44\$;
 - c) les frais de justice 115\$ à la Cour des petites créances;
 - d) les frais de marge hypothécaire de 595,28\$ durant l'intervalle pour la revente;
 - e) les pertes de salaire de 70.89\$ et de 41.21\$ pour les heures perdues;
13. La partie demanderesse réclame des dommages en raison des inconvénients subis, le stress, l'angoisse financière, les troubles, les démarches au palais de justice et pour produire la réclamation auprès de l'assurance titre. En incluant les pertes monétaires, le total de la réclamation est de 3 700\$.
14. La défenderesse a produit une contestation en invoquant le fait que la vente est devenue nulle puisqu'elle ne respectait plus les conditions du prêt hypothécaire en raison de la suppression de son poste d'emploi.
15. La défenderesse a cependant fait une offre réelle en déposant le 10 septembre 2024 un montant de 500\$ au greffe de la Cour du Québec en demandant au tribunal de déclarer cette offre valable.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

16. De condamner la défenderesse à lui payer la somme 3 700\$ avec intérêts plus l'indemnité prévue à l'article 1619 C.c.Q à compter du 10 avril 2024 plus les frais de justice.

La partie défenderesse demande :

17. De déclarer valable son offre réelle de 500\$ tout en plaidant que la vente a été annulée et de rejeter la demande.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

18. La promesse de vente est-elle devenue nulle du fait que la défenderesse a perdu son emploi et que la Banque TD aurait retiré son engagement de lui prêter 312 000\$?
19. La partie demanderesse a-t-elle droit aux dommages réclamés?
20. Quel est l'effet juridique de l'offre réelle par la défenderesse sur le sort du litige?

V. LE DROIT APPLICABLE

21. La Cour d'appel reconnaît que la demande de dommages-intérêts en matière d'une promesse d'achat non respectée est une voie bien établie: De Chanteloup c. St-Laurent, 2021 QCCA 90 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/jcrj7>> par. 103

22. L'article 1613 du Code civil stipule: " En matière contractuelle, le débiteur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir au moment où l'obligation a été contractée, lorsque ce n'est point par sa faute intentionnelle ou par sa faute lourde qu'elle n'est point exécutée; même alors, les dommages-intérêts ne comprennent que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution."

23. L'article 215 du Code de procédure civile prévoit: Dans une instance, une partie peut faire ou réitérer des offres réelles et confirmer le fait dans une déclaration judiciaire dont il est donné acte.

À moins que l'offre ne soit conditionnelle, la partie à qui l'offre est faite peut toucher la somme d'argent ou la valeur mobilière consignée, sans compromettre ses droits quant au surplus.

VI. ANALYSE

24. La nullité de la promesse d'achat est invoquée par la défenderesse pour se dégager de toute responsabilité en raison de sa perte d'emploi et le retrait ou la suspension par la banque du financement hypothécaire.

25. La défenderesse conteste les dommages réclamés, mais elle a fait une offre réelle inconditionnelle de 500\$.

26. Madame El Mourahmi a plaidé que l'article 6 de la promesse d'achat prévoit sa nullité en l'absence du financement hypothécaire prévu comme condition et qui lui a été retiré par la banque à la suite de la suppression de son poste d'emploi.

27. La défenderesse n'a toutefois produit aucune déclaration écrite de sa version des faits ni des témoins qu'elle annonçait pour justifier l'absence de financement alors que madame Cappelli et monsieur Côté ont produit chacun leur témoignage par déclarations écrites pour établir leurs dommages.

28. La promesse d'achat est-elle devenue nulle pour permettre à la défenderesse de se dégager de toute obligation?

29. La promesse d'achat à son article 6.1 est conditionnelle à l'obtention d'un nouvel emprunt hypothécaire et à fournir au vendeur dans un délai de 10 jours copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire de consentir un nouvel emprunt de 312 000\$.

30. La défenderesse a fourni cet engagement dans le délai prévu et l'article 6.2 stipule que: "La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1".

31. L'article 6.3 de la promesse d'achat sur l'absence d'engagement s'applique seulement lorsque le promettant acheteur ne produit pas d'engagement d'un prêteur dans le délai prévu à l'article 6.1 pour permettre au promettant vendeur de se prévaloir de l'option d'exiger du promettant acheteur d'effectuer d'autres démarches pour trouver un nouveau prêteur dans un délai déterminé ou de rendre la promesse d'achat non avenue. Il s'agit donc d'une clause au bénéfice du promettant vendeur plutôt qu'à celui au promettant acheteur.

32. Voici ci-après le texte de la clause 6 à la promesse d'achat entre les parties:

INOUEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

6.1 MODALITÉS- L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de 312 000, 00 \$, garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser 7 % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera calculé selon un plan d'amortissement maximal de 25 ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de 3-5 ans.

Dans le cadre de ses démarches en vue d'obtenir un tel emprunt, il déclare :

- être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif;
- ou
- ne pas être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif.

6.2 ENGAGEMENT - L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les 10 jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.

6.3 ABSENCE D'ENGAGEMENT - En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit:

a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section;

ou

b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Cet avis prendra effet à compter de sa réception par l'ACHETEUR

Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) -dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

33. La défenderesse n'a pas cherché à obtenir un délai additionnel pour retarder la vente le temps de retrouver un nouvel emploi. Elle n'a d'ailleurs fourni aucune preuve à cet effet alors que la confirmation d'autorisation de la Banque TD était valide jusqu'au 26 juin 2024.

34. De plus, l'article 6.3 de la promesse d'achat ne s'applique que dans le seul cas où l'engagement prévu à l'article 6.1 n'a pas été fourni, ce qui ne peut donc s'appliquer dans la présente affaire.

35. Il faut ainsi conclure que la défenderesse était définitivement liée par sa promesse d'achat dès qu'elle a fourni le 29 décembre 2023 la preuve de l'engagement de la Banque TD de lui prêter 312 000\$ pour l'achat de l'immeuble.

36. En fait, la défenderesse a choisi de faire le 10 septembre 2024 une offre réelle de 500\$. Il s'agit donc d'une admission de responsabilité pour les dommages que la partie demanderesse a pu subir en raison de son refus de signer l'acte de vente. Cette offre réelle est par ailleurs insuffisante pour les motifs suivants:

37. La partie demanderesse a droit d'être indemnisée pour les frais engagés pour l'acte de vente qui devait être signé le 1er mars 2024, soit 300\$, étant le montant de la franchise des frais qui lui ont été accordés par son assurance titre. Elle a aussi droit au remboursement des intérêts de 595,28\$ sur sa marge hypothécaire qu'elle a payés avant la revente de l'immeuble. Elle aussi droit à la perte de salaire de 70,89\$ et 41,21\$ pour les heures perdues pour la revente du condo le 4 avril 2024. Le tout forme un total de 1 007,38\$.

38. Pour les dommages moraux reliés au stress, à l'incertitude, l'angoisse financière, les troubles et perte de temps, la preuve est imprécise, mais il est certain que le fait que l'acte de vente n'a pu être signé le 1er mars 2024 et seulement le 4 avril 2024 avec un autre acheteur démontre que la revente s'est effectuée rapidement, au même prix et sans trop d'inconvénients ou de démarches. Les dommages sont donc réduits à 500\$

39. La partie demanderesse ne s'est pas prévalu du droit de retirer le dépôt de 500\$ comme offre réelle qui n'était pas conditionnelle et qui ne pouvait compromettre ses droits pour le surplus des dommages réclamés. Elle ne pourra donc obtenir des intérêts sur une somme qu'elle avait droit de retirer dès son dépôt le 10 septembre 2024.

40. La partie demanderesse aura aussi droit aux frais de justice concernant le montant de 115\$ qu'elle inclut dans sa réclamation et qui seront accordés dans les conclusions.

VII. DÉCISION

Pour ces motifs, l'arbitre:

41. REJETTE la contestation de la défenderesse;

42. ACCUEILLE en partie la demande de la partie demanderesse, soit la demanderesse Ève Cappelli et le demandeur Steve Côté conjointement;

43. DÉCLARE insuffisante l'offre réelle de 500\$ faite par la défenderesse au greffier de la Cour le 10 septembre 2024;

44. CONDAMNE la défenderesse Houda El Mourahmi à payer conjointement à la demanderesse Ève Cappelli et au demandeur Steve Côté des dommages pécuniaires de 1 007,38\$ avec intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 C.c.Q depuis le 10 avril 2024

45. CONDAMNE la défenderesse Houda El Mourahmi à payer conjointement à la demanderesse Ève Cappelli et au demandeur Steve Côté des dommages pour ennuis et inconvénients de 500\$ avec intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 C.c.Q depuis le 10 avril 2024 jusqu'au 10 septembre 2024.

46. DÉCLARE compensation entre le dépôt de 500\$ et les dommages ci-dessus mentionnés de 500\$, exception faite pour les intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 C.c.Q depuis le 10 avril 2024 jusqu'au 10 septembre 2024.

47. AUTORISE le greffier à transmettre le dépôt de 500\$ à la partie demanderesse, soit la demanderesse Ève Cappelli et le demandeur Steve Côté conjointement, laissant un solde en capital de 1 007,38\$ à payer par la défenderesse à la partie demanderesse plus les intérêts et indemnités ci-dessus mentionnés.

48. Le tout avec les frais de justice contre la défenderesse.

Montréal _____, ce 14 Avril 2025
Lieu Date

Luc Alarie _____
Prénom et nom de l'arbitre
accrédité(e) par le Barreau du Québec
Numéro de membre 1710044



Signature