

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD
« Chambre civile »

N° : 760-32-702776-230

DATE : 30 janvier 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUC POIRIER, J.C.Q.

CHRISTINE DANDURAND

et

DOMINIC DELORME

Parties demandereses

c.

LES HABITATIONS H. CHARLAND INC.

Partie défenderesse/demanderesse en garantie

et

DENIS POIRIER

Partie défenderesse

et

ME LOUISA RENAUD, notaire

Défenderesse en garantie

JUGEMENT

[1] Madame Christine Dandurand et monsieur Dominic Delorme réclament à Les Habitations H. Charland inc. et à monsieur Denis Poirier la somme de 10 594,03 \$ reprochant un manquement contractuel, plus spécifiquement, il s'agit de l'acquittement des coûts d'infrastructure de l'immeuble acheté par les demandeurs.

[2] Les Habitations H. Charland (Habitations Charland) prétend qu'il n'a jamais été question que les infrastructures soient payées par elle, alors que monsieur Poirier prétend que rien dans les contrats préliminaires ne parlait d'obligation en ce sens.

[3] Habitations Charland appelle en garantie Me Louisa Renaud, notaire, qui a inscrit une clause à l'acte de vente prévoyant que Habitations Charland avait ou devrait payer pour les infrastructures.

[4] Me Renaud conteste cet appel en garantie, disant qu'elle a tout simplement suivi les instructions de la défenderesse Habitations Charland. Elle ajoute également que le recours des demandeurs est prescrit.

QUESTION EN LITIGE

[5] La réclamation faite par madame Dandurand et monsieur Delorme est-elle prescrite ?

CONTEXTE ET ANALYSE

[6] En 2016, madame Dandurand et monsieur Charland veulent acheter une maison à Ormstown.

[7] Ils apprennent l'existence d'un projet domiciliaire. Ils font alors affaire avec Les Habitations H. Charland inc. par l'intermédiaire de monsieur Denis Poirier.

[8] Le projet en question est un projet clé en main, alors que la défenderesse Habitations Charland doit construire sur un lot lui appartenant, la maison choisie par les demandeurs.

[9] Le 13 juillet 2016, alors que la maison est entièrement construite, madame Dandurand et monsieur Delorme signent un acte d'achat chez la notaire Renaud (pièce P-1).

[10] La défenderesse Habitations Charland est alors représentée pour la signature par monsieur Hugo Charland et monsieur Denis Poirier.

[11] L'acte d'achat en question contient une clause prévoyant le coût des infrastructures, clause que le Tribunal reproduit¹ :

« 17. Le coût de toutes les infrastructures nécessaires pour desservir l'immeuble présentement vendu, comprenant notamment et sans limiter la généralité de ce qui précède : les égouts, les aqueducs, le pavage de rue, l'éclairage et la bordure de rue, a été acquitté ou sera acquitté en entier par le vendeur. »

¹ Pièce P-1, para. 17.

[12] Il est en preuve qu'avant la signature de l'acte d'achat, les parties n'ont pas discuté des infrastructures.

[13] Le 9 janvier 2018, les demandeurs reçoivent une lettre de la municipalité d'Ormstown les informant que les infrastructures de leur propriété ne sont pas payées et qu'il en coûtera 8 594,03 \$ (pièce P-2).

[14] Les demandeurs payent donc par versements cette somme, alors que le coût est ajouté à leur compte de taxes.

[15] Quelques semaines après avoir été informés de la situation des infrastructures, madame Dandurand et monsieur Delorme assistent à une assemblée avec le représentant de la Ville, qui parle des infrastructures ainsi que de l'aménagement du développement résidentiel où se situe la résidence. Nous sommes alors au printemps 2018.

[16] Après cette rencontre, rien n'est fait par les demandeurs contre Habitations Charland ou monsieur Poirier. Aucune mise en demeure n'est transmise aux défendeurs, aucune lettre et aucun appel téléphonique non plus.

[17] Ce n'est que par les procédures actuelles que Habitations Charland et monsieur Poirier apprennent la position de la partie demanderesse.

[18] Habitations Charland prétend qu'elle ne s'est jamais engagée à payer les infrastructures. Cette prétention est fausse. Le contrat de vente P-1 est clair à ce sujet.

[19] Lorsque Habitations Charland prétend à une erreur de la part de la notaire qui a inscrit un engagement des vendeurs à payer les infrastructures (pièce P-1, paragraphe 17), il s'agit d'une autre fausseté. En effet, la notaire Renaud a reçu ses instructions de monsieur Denis Poirier qui était, au moment de la vente, officier des Habitations Charland.

[20] La notaire Renaud n'a donc commis aucune erreur pouvant engager sa responsabilité.

La prescription

[21] Ceci dit, et même si le Tribunal considère que Habitations Charland avait pris l'engagement de payer les infrastructures, le moyen de défense que constitue la prescription est soulevé et s'applique à l'entièreté du dossier.

[22] La prescription extinctive est un moyen de se libérer de ses obligations comme le souligne l'article 2875 du *Code civil du Québec* :

« 2875. La prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par l'écoulement du temps et aux conditions déterminées par la loi: la prescription est dite acquisitive dans le premier cas et, dans le second, extinctive. »

[23] Le délai de prescription régissant la réclamation des demandeurs est de trois ans selon l'article 2925 du *Code civil du Québec* :

« 2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »

[24] Pour compiler correctement le délai, il est important d'établir le point de départ. Ce point de départ c'est le moment où le droit d'action prend naissance.

[25] Comme le souligne l'auteure Céline Gervais², maintenant juge à la Cour du Québec, ce droit d'action prend naissance lorsque la demanderesse a connaissance de la faute, du dommage et du lien causal :

« Le principe fondamental en la matière, tel qu'il a été expliqué par la Cour suprême, veut que la prescription ne puisse commencer à courir avant que ne soit né le droit de recourir à l'action. C'est pourquoi on peut facilement conclure que la prescription ne peut débiter avant le premier moment où la victime avait la possibilité d'agir. Ce moment survient lorsque la partie demanderesse a connaissance des trois éléments de la responsabilité, soit la faute, le dommage et le lien de causalité. »

[26] Le Tribunal doit donc bien établir le point de départ du droit d'action de madame Dandurand et monsieur Delorme. C'est le 9 janvier 2018 que les gestes reprochés à Habitations Charland et monsieur Poirier ont été connus des demandeurs. C'est également à ce moment que les demandeurs ont connaissance des conséquences de l'information qui leur est transmise quant au paiement des infrastructures.

[27] Si les informations de janvier n'étaient pas suffisantes, il demeure qu'une rencontre tenue au printemps 2018 a eu lieu avec la municipalité et il n'y avait plus aucun doute que les infrastructures n'avaient pas été payées par Habitations Charland, et ce, à la connaissance de madame Dandurand et de monsieur Delorme.

[28] Si aucun geste interruptif de prescription n'est constaté, la prescription est acquise dans le présent dossier au printemps 2021.

[29] Selon le Code civil, l'interruption de la prescription peut se faire de plusieurs façons, tel que décrit aux articles 2889 et suivants du *Code civil du Québec*.

[30] L'article 2892 C.c.Q prévoit que le dépôt d'une demande en justice interrompt la prescription pourvu que cette prescription ne soit pas déjà acquise :

² Céline GERVAIS, *La prescription*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009.

« 2892. Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai de prescription.

La demande reconventionnelle, l'intervention, la saisie et l'opposition sont considérées comme des demandes en justice. Il en est de même de l'avis exprimant l'intention d'une partie de soumettre un différend à l'arbitrage, pourvu que cet avis expose l'objet du différend qui y sera soumis et qu'il soit notifié suivant les règles et dans les délais applicables à la demande en justice. »

[31] L'article 2898 C.c.Q. considère aussi comme interruption de prescription la reconnaissance d'un droit. Cette situation ne s'applique pas ici. La partie défenderesse ne reconnaît aucun droit à la partie demanderesse.

[32] Le seul geste que le Tribunal peut considérer comme étant un geste interruptif de prescription est la demande en justice déposée le 14 avril 2023.

[33] Le Tribunal doit cependant considérer un événement supplémentaire afin de calculer le moment où la prescription serait acquise s'il n'y a aucune interruption de prescription.

[34] En effet, la pandémie de Covid-19 a amené le gouvernement du Québec à suspendre le délai de prescription qui, en gros, l'a été pendant six mois.

[35] Il faut donc ajouter un délai de six mois au délai de prescription faisant en sorte que la prescription serait donc acquise à l'automne 2021.

[36] Lors du dépôt de la demande en justice dans le présent dossier, la prescription était acquise depuis longtemps.

[37] La partie demanderesse tente d'expliquer les délais par son ignorance de la loi et des recours qui lui étaient offerts. Cette ignorance ne peut constituer un geste interruptif de prescription ni une impossibilité d'agir.

[38] Si la partie demanderesse n'était pas au courant des droits qu'elle avait, elle devait faire le nécessaire pour obtenir les informations requises, ce qui n'a jamais été fait.

[39] Cette situation est d'autant plus surprenante que madame Dandurand a dit travailler dans le domaine juridique. Elle était à même d'obtenir des informations dans son milieu de travail ou de connaître par référencement des avocats qui auraient pu l'informer de ses droits.

[40] Le Tribunal ne peut donc que conclure à la prescription du recours de la partie demanderesse.

[41] Quant à la demande en garantie, le Tribunal aurait rejeté cette demande comme étant mal fondée, et ce, même s'il n'y avait pas eu de prescription. En effet, jamais Habitations Charland n'a pu démontrer une faute de la part de la notaire Renaud.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[42] **REJETTE** la réclamation de la partie demanderesse;

[43] **SANS FRAIS** de justice;

[44] **REJETTE** l'appel en garantie de Les Habitations H. Charland inc. à l'égard de Me Louisa Renaud;

[45] **AVEC FRAIS** de justice contre les Habitations H. Charland inc.

LUC POIRIER, J.C.Q.

Date d'audience : 8 janvier 2026