



UN STIGMATE MONNAYABLE

par Me Patrick Choquette

Dans un jugement inédit¹, la Cour supérieure, présidée par l'honorable Hélène Lebel, j.c.s., décidait le 21 janvier 2000 d'accueillir le recours en vices cachés d'un acheteur d'une unité de condominium contre la vendeuse qui avait elle-même acheté du promoteur relativement à une réduction du prix de vente pour la somme de 52 000 \$.

Or, il importe de souligner que l'unité achetée par Monsieur Bailar, le demandeur, n'était affectée d'aucun vice caché.

Incidemment, sur les vingt-deux unités de copropriété que comptait l'immeuble, seulement quelques-unes étaient exemptes des problèmes originant de malfaçons et vices de construction importants au niveau des parties communes.

L'immeuble dans lequel se trouvait l'unité, un ancien presbytère et une ancienne église, avait fait l'objet de travaux de rénovation et de restauration majeurs, pour les transformer en condominiums de luxe.

D'importants problèmes d'infiltrations d'eau, de condensation et de structure se sont manifestés peu après l'arrivée des premiers copropriétaires. L'assemblée des copropriétaires (désignée d'après le Code civil du Québec comme le syndicat) avait donc commandé des expertises aux fins de faire évaluer la nature et l'ampleur des problèmes affectant l'immeuble.

À cette époque, l'assemblée des copropriétaires menaçait effectivement les promoteurs et différents intervenants reliés à la construction de cet immeuble de procédures si les défauts de construction n'étaient pas remédiés.

C'est à cette époque que Madame Jalango vendit son unité de condominium à un certain John Bailar.

Conformément à la pratique usuelle, Monsieur Bailar fit inspecter l'unité de copropriété et son expert ne releva aucun vice l'affectant.

Madame Jalango ne divulqua pas toutefois l'existence d'un litige potentiel en regard avec les importants problèmes affectant les parties communes de l'immeuble.

Monsieur Bailar de par son statut de copropriétaire et par sa participation dans les parties communes dut donc, subséquemment à l'acquisition de l'unité en question, financer les expertises et les frais et honoraires judiciaires

de la poursuite contre les professionnels de la construction. La poursuite intentée par le syndicat contre les différents intervenants de la construction fut réglée hors cour et les frais encourus par Monsieur Bailar lui furent substantiellement remboursés.

Dans l'intervalle, Monsieur Bailar vendit son unité de condominium avec une perte substantielle. Dans les faits, l'immeuble en question avait acquis une triste notoriété dans le domaine immobilier à Montréal et bien que l'unité en question ne fut affectée d'aucun vice, cet immeuble fut affligé d'un tel stigmate que peu d'acheteurs s'y intéressaient ou, sinon, en demandaient un prix substantiellement inférieur aux attentes du vendeur.

Or, la Cour supérieure estima effectivement que Madame Jalango, à titre de vendeur, aurait dû divulguer à l'acheteur les vices affligeant les parties communes de l'unité et les risques de poursuite associés à ces défauts de construction.

Sa responsabilité légale et conventionnelle à titre de vendeur fut donc engagée et elle dut rembourser à Monsieur Bailar les dommages associés au stigmate dont cet immeuble était affublé et qui rendait sa revente difficile dans les circonstances.

Un vendeur de condominium, notamment, aura donc tout intérêt à divulguer les problèmes pouvant affecter les parties communes de façon à éviter d'engager sa responsabilité même si les parties exclusives n'ont aucun défaut.

RESPONSABILITÉ BANCAIRE : OBLIGATION DE PRUDENCE ET DE DILIGENCE

par Me Richard Gendron

Dans un jugement récent rendu le 29 janvier 2001, par l'honorable juge Jean-François De Grandpré, de la Cour supérieure de Montréal, la Banque Nationale de Paris a été condamnée à payer à IKEA Properties Ltd une somme de 811417 \$ à titre de dommages et intérêts pour avoir accepté de divulguer des renseignements confidentiels qui se sont avérés être des informations inexacts et incomplètes.

Avant de verser les sommes dues pour l'exécution d'une partie des travaux de construction de son entrepôt, IKEA a demandé à la Banque de l'entrepreneur des renseignements sur sa situation financière.

¹ *John Bailar c. Louise Jalango*, 500-05-037971-973, 21 janvier 2000, L'Honorable Hélène Lebel, j.c.s.

Puisque la Banque lui a confirmé que l'entrepreneur était en bonne position financière et qu'il était en mesure d'honorer ses engagements, IKEA lui a donc versé la somme de 1 638 229 \$.

Par malheur, l'entrepreneur faisait faillite 16 jours après la réception de ce paiement, laissant IKEA faire face aux paiements des fournisseurs et sous-traitants de son entrepreneur. D'où la réclamation contre la Banque Nationale de Paris.

L'honorable juge a retenu la responsabilité de la banque pour les motifs suivants : d'une part, le juge a noté que la banque aurait pu refuser de fournir l'information recherchée. Par ailleurs, le juge a décrété que dans l'exercice de ses activités, le banquier devait faire preuve de l'habileté et de la compétence auxquelles on s'attend de toute personne ayant ces qualifications. Il faut donc appliquer le critère de l'employé moyennement diligent et prudent afin de déterminer si, dans les circonstances, la conduite du représentant de la banque a été fautive.

L'honorable juge De Grandpré a décidé que la banque, en acceptant de divulguer des renseignements a priori confidentiels, devait fournir une information exacte et complète.

Or, en l'espèce, la banque savait que la solvabilité de sa cliente diminuait et que celle-ci éprouvait des problèmes à percevoir d'importantes sommes qui lui étaient dues depuis plus de 90 jours. La banque possédait l'information mensuelle qui lui était remise sous la forme de liste de comptes-clients présentant des anomalies manifestes.

En conclusion, le juge statue que toutes ces circonstances auraient dû alerter la banque et le juge précise que l'omission de son représentant de dresser un portrait exact de la situation a été la cause directe du paiement fait par IKEA à son entrepreneur.

De cette décision, il faut donc retenir que toute personne, banque ou autre institution ou compagnie, qui accepte de divulguer des renseignements confidentiels doit faire preuve de prudence et de diligence et fournir un portrait exact et complet de la situation.

En d'autres termes...donnez l'heure juste.

LE R.D.P.R.M., NOUVELLE SOURCE DE LITIGES ?

par Me Sylvain Lallier

Le registre des droits personnels et réels mobiliers (R.D.P.R.M.) a maintenant sa pleine vigueur au Québec. Doivent maintenant être publiés sur ce registre notamment les hypothèques mobilières, les contrats de vente à tempérament, contrats de crédit-bail et contrats de location de plus d'un an.

Le défaut de publication sur le R.D.P.R.M. pourrait avoir pour effet de priver le véritable propriétaire de son bien, puisque c'est la publication qui rend le droit de propriété opposable aux tiers. Le défaut de publier peut équivaloir à la perte de son bien. Les tribunaux se sont prononcés en faveur de la perte du bien par le véritable propriétaire lorsque celui-ci a fait défaut de publier son droit de propriété. Par contre, dans le cas d'un bail de location de plus d'un an, les tribunaux n'ont pas encore eu la chance de se prononcer sur les effets de défaut de publication.

Nous en saurons bientôt davantage puisque notre cabinet a eu l'opportunité de plaider ce qui devrait faire l'objet d'une évolution jurisprudentielle importante en matière de baux de location de plus d'un an.

Une chose par contre est à retenir, lorsque la loi requiert publication, pour qu'un droit de propriété soit opposable aux tiers, cette formalité doit être suivie au pied de la lettre puisque les conséquences peuvent être dévastatrices.

Le véritable propriétaire du bien perd celui-ci. Voyez donc à faire inscrire sur le registre des droits personnels et réels mobiliers tout contrat pertinent, soit l'hypothèque mobilière, le contrat de vente à tempérament, le crédit-bail et le contrat de location de plus d'un an.

À ce sujet, comme dans toutes autres matières, il vaut mieux prévenir que guérir!!!

Vous pouvez nous faire part de vos commentaires à l'adresse suivante :

avocats@prevostauclair.com



**PRÉVOST AUCLAIR
FORTIN D'AROUT**
Société en nom collectif
AVOCATS
AGENTS DE MARQUE DE COMMERCE

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244

Montréal : **(450) 476-9591**
Télec : (450) 436-9735

Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est
bureau 201, J7C 3V5

(450) 979-9696
Télec : (450) 979-4039

Mascouche

625, Montée Masson
bureau 203, J7K 3G1

(450) 966-6224

Mont-Royal

1240, Ave Beaumont
bureau 100, H3P 3E5

(514) 735-0099
Télec : (514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1

(819) 321-1616
Télec : (819) 321-1313

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU CABINET OU DES AUTEURS QUI N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.