

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-002624-013

DATE : 21 octobre 2004

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE FRANK G. BARAKETT, J.C.S.**

---

**CARMEN LAFERRIÈRE**, résidant et domiciliée au 1058, Louis-Riel, Sainte-Foy,  
G1W 4A3,

Demanderesse/

Défenderesse reconventionnelle;

c.

**ENTRETIENS SERVI-PRO INC.** personne morale légalement constituée, ayant son  
siège social au 3020, Einstein, Ste-Foy, district de Québec, G1X 4B3,

-et-

**DERKO LTÉE**, personne morale légalement constituée ayant son siège social au 3020,  
Einstein, Ste-Foy, district de Québec, G1X 4B3,

-et-

**ROBERT BROCHU**, personne physique, domicilié et résidant au 80, des Rapides,  
Beauport, district de Québec, G1C 4N5,

Défendeurs solidaires/

Demandeurs reconventionnels.

---

JUGEMENT

---

Les procédures :

[1] Le 10 mars 1999, la demanderesse a vendu toutes ses actions détenues dans la compagnie Entretien Lamard inc. (Lamard) à Entretien Servi-Pro inc. (Servi-Pro).

[2] Elle poursuit les défenderesses pour la balance du prix de vente, laquelle n'a pas été payée conformément au contrat.

[3] Les défendeurs solidaires ne contestent pas que le capital dû au titre de balance de prix de vente est devenu, liquide et exigible, mais contestent la façon dont la demanderesse a calculé les intérêts prévus au contrat.

[4] De plus, les défendeurs se font demandeurs reconventionnels ( allégations 19, 20, 27 et 28 ) énonçant que la demanderesse a volontairement sous-estimé les véritables dépenses d'opération au chapitre des salaires payés, par une sous-évaluation des heures travaillées par les employés. Les défendeurs plaident que la résultante fait en sorte que l'achalandage a une valeur plus élevée, induisant l'acquéreur en erreur et l'amenant à payer un prix beaucoup plus élevé ( 166 000 \$ ).

[5] Essentiellement, tous les arguments de la demande reconventionnelle découlent du document déposé sous la cote D-2, intitulé « Appel d'offre » que les acheteurs ont fourni à la demanderesse pour qu'elle le complète à titre de prévisions budgétaires. N'eût été de ce document, il n'y aurait pas eu de demande reconventionnelle ni le témoignage d'une employée à l'effet qu'elle était « sous payée ».

[6] Après 16 des 17 jours de preuve consacrés à la contestation « reconventionnelle », la demande reconventionnelle fut retirée face à une défense reconventionnelle prouvant, sans l'ombre d'un doute, que la pièce D-2 était exacte et que le témoignage de l'employée était sans aucun fondement.

Le litige :

[7] Le contrat de vente ( pièce P-1 ) prévoit, au paragraphe 5, ( PRIX ) qu'à la signature de ce contrat l'acquéreur devait recevoir la somme de 156 000 \$ comptant, ce qui a été modifié par une retenue additionnelle de 20 000 \$ ( pièce P-5, en date du 14 mai 1999 ). Donc, 136 000 \$ fut payé.

[8] Aux paragraphes 5.2.1 et suivants, l'échéance de trois autres sommes de 35 000 \$ était prévue, avec des dates successives fixées au 1<sup>er</sup> décembre 1999, au 1<sup>er</sup> décembre 2000 et au 1<sup>er</sup> décembre 2001.

[9] Au paragraphe 5.3, il était prévu que tout paiement non effectué à échéance porterait intérêts au taux de 10 % et que cela pouvait être capitalisé.

[10] Le paragraphe 7 prévoyait la déchéance du terme en cas de défaut et plus particulièrement en cas de défaut par l'acquéreur de payer les sommes à échéance, « *Les vendeurs auront le droit d'exiger le remboursement immédiat et entier de leur créance, en plus de leurs frais et loyaux coûts.* »

[11] **Les prétentions de la demanderesse** sont à l'effet qu'il y a eu déchéance du terme au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 1999, lorsqu'il y a eu retard de paiement sur le premier 35 000 \$ et que le 105 000 \$ au complet porte intérêt à 10 %, capitalisé depuis cette date ( il est admis de toutes les parties qu'il demeure 90 000 \$ en capital non payé en date des présentes ).

[12] Ce montant de 90 000 \$ en capital est composé des deux derniers versements de 35 000 \$, plus le montant de 20 000 \$ retenu en fiducie par l'acheteur.

[13] De plus, la demanderesse plaide qu'elle a droit à tous les honoraires extrajudiciaires déboursés tant pour l'avocat que pour son comptable conseil qui a témoigné lors du procès, en vertu du paragraphe 7 du contrat de vente du 10 mars 1999, qui prévoyait qu'en plus du remboursement avec intérêts, les vendeurs avaient le droit d'exiger leurs *frais et loyaux coûts* et ce au montant de 127 391 \$ pour les honoraires et déboursés d'avocats et 33 080 \$ pour ceux du comptable.

[14] Au soutien de cette dernière prétention, selon laquelle l'expression « frais et loyaux coûts » comprend les honoraires extrajudiciaires, la demanderesse se prévaut du courant jurisprudentiel majoritaire suivant lequel le créancier hypothécaire est en droit d'inclure à sa créance hypothécaire les « frais engagés », dont les honoraires extrajudiciaires d'avocat ( articles 2667 et 2762 C.c.Q. ). Bien que, le 13 juin 2002, ces articles aient été modifiés pour « faire en sorte que les honoraires extrajudiciaires engagés par le titulaire de l'hypothèque ne constituent plus une créance pouvant être garantie hypothécairement »<sup>1</sup>, qu'ils ne représentent plus en fait des « frais engagés » au sens de ces dispositions, la demanderesse soutient que ces amendements ne sauraient avoir un effet rétroactif<sup>2</sup>.

[15] **Les prétentions des défendeurs** sont à l'effet que, en admettant qu'ils doivent le montant de 90 000 \$, il y a effectivement déchéance du terme. Par contre, la déchéance de ce terme ne rétroagit pas au défaut du 1<sup>er</sup> décembre 1999, puisque le contrat prévoit que les deux versements de 35 000 \$ qu'elle reconnaît devoir présentement n'étaient pas des obligations ( créances ) à l'époque mais étaient des obligations conditionnelles à un événement incertain, soit le renouvellement des contrats d'entretien au 1<sup>er</sup> juin 2000 et au 1<sup>er</sup> juin 2001.

<sup>1</sup> Philippe BÉLANGER, « La portée des modifications apportées aux articles 2667 et 2762 du *Code civil du Québec*: Quels sont les frais qui ne peuvent plus être garantis par hypothèque? », (2002) 62 *R. du B.* 255

<sup>2</sup> À cet égard, elle cite l'affaire *Constructions Marcel Melanson inc. c. Boesch*, [2002] R.D.I. 848 (C.Q.)

[16] Plus précisément, les défendeurs plaident que le seul bénéfice du terme dont ils jouissaient dans chacun des cas était celui de voir l'obligation de payer 35 000 \$ retardée du 1<sup>er</sup> juin 2000 au 1<sup>er</sup> décembre 2000, dans la mesure où la créance existait, et pour exister cela prenait un renouvellement des contrats d'entretien au 1<sup>er</sup> juin 2000.

[17] Ils plaident également le même raisonnement pour la créance du dernier 35 000 \$ contractuellement dû le 1<sup>er</sup> décembre 2001, lequel était conditionnel à ce que les contrats d'entretien soient renouvelés au 1<sup>er</sup> juin 2001.

[18] Suivant ce raisonnement, la défense allègue que le seul terme dont elle peut être déchue, c'est que le paiement de 35 000 \$ dû le 1<sup>er</sup> décembre 2000 rétroagisse au 1<sup>er</sup> juin 2000, et que celui dû le 1<sup>er</sup> décembre 2001 rétroagisse au 1<sup>er</sup> juin 2001, car, avant le 1<sup>er</sup> juin de chacune de ces années, il était possible que la créance de 35 000 \$ n'existe jamais si les contrats n'étaient pas renouvelés !

[19] Enfin, en ce qui concerne l'expression « frais et loyaux coûts », les défendeurs prétendent que celle-ci ne peut englober autre chose que les dépens et, au plus, tous les dommages directs sur lesquels il a été convenu de contracter de façon claire et non équivoque. Or, tel n'est pas le cas pour les honoraires extrajudiciaires réclamés en l'espèce.

[20] Ils soutiennent en fait que, sous l'empire du *Code civil du Bas Canada*, il n'était pas permis au créancier hypothécaire de réclamer les honoraires extrajudiciaires payés à son procureur à titre de « frais engagés ».

[21] Qui plus est, bien que la notion de « frais légitimement engagés », contenue à l'article 2667 C.c.Q., ait été interprétée comme couvrant les honoraires extrajudiciaires, il ressort des propos tenus par le ministre Paul Bégin à l'occasion d'une commission parlementaire que les modifications législatives entrées en vigueur le 13 juin 2002 ont pour but de refléter la véritable intention du législateur et de rétablir la jurisprudence existante antérieurement au *Code civil du Québec*.

[22] Ceci dit, il y aurait donc lieu d'agir avec prudence avant d'assimiler l'expression « frais et loyaux coûts » à l'expression « frais engagés ».

#### Discussion - Intérêts :

[23] Les trois paiements de 35 000 \$ prévus aux mêmes intervalles ne souffrent d'aucune ambiguïté aux paragraphes 5.2, 5.2.1, 5.2.2 et 5.2.3 du contrat de vente.

[24] Le paragraphe 5.2.4 se lit :

« Le paiement des sommes dues à titre de solde de prix de vente est subordonné au maintien ou renouvellement des contrats de services actuels, ou en renégociation, entre l'entreprise exploitée par la compagnie Entretien Lamard Inc. et les propriétaires de Place de la Cité ( mail et édifice Belcourt ), ou à tout autre contrat de remplacement conclu avec ces propriétaires et qui générerait le même chiffre d'affaires et la même marge bénéficiaire que celle générée par les contrats actuels ou à tout le moins le même bénéfice net avant impôt. À défaut du maintien ou renouvellement de ces contrats, les paiements de la partie du solde de prix restant alors dus prendront fin automatiquement avec la fin de ces contrats et alors aucune autre somme ne pourra être exigée de l'acquéreur par les vendeurs en vertu du présent acte. »

[25] Les deux derniers versements dus selon les paragraphes 5.2.2 et 5.2.3 ne sont pas exigibles si les contrats ne sont pas renouvelés. Ce sont des créances qui sont soumises à cette condition et donc l'obligation ( la créance ) n'existe même pas tant et aussi longtemps que les contrats ne sont pas renouvelés. Il ne s'agit pas d'un bénéfice de terme jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2000 ou jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2001, il s'agit véritablement d'une obligation conditionnelle dont la créance est totalement suspendue et non existante tant que l'obligation de renouvellement n'est pas remplie.

[26] Le capital est l'obligation principale. L'intérêt est l'obligation accessoire. Tant que le capital ( la créance ) n'existe pas, l'accessoire ne peut exister. L'intérêt ne peut pas être calculé à partir d'une date antérieure à l'existence de la créance.

[27] Les modalités de paiement du contrat sont celles que prétendent les défendeurs, c'est-à-dire que le paiement est différé du 1<sup>er</sup> juin 2000 au 1<sup>er</sup> décembre 2000, et du 1<sup>er</sup> juin 2001 au 1<sup>er</sup> décembre 2001.

[28] Les contrats ayant été renouvelés, il y a lieu de considérer que la déchéance du terme signifie que la créance de 35 000 \$ payable en vertu du paragraphe 5.2.2 existe seulement depuis le 1<sup>er</sup> juin 2000 et n'est plus différée au 1<sup>er</sup> décembre 2000, et la créance due en vertu du paragraphe 5.2.3 est due le 1<sup>er</sup> juin 2001 et non pas le 1<sup>er</sup> décembre 2001, dû à la déchéance du terme.

[29] Il y a également lieu de statuer sur le défaut existant depuis le mois de juin 2000, quant au 20 000 \$ dû et le calcul des intérêts qui doit être considéré à partir de cette date. Or, le 20 000 \$ en fiducie chez le notaire Roy est dû depuis le ou vers le 1<sup>er</sup> juin 2000 et les intérêts doivent courir depuis cette date.

[30] Sur le calcul des intérêts, il y a donc lieu de favoriser l'interprétation des défendeurs, c'est-à-dire que les intérêts ( obligation accessoire ) ne peuvent être calculés depuis une date antérieure à l'existence d'une créance conditionnelle ( obligation principale ), même en cas de déchéance de terme. La déchéance du terme doit cependant faire rétroagir les intérêts à la date de naissance de la créance.

[31] Le défaut d'effectuer le premier paiement le 1<sup>er</sup> décembre 1999, suivi des mises en demeure des 3 et 24 février 2000 ( pièces P-7 et P-8 ) emporte la déchéance du terme de sorte que, chaque fois qu'une créance existe elle est due, liquide et exigible « *immédiatement* ».

[32]            **35 000 \$ + 35 000 \$ capital plus intérêts capitalisés**

Capital au 1 <sup>er</sup> juin 2000	35 000,00 \$
Intérêts au 31 mai 2001	<u>3 500,00 \$</u>
Total au 31 mai 2001	<b>38 500,00 \$</b>
Plus capital au 1 <sup>er</sup> juin 2001	<u>35 000,00 \$</u>
Total au 1 <sup>er</sup> juin 2001	<b>73 500,00 \$</b>
Intérêts au 31 mai 2002	<u>7 350,00 \$</u>
Total au 31 mai 2002	<b>80 850,00 \$</b>
Intérêts au 31 mai 2003	<u>8 085,00 \$</u>
Total au 31 mai 2003	<b>88 935,00 \$</b>
Intérêts au 31 mai 2003	<u>8 893,50 \$</u>
Total au 31 mai 2003	<b>97 828,50 \$</b>
Intérêts au 31 mai 2004	<u>9 782,85 \$</u>
Total au 31 avril 2004-10-04	<b>107 611,35 \$</b>
140 jours/365	
Intérêts de 10 % du 1 <sup>er</sup> juin au 18 octobre 2004	<u>4 127,50 \$</u>
<b>Total au 21 octobre 2004</b>	<b>111 738,85 \$</b>

[33]            **Capital de 20 000 \$ retenu + les intérêts capitalisés**

1 <sup>er</sup> juin 2000	20 000,00 \$
intérêts au 31 mai 2001	2 000,00 \$
1 <sup>er</sup> juin 2001	22 000,00 \$
Intérêts au 31 mai 2002	2 200,00 \$
1 <sup>er</sup> juin 2002	24 200,00 \$
Intérêts au 31 mai 2003	2 420,00 \$
1 <sup>er</sup> juin 2003	26 620,00 \$
Intérêts au 31 mai 2004-10-04	2 662,00 \$

1 <sup>er</sup> juin 2004-	29 282,00 \$
Intérêts au 24 sep. 04 (140 jours)	<u>1 123,15 \$</u>
<b>Capital et intérêts au 21 octobre 2004-</b>	<b>30 405,15 \$</b>
[34] Total des deux au 21 octobre 2004	
111 738, 85 \$ + 30 405,15 \$ =	<b>142 144,00 \$</b>

Discussion - « frais et loyaux coûts »

[35] D'entrée de jeu, précisons que le législateur québécois a jadis utilisé l'expression « frais et loyaux coûts » à l'article 1582 C.c.B.C., maintenant 1784 C.c.Q. Cette disposition était en effet ainsi libellée:

**Art. 1582.** Lorsqu'une vente de droits litigieux a lieu, celui de qui ils sont réclamés en est entièrement déchargé en remboursant à l'acheteur le prix de vente avec les frais et loyaux coûts et les intérêts sur le prix à compter du jour que le paiement en a été fait.

[ notre souligné ]

[36] Or, en 1999, appelée à se pencher sur les frais devant être remboursés à l'acheteur dans le cadre de l'article 1784 C.c.Q., la Cour supérieure, sous la plume du juge Denis Durocher, déclare que les honoraires et déboursés extrajudiciaires n'en font pas partie<sup>3</sup>. En fait, alors que les demandeurs réclamaient les honoraires de leurs procureurs, au montant de 5 668,76 \$, le Tribunal s'exprimait ainsi:

Le tribunal retient ici que les frais dont parie (*sic*) l'article 1784 C.c.Q. sont ceux qui sont reliés à l'achat de la créance, et non les honoraires et déboursés du retrayé pour la faire valoir en cour. Lorsque le demandeur a gain de cause, il a droit aux frais taxables seulement. L'article 1582 C.c.B.-C. stipulait le remboursement « du prix de vente avec les frais et loyaux coûts »; et en anglais, « the price and incidental expenses of the sale ». [...] Les auteurs mentionnent à ce sujet qu'il s'agit des frais d'acte d'acquisition de la créance, d'enregistrement et de signification de la cession, s'il y a lieu.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> *Arcand c. Denharco inc.*, J.E. 99-960 (C.S.), requête pour permission d'appeler accueillie en partie (accueillie uniquement en ce qui concerne la portée et les conséquences de la règle de la caducité des actes juridiques aux situations réalisées ou en cours de réalisation sur les droits de parties cocontractantes et rejetée quant à la question relative au remboursement des frais encourus par le cessionnaire des droits cédés et l'inclusion des honoraires extrajudiciaires d'avocat pour les faire valoir devant les tribunaux) (C.A., 1999-04-27), 500-09-007983-992. Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2000-04-13), 27372. Désistement d'appel (C.A., 2001-08-01), 500-09-007983-992

<sup>4</sup> *Id.*, p. 15 de 18 du texte intégral

[37] L'auteur Michel Pourcelet définit quant à lui les « frais et loyaux coûts » comme étant des frais d'acte et d'enregistrement du contrat de vente<sup>5</sup>.

[38] Enfin, si cela était encore nécessaire, voici la définition offerte par Gérard Cornu dans son dictionnaire juridique:

**Frais et loyaux coûts.** Frais nécessités par la conclusion d'un acte juridique; plus spécialement, sommes que l'acquéreur a été obligé de payer, en vertu de la loi, des usages et de l'économie du contrat, outre le prix de son acquisition. Ex. frais à rembourser à l'acquéreur dépossédé par l'adjudicataire sur surenchère après purge de l'hypothèque [...].<sup>6</sup>

[39] À la lumière de ce qui précède, il semble donc que l'expression « frais et loyaux coûts » n'inclut aucunement les honoraires extrajudiciaires.

[40] Cette même expression se retrouve par ailleurs en droit civil français, sur lequel est fondé en large partie notre droit civil. En effet, les articles 1630 et 1699 du *Code civil* français se lisent comme suit:

**Art. 1630.** Lorsque la garantie a été promise, ou qu'il n'a rien été stipulé à ce sujet, si l'acquéreur est évincé, il a le droit de demander contre le vendeur:

1° La restitution du prix;

2° Celle des fruits, lorsqu'il est obligé de les rendre au propriétaire qui l'évince;

3° Les frais faits sur la demande en garantie de l'acheteur, et ceux faits par le demandeur originaire;

4° Enfin les dommages et intérêts, ainsi que les frais et loyaux coûts du contrat.

**Art. 1699.** Celui contre lequel on a cédé un droit litigieux peut s'en faire tenir quitte par le cessionnaire, en lui remboursant le prix réel de la cession avec les frais et loyaux coûts, et avec les intérêts à compter du jour où le cessionnaire a payé le prix de la cession à lui faite.

[ notre souligné ]

[41] Or, les auteurs français sont également d'avis que ces frais et loyaux coûts comprennent les frais du contrat de cession, droits de timbre et d'enregistrement, honoraires du notaire, frais de signification ou de transcription de la cession, si, en raison de la nature du droit cédé, la cession a été soumise à l'une ou l'autre de ces formalités<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Michel POURCELET, *La vente*, 5<sup>e</sup> éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 1987, p. 244

<sup>6</sup> Gérard CORNU, *Vocabulaire juridique*, 6<sup>e</sup> éd., Paris, Presses universitaires de France, 1996, p. 381

<sup>7</sup> G. BAUDRY-LACANTINERIE et Léo SAIGNAT, *Traité théorique et pratique de droit civil-de la vente et de l'échange*, 3<sup>e</sup> éd., Paris, L. Larose & L. Tenin, 1908, p. 956-957; Théophile HUC, *Commentaire théorique & pratique du Code civil*, t. 10, Paris, F. Pichon, Successeur, Éditeur, 1897, p. 166



[42] Ainsi, même le droit français ne semble point conclure à l'inclusion des honoraires extrajudiciaires dans l'expression « frais et loyaux coûts ».

[43] Qui plus est, le Tribunal ne peut accorder à la partie demanderesse le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires en l'absence d'une clause claire et non équivoque, selon laquelle l'obligation imposée à une partie d'assumer les honoraires extrajudiciaires de l'autre en cas de litige relatif au contrat intervenu entre elles est déterminée quant à sa nature et à sa quotité<sup>8</sup>. Sans toutefois exiger qu'une clause à cet effet stipule un montant précis, les tribunaux réclament à tout le moins un moyen de calcul.

[44] Ceci dit, nous ne croyons pas qu'en l'espèce la clause 7 de l'acte de vente soit suffisamment précise pour que l'on puisse condamner les défendeurs au paiement des honoraires extrajudiciaires encourus par la demanderesse pour le recouvrement de sa créance.

[45] En effet, confrontée à une clause semblable dans l'affaire *Rousseau c. Trudel*<sup>9</sup>, la juge Lina Bond de la Cour du Québec concluait à juste titre que « [l]a demande de remboursement des honoraires d'avocat [devait] être rejetée puisque la clause de l'acte de vente, permettant au vendeur d'exiger le remboursement de « ses frais et loyaux coûts » si l'acquéreur ne [payait] pas le capital ou les intérêts à échéance, [était] imprécise et ne [pouvait] être interprétée comme équivalent au droit d'exiger les honoraires d'avocat payés »<sup>10</sup>.

[46] À tout événement, si cette clause devait inclure les honoraires extrajudiciaires et était légale, nous estimons qu'il y aurait alors lieu d'ordonner aux défendeurs de rembourser à la demanderesse le montant des frais et honoraires extrajudiciaires que cette dernière a dû déboursier dans le cadre du présent litige, puisque raisonnable et légitime<sup>11</sup>.

[47] À cet égard, qu'il suffise, d'une part, de dire que seize (16) des dix-huit (18) jours d'audition ont été entièrement consacrés à la demande reconventionnelle et que le rapport soumis par l'expert comptable, Thibault, ne pouvait être considéré comme un rapport d'expertise dans les circonstances, parce qu'il n'a vérifié personnellement aucune des informations fournies par son client, lesquelles ne tenaient pas compte d'au moins sept variables. D'autre part, les défendeurs ne peuvent s'en prendre qu'à eux-

<sup>8</sup> *Finesses de Charlot inc. c. Noël*, [1999] R.L. 101 (C.A.); *Franchises Cora inc. c. 2955-2544 Québec inc.*, [2001] J.Q. (Quicklaw) n° 3800 (C.S.); *A. Brousseau & Fils ltée c. Construction Polaris inc.*, [2003] J.Q. (Quicklaw) n° 5130 (C.A.), p. 2 de 2 du texte intégral; *Vitrierie A. & E. Fortin inc. c. Armtec inc.*, J.E. 99-6 (C.A.); *Turbo c. Cibula*, [1974] C.A. 452; *Roger Bisson inc. c. Bannester*, [1989] R.J.Q. 2359 (C.S.), règlement hors cour (C.A., 1995-09-13), 500-09-001051-895; Denis FERLAND et Benoît ÉMERY, *Précis de procédure civile*, 4<sup>e</sup> éd., vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, p. 723

<sup>9</sup> *Rousseau c. Trudel*, [1998] A.Q. (Quicklaw) n° 2792 (C.Q.)

<sup>10</sup> *Id.*, p. 2-3 de 4 du texte intégral

<sup>11</sup> *164618 Canada inc. c. Compagnie Montréal Trust*, [1998] R.J.Q. 2696 (C.A.)

mêmes, puisque, par leur nonchalance à vérifier toutes les données qu'ils possédaient et celles qu'ils étaient présumés avoir, ils ont indûment prolongé les délais.

Intérêts selon les articles 1617 et 1619 C.c.Q.

[48] L'article 1617 C.c.Q. est libellé ainsi:

Les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent consistent dans l'intérêt au taux convenu ou, à défaut de toute convention, au taux légal.

Le créancier y a droit à compter de la demeure sans être tenu de prouver qu'il a subi un préjudice.

Le créancier peut, cependant, stipuler qu'il aura droit à des dommages-intérêts additionnels, à condition de les justifier.

[ notre souligné ]

[49] En l'espèce, il y a eu une mise en demeure et ce sont donc les deux premiers alinéas qui s'appliquent, c'est-à-dire à compter de la mise en demeure, tel que ci-dessus expliqué, les intérêts de 10 % se comptabilisent (le taux convenu dans la convention). Les auteurs<sup>12</sup> et la jurisprudence sont assez clairs à cet effet. Se fondant sur l'arrêt *Immeubles Fournier c. Construction St-Hilaire*<sup>13</sup>, Vincent Karim prétend que, « [b]ien que l'article 1077 C.C.B.C.<sup>14</sup> ne soit pas d'ordre public, le juge ne peut toutefois refuser son application et accorder les intérêts au créancier à compter de l'interpellation en justice au lieu de la mise en demeure<sup>15</sup>. » Il précise, encore une fois, qu'en l'absence de mise en demeure, il n'y a pas perte du droit aux dommages-intérêts. Cependant, ils courront à compter de l'assignation<sup>16</sup>.

[50] L'article 1619 C.c.Q. ne s'applique pas parce qu'il prévoit un intérêt additionnel au taux légal. Or, vu que le taux d'intérêt de 10 % prévu à la convention est suffisamment élevé, il n'y a pas de déficit à combler en appliquant l'indemnité additionnelle.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[51] **ACCUEILLE** l'action de la demanderesse;

<sup>12</sup> Vincent KARIM, *Les obligations, volume 2*, les articles 1497 à 1707, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2002, p. 497

<sup>13</sup> [1975] R.C.S. 2

<sup>14</sup> Maintenant 1617 C.c.Q.

<sup>15</sup> Vincent Karim, « Les dommages-intérêts moratoires et l'indemnité additionnelle », (1990) 50 % du B. 1009, 1011

<sup>16</sup> *Id.*, p. 1013

[52] **CONDAMNE** les défendeurs, conjointement et solidairement, à payer à la demanderesse la somme de 142 144,00 \$ en capital et intérêts au 21 octobre 2004, plus les intérêts au taux de 10 % à compter du 21 octobre 2004;

[53] **Avec** les entiers dépens.

---

FRANK G. BARAKETT, J.C.S.

Me Alphonse Lacasse, avocat casier # 6  
Joli-Cœur, Lacasse, Geoffrion, Jetté, St-Pierre  
Procureurs de la demanderesse;

Me François Valin, avocat  
Langlois, Kronstrom Desjardins casier # 115  
Procureurs des défenderesses