

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D' ARTHABASKA  
LOCALITÉ DE VICTORIAVILLE  
« Chambre civile »

N° : 415-32-005176-097

DATE : 12 janvier 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE LABBÉ, J.C.Q.**

---

**CINTHIA DUPONT,**  
Demanderesse

c.

**GISÈLE ROBERGE**

et

**LA CAPITALE CENTRE DU QUÉBEC INC.,**  
Défenderesses

---

### **JUGEMENT**

---

[1] Alléguant que la défenderesse, Gisèle Roberge, lui a vendu un immeuble comportant un vice caché qui a causé des infiltrations d'eau au sous-sol, la demanderesse lui réclame 7 000 \$ à titre de diminution du prix de vente.

[2] Elle poursuit également son agente d'immeuble, La Capitale Centre du Québec inc.

[3] Les défenderesses nient responsabilité.

[4] La preuve révèle les faits pertinents suivants.

[5] La défenderesse, Gisèle Roberge, a vendu à la demanderesse, par acte notarié du 25 juin 2009, son immeuble sis au [...] à Princeville. La maison avait été construite environ 45 ans auparavant.

[6] Les documents précontractuels contiennent une déclaration de la venderesse comportant les informations suivantes :

- 1) Il y a de légères infiltrations d'eau à l'avant de la maison à gauche;
- 2) Il y a aussi de légères infiltrations d'eau à l'arrière à droite;
- 3) Il y a de l'humidité au sous-sol au printemps;
- 4) Sur le côté droit de la maison, c'est-à-dire le côté de la cour, à de rares occasions, il y a une coulisse d'eau;
- 5) Le drain à l'arrière a été refait il y a une vingtaine d'années.

[7] La déclaration des infiltrations d'eau a été reprise dans l'acte de vente.

[8] Lors des visites pré-achat, la demanderesse a pu constater de l'humidité dans un garde-robe au sous-sol puisque quelques planches avaient été enlevées.

[9] La demanderesse pouvait faire faire une inspection pré-achat par un inspecteur qualifié. Elle n'a fait faire qu'une inspection visuelle par son beau-père qui se spécialise surtout dans le domaine du couvre-planchers. Ce dernier, devant les déclarations contenues dans les documents précontractuels, a mentionné que ce n'était pas grave et que cela pouvait être réparé.

[10] Le fils de Gisèle Roberge a témoigné que le plancher du sous-sol gondolait et qu'il y avait de l'humidité dans le garde-robe du sous-sol. Ces éléments étaient visibles.

[11] Le 10 août 2009, une infiltration d'eau s'est produite au sous-sol lors d'une pluie, particulièrement au mur arrière et au mur droit du côté de la cour. La demanderesse a fait enlever le plancher du sous-sol et il y a eu constatation de pourriture et présence de champignons.

[12] La demanderesse a appelé Aline Poliquin de La Capitale le 19 août et cette dernière l'a rencontrée le lendemain. La demanderesse a fait creuser autour des fondations par l'entrepreneur Luc Guérard et des fissures aux fondations ont été constatées.

[13] Après avoir donné un avis verbal à la défenderesse, Gisèle Roberge, la demanderesse a fait exécuter des travaux pour faire installer notamment un nouveau système de drainage, réparer les fissures et installer une trappe antiretour, le tout au coût de 6 772,50 \$.

ANALYSE

[14] La garantie contre les vices cachés est prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* dont le texte est le suivant :

**1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[15] Pour que cette garantie s'applique, le vice doit être grave, antérieur à la vente, inconnu de l'acheteur et caché.

[16] Il ne fait pas de doute que des infiltrations d'eau constituent un vice grave. Ce vice était également antérieur à la vente puisque la venderesse avait connu des infiltrations dans le passé.

[17] Cependant, la preuve ne révèle pas que ce vice était inconnu de la demanderesse ou qu'il était caché à cause des déclarations contenues dans les documents précontractuels et même dans l'acte de vente. Il s'agit là d'indices suffisamment importants pour inciter tout acheteur prudent et diligent, au sens de l'article 1726 C.c.Q., à engager un expert pour pousser plus loin l'inspection de la maison qui avait 45 ans d'âge environ. Le Tribunal considère que la demanderesse n'a pas agi en acheteuse prudente et diligente et donc que le vice n'était pas caché au sens de la loi.

[18] Quant à La Capital Centre du Québec inc., il n'y a aucun lien de droit entre les parties puisque le courtier en immeuble n'est pas garant de la garantie de qualité envers l'acheteur.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[19] **REJETTE** la demande;

[20] **CONDAMNE** la demanderesse à payer à la défenderesse, Gisèle Roberge, les frais de contestation de 146 \$;

[21] **CONDAMNE** la demanderesse à payer à la défenderesse, La Capitale Centre du Québec inc., les frais de contestation de 191 \$.

---

PIERRE LABBÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 19 octobre 2010