

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 415-32-005211-092

DATE : 24 janvier 2011

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

MARTIN GAUTHIER

et

FANNY PRINCE,

Demandeurs

c.

GUY GÉLINAS,

Défendeur

JUGEMENT

[1] Alléguant que l'immeuble qu'ils ont acheté du défendeur comportait des vices cachés, les demandeurs lui réclament 7 000 \$ à titre de diminution du prix de vente.

[2] Le défendeur nie responsabilité.

[3] En vertu d'un contrat de vente notarié passé le 19 juin 2009, le défendeur a vendu aux demandeurs un immeuble avec maison située au [...] à Saint-Wenceslas pour le prix de 77 000 \$ (P-4). La maison a été construite vers 1977. Le défendeur avait acquis cet immeuble le 13 décembre 1994.

[4] Aucune inspection pré-achat n'a précédé la vente.

[5] Peu de temps après avoir pris possession de l'immeuble, les demandeurs ont commencé à exécuter certains travaux, notamment le remplacement du plancher au sous-sol. Ils ont alors constaté qu'il y avait des infiltrations d'eau provenant du bas des murs et que certaines pièces maîtresses de la charpente de la maison étaient pourries.

[6] Le 19 août 2009, les demandeurs ont fait parvenir au défendeur une dénonciation écrite de la situation, constituant en même temps une mise en demeure lui réclamant 7 000 \$. Ils faisaient mention dans cette lettre d'infiltrations d'eau, de présence de moisissures et de champignons. Ils ajoutaient que selon l'avis d'experts, les murs devaient être enlevés de même que le plancher du sol, un drain français installé et les fissures aux fondations réparées. Ils prévoient également refaire le revêtement extérieur et installer des gouttières.

[7] Le défendeur n'a pas connu d'infiltrations pendant qu'il a été propriétaire de l'immeuble.

[8] Les photographies produites démontrent qu'il y avait effectivement des infiltrations d'eau provenant du bas des murs. Les photographies démontrent également la présence de pourriture à la lisse principale de la maison, du moins à certains endroits.

[9] Les demandeurs n'ont produit aucune expertise, mais les photographies sont suffisantes pour démontrer la présence de vices cachés, soit la pourriture et des infiltrations d'eau.

[10] Aucune évaluation n'a été produite pour soutenir le montant de la réclamation.

[11] Les fissures au solage ont été exclues par les demandeurs de leur réclamation, car ils en ont eu connaissance. Quant au drain français, il n'y en avait pas et l'installation d'un tel drain constitue un élément de plus-value.

[12] Dans les circonstances, le Tribunal doit procéder à une certaine forme d'arbitrage et accorde aux demandeurs la somme de 2 500 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[13] **CONDAMNE** le défendeur à payer aux demandeurs la somme de 2 500 \$, avec intérêts au taux de 5 % l'an, et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 19 août 2009;

[14] **CONDAMNE** le défendeur à payer aux demandeurs les frais judiciaires de 157 \$.

PIERRE LABBÉ, J.C.Q.

Date d'audience : 22 novembre 2010