

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-050498-095

DATE : 9 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE ANNE LABERGE, JL2654

CLAUDIA TARDIF,[...], Québec, [...]
Demanderesse

C.

MARIE-FRANCE LAHAYE, [...], Québec, [...]
Défenderesse

Et

LES RÉNOVATIONS DU DOMAINE INC., 70, rue Tlacy, Blainville, Qc, J7B 0A2
Appelée en garantie

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame 6 343,58\$ à la défenderesse, relativement au vice caché affectant la toiture de la maison qu'elle lui a vendue.

[2] Celle-ci se porte demanderesse reconventionnelle et réclame 7 000\$ à la demanderesse au motif que son recours serait abusif, source de stress et d'inconvénients.

[3] La défenderesse appelle par ailleurs en garantie, Les Rénovations du domaine inc..

[4] La demanderesse soumet essentiellement avoir signé le 22 septembre 2007 une offre d'achat (P-1) de la maison de la défenderesse, au prix de 170 000\$, conditionnelle à une inspection.

[5] L'inspection visuelle a lieu le 13 octobre 2007, en présence des parties et suivant le rapport (P-2), la condition générale du revêtement du toit, en bardeaux d'asphalte, est décrite comme étant en bon état. De plus, la note suivante apparaît dans le rapport de monsieur Stéphane Hamelin :

«STRUCTURE DU TOIT

Note : La durée de vie utile d'un revêtement de toit varie selon de nombreux facteurs. L'évaluation de l'état du revêtement n'exclue pas la possibilité que le toit coule à un certain moment. Un toit peut couler en tout temps et son étanchéité peut varier selon l'intensité de la pluie, la direction du vent, la formation de glace, la pente, le genre de recouvrement etc.»

[6] Dans la déclaration du vendeur, signée par la défenderesse le 13 octobre 2007, elle estime à 5 ans l'âge du revêtement. Elle n'a pu produire de facture, le revêtement n'ayant pas été fait par un entrepreneur.

[7] Elle déclare par ailleurs, que l'événement sur la toiture, a été changé après avoir constaté que la neige pénétrait à l'intérieur. La vente est conclue le 10 mars 2008.

[8] La demanderesse soutient que le 27 juin 2009, une infiltration d'eau survient, dans une chambre à l'étage. Le 29 juin, elle retient les services de monsieur Dave Paradis qui monte sur le toit faire une vérification, mais ne parvient pas à trouver la source du problème, suivant sa déclaration pour valoir témoignage.

[9] Il se rend ensuite dans l'entretoit et voit une planche clouée en sens contraire des autres. Après être remonté sur le toit, il identifie un clou comme étant l'endroit probable de l'infiltration et applique un scellement.

[10] Monsieur Paradis déclare à la demanderesse que la toiture est usée et qu'elle devrait songer à la refaire.

[11] La demanderesse obtient une soumission de Toitures Imper Expert le 14 juillet 2009 qui note un problème de ventilation, des planches endommagées, que la toiture est usée et que la réfection n'avait pas été faite par des professionnels.

[12] Le 20 juillet 2009, la demanderesse transmet une première mise en demeure (P-4) à la défenderesse relatant les faits précités et la sommant de lui verser 6 000\$ pour refaire la toiture et le remboursement de la réparation de 135\$.

[13] La défenderesse refuse (P-5) et rappelle par ailleurs à la demanderesse, le problème d'infiltration dénoncé avant la vente et que l'inspecteur n'a pas vu de problème lors de sa visite.

[14] Le 3 septembre 2009, une deuxième mise en demeure (P-8) est transmise à la défenderesse.

[15] La demanderesse fait refaire le revêtement par Toitures Imper Expert, le 4 septembre 2009, recouvrir le toit de contreplaqué et changer la ventilation, au coût de 6 208,13\$ (P-7).

[16] Elle intente par la suite le présent recours.

[17] À son encounter, la défenderesse nie devoir quoi que ce soit à la demanderesse car elle estime qu'il n'y avait pas de vice caché affectant la toiture lors de la vente, déclarée en bonne condition par l'inspecteur.

[18] Elle ajoute n'avoir jamais subi de problème d'infiltration autre que celui dénoncé dans la déclaration du vendeur et que le quantum est exagéré.

[19] Le Tribunal conclut au rejet de la demande principale, de l'appel en garantie et de la demande reconventionnelle.

[20] La demanderesse n'a pas rempli le fardeau de preuve qui lui incombait en vertu des articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

[21] La prépondérance de preuve ne permet pas de conclure que la toiture était affectée d'un vice caché au moment de la vente, au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec* qui prévoit ce qui suit :

«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.»

[22] Avant la vente, la demanderesse savait qu'un problème d'infiltration était survenu par la ventilation qui avait été modifiée. De plus, selon l'inspecteur Hamelin, le revêtement était en bon état et il confirme n'avoir vu aucune trace d'infiltration dans l'entretoit.

[23] Il n'y a pas de preuve de la cause de l'infiltration subie par la demanderesse en juin 2009 qui peut résulter notamment d'un manque d'entretien des scellements autour des ventilateurs, selon monsieur Hamelin.

[24] Il est vrai que le manque d'aération peut provoquer un vieillissement prématuré du revêtement mais la demanderesse connaissait le changement effectué par la défenderesse à cet égard avant d'acheter.

[25] Le Tribunal rejette enfin la demande reconventionnelle de la défenderesse qui n'a pas rencontré le fardeau de preuve qui lui incombait.

[26] Il n'y a pas de prépondérance de preuve permettant de conclure à un abus de procédure de la part de la demanderesse.

[27] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[28] **REJETTE** la demande principale, avec dépens;

[29] **REJETTE** l'appel en garantie, avec dépens;

[30] **REJETTE** la demande reconventionnelle, avec dépens.

ANNE LABERGE, J.C.Q.

Date d'audience : 7 février 2011