

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 500-32-114226-089

DATE : 10 février 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ANDRÉ RENAUD, J.C.Q.

ELIOT YELL
ET
JOSÉE ARPIN
[...] Kirkland, Qc. [...]
DEMANDEURS

c.
ROBERT LEMAY
ET
CAROLE PELLETIER
[...] Lanthier, Qc. [...]
DÉFENDEURS

JUGEMENT

[1] Les demandeurs réclament des défendeurs une somme de 7 000,00\$, suite à la vente d'une propriété sur la rue Lausanne, à Val-David.

[2] Essentiellement, les demandeurs reprochent aux défendeurs de leur avoir caché un élément important de cette maison.

[3] Les demandeurs l'ont achetée en janvier 2004. Les vendeurs-défendeurs ont déclaré (entre autres, dans le contrat de vente du 30 janvier 2004):

(page 3, paragraphe 9):

«La propriété... est munie d'une fosse septique et d'un champ d'épuration».

[4] Or, ce n'était pas exact: il n'y avait pas de champ d'épuration, ni de fosse septique, mais plutôt un puisard.

[5] Un puisard est un trou entouré de bois, de blocs de béton ou de métal, troués, où les eaux usées de la maison tombent pour ensuite se dégrader dans le sol, par les côtés et le fond. Cela n'existe plus depuis au moins 30 ans.

[6] Or, les demandeurs ont eux-mêmes revendu cette maison de Val-David en novembre 2008. Ils avaient accepté une offre d'achat à 188 500,00\$. Mais les acheteurs, après inspection, ont contesté la présence du puisard en lieu et place de la fosse septique. Ils ont alors exigé une diminution de prix de 8 500,00\$, que les demandeurs leur ont consenti.

[7] Les demandeurs demandent donc être dédommagés pour cette différence, mais pour un montant maximum de 7 000,00\$ (juridiction des petites créances).

[8] Les défendeurs invoquent leur bonne foi. Pour eux, ce système de collecte des eaux usées était très adéquat; pour eux, c'était la même chose, une fosse septique ou un puisard.

[9] Ils soulignent que les demandeurs ont opéré ce système pendant plus de quatre ans, sans aucun problème.

[10] Ils ajoutent que la construction de ce chalet remonterait autour de 1971 et, qu'à cette époque, le puisard était conforme et bénéficie de droits acquis.

[11] De plus, les défendeurs reprochent aux demandeurs de les mettre devant un fait accompli: les demandeurs ont accepté de baisser leur prix de 8 500,00\$, le 19 novembre 2008 (P-6), ils ont signé l'acte de vente le 21 novembre et ont rédigé leur mise en demeure que le 24 novembre 2008: tout était fait, sans que les défendeurs puissent intervenir.

ANALYSE

[12] La preuve nous révèle que les défendeurs ont décrit erronément le système d'égout de la maison de la rue Val-David. Nous les avons entendus. Ils sont de bonne foi.

[13] Mais sont-ils pour autant responsables d'une différence de 8 500,00\$ dans le prix de vente des demandeurs?

[14] Les demandeurs ont-ils réellement subi une perte? Ou, plutôt, ne se seraient-ils pas enrichis de 47 500,00\$ entre janvier 2004 et novembre 2008?

[15] La preuve probable démontrant que cette maison avait été bâtie vers 1971, n'est-il pas normal de prévoir une dépense certaine pour rajeunir un système d'égout privé de 37 ans, que ce soit une fosse septique ou un puisard?

[16] Enfin, nous sommes d'opinion, avec respect pour celle des demandeurs, qu'ils auraient dû faire intervenir les défendeurs dans le processus de négociation du prix de vente à la baisse, s'ils étaient certains qu'une telle situation était de leur entière responsabilité.

[17] Enfin, mais ceci n'était qu'un argument subsidiaire, nous trouvons pour le moins surprenant que, pendant plus de quatre ans, les demandeurs n'ont jamais constaté l'absence d'un champ d'épuration et/ou de fosse septique. N'oublions pas que lorsque les demandeurs ont acheté en janvier 2004, les défendeurs leur avaient déclaré (dans le formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur, P-3), en parlant des égouts: «un certificat de conformité des installations est-il disponible? Réponse: non». Ceci aurait dû attirer leur attention et les inviter à plus de vérification.

[18] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[19] **REJETTE** la demande;

[20] **MAIS**, sans frais.

ANDRÉ RENAUD, J.C.C.

Date d'audience : 21 décembre 2010