

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-051349-107

DATE : 14 mars 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

GENEVIÈVE DIONNE –et- **RÉGIS DE CHECCHI**, [...], Ste-Pétronille (Ile d'Orléans),
(Québec) [...]

Demandeurs

c.

2619-8317 QUÉBEC INC., 28, rue Catherine de Médicis, Bromont (Québec) J2L 3A2

Défenderesse

et

LOUISE FILIATRAULT –et- **SYLVAIN DUMOUCHEL**, [...], Ste-Pétronille (Ile
d'Orléans), (Québec) [...]

Appelés en garantie

JUGEMENT

[1] Geneviève Dionne et Régis de Checchi réclament 7 000 \$ pour vices cachés affectant l'immeuble qu'ils ont acquis le 13 mars 2009 au coût de 285 000 \$.

[2] Ils se plaignent plus précisément d'une infiltration d'eau au sous-sol découverte dès la prise de possession de la maison le 1^{er} juillet 2009 alors qu'ils ont trouvé des traces d'humidité sur le plancher flottant du sous-sol.

[3] La défenderesse conteste la demande alléguant n'avoir jamais eu d'infiltration d'eau au sous-sol pendant la période d'avril 2005 jusqu'à la vente en mars 2009.

[4] Elle se plaint que des travaux de creusage et de démolition du drain agricole avaient été exécutés avant la visite d'inspection par le représentant de la défenderesse.

[5] Louise Filiatrault et Sylvain Dumouchel ont été appelés en garantie par la défenderesse dès le 18 août 2009 et ils contestent également le bien-fondé de la réclamation des demandeurs.

[6] Dans une action pour vices cachés, les demandeurs ont le fardeau d'établir, par preuve prépondérante, que les vices allégués peuvent être qualifiés de vices cachés.

[7] De plus, avant de prendre action, ils avaient l'obligation de dénoncer les vices pour permettre à la partie défenderesse de procéder à une expertise et de proposer, le cas échéant, des travaux correctifs.

[8] Avant d'aborder la qualification des vices allégués par les parties demanderesses, il y a lieu de vérifier si elles ont rencontré leur obligation quant à la dénonciation des vices allégués.

[9] La preuve documentaire produite au dossier démontre que la dénonciation des vices s'est faite le 11 août 2009 accordant à la partie défenderesse jusqu'au 18 août 2009 pour procéder à une expertise alors que la facture de l'entrepreneur des parties demanderesses démontre que les travaux de remplacement du drain agricole ont été réalisés les 17 et 18 août 2009.

[10] Ainsi, au moment de la visite de l'expert de la défenderesse, le 17 août 2009, le creusage était déjà réalisé et le drain agricole enlevé.

[11] De plus, le 18 août 2009, lorsque les appelés en garantie ont reçu leur mise en demeure de procéder à des vérifications et une expertise des lieux, les travaux étaient terminés.

[12] On ne peut pas dire que les demandeurs ont respecté leur obligation de dénonciation visant à accorder à la partie défenderesse le droit à une défense pleine et entière relativement à l'action en justice entreprise contre elle.

[13] En effet, la seule expertise des lieux avant les travaux a été réalisée par l'entrepreneur des parties demanderesses et les travaux entrepris avant l'échéance accordée à la défenderesse et aux appelés pour procéder à une expertise n'a pas été

respectée puisque les lieux avaient été modifiés par les travaux de l'entrepreneur des demandeurs les 17 et 18 août 2009.

[14] Ce seul motif justifie le rejet de la demande, d'autant plus qu'aucune preuve ne permet d'établir que la défenderesse et les appelés en garantie auraient connu des problèmes d'infiltration d'eau avant la vente de l'immeuble aux parties demanderesses.

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

REJETTE la demande avec dépens établis à la somme de 191 \$.

SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

Date d'audience : 16 février 2011