

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE
LOCALITÉ DE SAINT-HYACINTHE
« Chambre civile »

N° : 750-32-010126-103

DATE : 28 AVRIL 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DENIS ROBERT, J.C.Q.

ÉRIC CHAMBERLAND et
MANON LAVOIE
Demandeurs

c.

LINE ASSELIN et
FRANÇOIS ALLARD
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les demandeurs réclament aux défendeurs la somme de 5 305,78 \$ en compensation des dommages qu'ils déclarent avoir subis suite à la découverte de vices cachés affectant la propriété qu'ils ont acquise de ces derniers.

[2] La preuve a démontré que les demandeurs ont acheté un immeuble au [...] à Mont St-Hilaire et qu'ils en ont pris possession dans les jours suivants.

[3] Au cours de l'inspection préalable, les demandeurs ont été informés qu'il y avait de l'humidité sous la fenêtre de la salle de bain et ils en ont accepté le fait à leur risque et péril, d'autant plus qu'ils ont été rassurés par les demandeurs que la fenêtre avait été remplacée et corrigée adéquatement.

[4] Les demandeurs ont habité les lieux; en avril 2010, alors qu'ils ont entrepris certains travaux de rénovations, ils ont constaté que sous la moulure de la fenêtre de la salle de bain, il y avait de la moisissure et une pourriture importante.

[5] Les demandeurs ont noté également la présence de fourmis charpentières dans les murs de la salle de bain et la présence de pourriture importante près du patio.

[6] Les demandeurs ont également vu des souris mortes dans les murs de la maison.

[7] Au cours du mois de juin 2010, les demandeurs ont contacté le défendeur, François Allard, et lui ont dénoncé l'état des lieux.

[8] Le défendeur, François Allard, s'est présenté sur les lieux et a constaté lui-même la détérioration qui constitue un état de vice caché; une telle détérioration à l'intérieur des murs n'était pas prévisible malgré la dénonciation préalable de l'humidité sous la fenêtre de la salle de bain après avoir entendu les propos rassurants des défendeurs.

[9] Les défendeurs doivent indemniser les demandeurs en conséquence en vertu de leurs obligations de garantie de qualité qui est énoncé à l'article 1726 du *Code civil du Québec* qui s'énonce comme suit :

Art. 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.»

[10] Le défendeur, François Allard, a offert de payer certains travaux dans la salle de bain et les matériaux du patio.

[11] Les demandeurs lui ont présenté certaines soumissions pour l'exécution desdits travaux que le défendeur, François Allard a, une première fois, accepté et, par la suite, a refusé.

[12] Devant le refus des défendeurs d'intervenir et d'agir, les demandeurs ont fait exécuter les travaux qui s'élèvent à 5 305, 78 \$.

[13] Les demandeurs ont déboursés 2 008,48 \$ pour la salle de bain, 253,97 \$ pour les frais d'expertise et 468,43 \$ pour l'extermination et réclament 2 574,82 \$ pour le coût de la main d'oeuvre.

[14] Les défendeurs ne contestent pas leur responsabilité pour les murs de la salle de bain ni pour les travaux d'extermination des fourmis charpentières mais soutiennent, à bon droit, qu'ils ont fourni les matériaux nécessaires au patio et que les travaux ont été exécutés par les demandeurs d'où ils n'ont pas à assumer le coût de la main d'œuvre.

[15] La preuve prépondérante a démontré que les demandeurs ont droit d'être remboursés pour les dommages causés à la salle de bain qui s'élèvent à une somme de 2 008,48 \$ qu'ils ont droit d'être remboursé des frais d'expertise, 253,97 \$ ainsi que des frais d'extermination de 468,43 \$, ce qui totalise la somme de 2 730,88 \$.

[16] Les demandeurs n'ont pas valablement justifié leur réclamation quant au surplus.

[17] **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[18] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 2 730,88 \$ et les intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date de la signification de la requête introductive d'instance et les frais judiciaires de 159 \$.

DENIS ROBERT, J.C.Q.

Date d'audience : Le 11 avril 2011