

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 750-32-009415-095

DATE : 30 NOVEMBRE 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARC-NICOLAS FOUCAULT, J.C.Q.**

---

**SUZANNE BLANCHET**

Demanderesse

c.

**ISABELLE VALLÉE**

Défenderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse réclame la somme de 7 000 \$ à la défenderesse suite à l'achat d'un immeuble.

[2] La défenderesse refuse de payer alléguant, tout d'abord, que le recours de la demanderesse est prescrit et subsidiairement que la demanderesse n'a pas été prudente et diligente lors de l'achat de l'immeuble.

#### **LES FAITS**

[3] Le 23 février 2006, la demanderesse achète la maison de la défenderesse pour une somme de 139 900 \$.

[4] Préalablement, la demanderesse fait évaluer et inspecter la maison par Philip Barry qui procède notamment, après avoir consulté la déclaration de divulgation du vendeur.

[5] La demanderesse entreprend des travaux de réfection de la maison et, en juillet 2006, elle détecte des odeurs particulières dans la maison. Tout ceci l'amène à mandater, le 26 juillet 2006, la firme Benjel Chimiste Conseils Inc. afin de procéder à des analyses de la qualité de l'air. Elle reçoit le rapport d'analyse le 28 août 2006.

[6] Suite à la réception de ce rapport, elle transmet un avis à la défenderesse et mandate un entrepreneur en construction, Normand Desjardins, afin d'évaluer les travaux à être effectués.

[7] En juillet 2007, alors que monsieur Desjardins travaille à la réfection d'une fenêtre, il réalise que le mur arrière est complètement pourri de la toiture jusqu'au bas de la maison.

[8] Subséquemment, la demanderesse a effectué des travaux pour un montant de 43 750,35 \$ et elle réduit sa réclamation à une somme de 7 000 \$.

[9] La demanderesse soulève que le problème de pourriture dans le mur arrière de la résidence est un vice caché, que ce problème existait au moment de la vente.

[10] De plus, elle mentionne avoir fait l'objet de fausses représentations de la part de la défenderesse, notamment puisque celle-ci n'a jamais divulgué avoir eu des infiltrations d'eau en 2001, préalablement à la réfection de la toiture.

[11] Pour la défenderesse, la demanderesse a eu connaissance du problème le 26 juillet 2006, c'est-à-dire au moment où elle a senti des odeurs particulières.

[12] La défenderesse reconnaît que si la connaissance de la demanderesse est établie à la date de la réception du rapport de Benjel, le recours n'est pas prescrit.

[13] De plus, la défenderesse mentionne que la demanderesse aurait dû être plus prudente puisque plusieurs indices auraient dû soulever des interrogations concernant les problèmes d'infiltrations d'eau.

[14] Bien qu'il y ait une mention sur le permis de rénovation de 2001, elle nie avoir eu un problème d'infiltration d'eau à la toiture et affirme que c'est son père qui a requis le permis et que c'est celui-ci qui a mentionné l'aspect d'infiltration d'eau au toit.

[15] Celui-ci n'a pas témoigné à l'audience.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[16] Selon la preuve prépondérante, la demanderesse a eu connaissance du fait qu'il y avait des moisissures, le 28 août 2006 alors qu'elle a reçu, par courrier électronique, une copie du rapport de la firme Benjel.

[17] Elle nie avoir eu connaissance de quoi que ce soit avant et mentionne qu'il n'y avait rien d'apparent jusqu'à ce moment.

[18] De plus, ce n'est qu'à la fin du mois de juillet 2007 qu'elle a pu constater toute l'ampleur des dommages.

[19] Le tribunal retiendra la date du 28 août 2006 afin d'établir si le recours est prescrit ou non.

[20] Compte tenu que le recours de la demanderesse a été institué le 30 août 2009, la défense de prescription du recours ne s'applique pas.

[21] L'article 1726 C.c.Q. prévoit que le vendeur est responsable de la garantie des vices cachés :

**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.»

[22] Le vice doit être grave, inconnu de l'acheteur au moment de la vente, non apparent, antérieur à la vente et l'acheteur doit démontrer qu'il n'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'il avait connu le vice.

[23] De plus, il doit y avoir dénonciation écrite par l'acheteur au vendeur dans un délai raisonnable de la découverte du vice.

[24] En vertu des articles 2803 et 2804 C.c.Q., la demanderesse a le fardeau d'établir par prépondérance de preuve l'existence des vices cachés faisant l'objet de sa réclamation.

[25] En ce qui a trait aux problèmes et aux dommages subis par la demanderesse, la preuve non contredite révèle que le mur arrière de la résidence était pourri et, selon le témoin Desjardins, devait être changé, la pourriture étant due à une infiltration d'eau par le toit. Selon le témoin, des dommages semblables datent d'avant la vente.

[26] En conséquence de tout ce qui précède, le Tribunal conclut que la demanderesse a établi, par prépondérance de preuve, le bien-fondé de sa réclamation.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la requête de la demanderesse;

**CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 7 000 \$ plus les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 30 août 2006 ainsi que les frais judiciaires de 157 \$.

---

MARC-NICOLAS FOUCAULT, J.C.Q.

Date d'audience : Le 18 octobre 2011