

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME  
« Chambre civile »

N° : 700-32-022710-097

DATE : 16 décembre 2011

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE DIANE GIRARD, J.C.Q.**

---

**KASO-JITO BASSAM &  
NANCY KANJ**  
Partie demanderesse

C.  
**MITCHELL FORBES**  
Partie défenderesse

---

### **JUGEMENT**

---

[1] Les demandeurs, qui ont acheté la maison du défendeur, le 20 mars 2009 au prix de 480 000 \$, réclament 814,38 \$ en réduction du prix de vente et dommages-intérêts suite à la découverte de la présence de fourmis charpentières.

[2] L'immeuble a été acheté le 20 mars 2009 et les demandeurs l'ont occupé dès le 23 mars. Dès leur arrivée, ils ont constaté la présence de fourmis et le 6 avril ils ont téléphoné au défendeur pour l'aviser de la présence de ces fourmis.

[3] Le 15 avril, le défendeur a répondu par lettre (pièce D-3) qu'il n'y avait jamais eu de fourmis à sa résidence, qu'il n'était pas responsable et qu'il voulait que les demandeurs cessent de le contacter.

[4] Les demandeurs ont fait venir un exterminateur qui a confirmé qu'il s'agissait bien de fourmis charpentières. L'immeuble a été traité le 22 avril 2009 et les demandeurs ont payé 564,38 \$ (pièce P-2). Le document de l'exterminateur mentionne qu'un arbre était infesté et qu'il y avait un nid de fourmis dans la cuisine près de la hotte. En 2010, le traitement a été refait.

[5] Les demandeurs ont témoigné avoir dû quitter la maison pour 24 heures à chaque fois.

[6] Le défendeur et sa conjointe, Lorraine Savard, ont affirmé n'avoir jamais vu de fourmis lors de leur occupation. Ceci est corroboré par une amie, Ginette Dagenais. Il plaide donc que le problème n'était pas là lors de la vente.

[7] De la preuve offerte, le Tribunal conclut que la présence de fourmis deux (2) semaines après la vente, constitue une présomption de fait, grave, précise et concordante de la présence des fourmis au moment de la vente. L'écrit de l'exterminateur réfère à un « *nid de fourmis* ».

[8] De l'avis du Tribunal, il s'agit d'un vice grave qui aurait incité n'importe quel acheteur à demander une réduction du prix de vente pour éliminer le problème ou à la limite, à ne pas acheter.

[9] Heureusement, les demandeurs ont été diligents et ont fait appel à des spécialistes à un prix assez bas. Ils ont minimisé leur dommage. Le fait qu'ils n'aient payé que 564 \$ pour corriger le problème n'en fait pas pour autant que l'immeuble était affecté d'un vice caché grave. Le vice était d'autant plus caché que le défendeur et ses témoins ne l'avaient pas vu.

[10] Quant à la réclamation en dommages-intérêts, le Tribunal n'y fait pas droit vu l'absence de preuve de la connaissance du problème par le défendeur.

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

[12] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[13] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 564,38 \$ avec les intérêts au taux légal à compter du 20 avril 2009, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec et les frais judiciaires au montant de 69 \$.

---

L'Honorable Diane Girard, j.C.Q.

Date d'audience : 12 décembre 2011