

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
« Chambre civile »

N° : 150-32-007601-103

DATE : 14 novembre 2011

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE MADAME LA JUGE MICHELINE PARADIS, J.C.Q.

JEAN-PHILIPPE CÔTÉ,
MARIE-ÈVE SAVOIE,

Demandeurs

c.

ROGER GAGNÉ,
SONIA MARIN,

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les demandeurs, Jean-Philippe Côté et Marie-Ève Savoie, poursuivent les défendeurs Roger Gagné et Sonia Marin, invoquant vices cachés (problèmes avec l'installation de la douche et infiltrations d'eau conséquentes).

LES FAITS

[2] Le 7 mai 2010, les demandeurs procèdent à l'achat d'une résidence sur le chemin du Lac Joly à Saint-Honoré.

[3] Avant de procéder à l'achat, ils font trois (3) visites préalables de l'immeuble. Il s'agit d'une maison construite en 1994 (16 ans d'âge) dont les planchers sont en bois franc à la grandeur.

[4] La vente se fait à 120 000 \$.

[5] Or, quelques semaines après l'occupation, les acheteurs constatent que la douche de la salle de bain a des fuites d'eau. L'eau s'infiltré sous la céramique de la douche, puis sous les planchers de bois franc de la salle de bain, de la chambre à coucher principale adjacente et du passage.

[6] Le vendeur, Roger Gagné, est avisé verbalement et il se rend sur les lieux. Il refuse d'admettre les dégâts qui proviennent de la douche qu'il a installée lui-même.

[7] Sur la cause des dommages, un entrepreneur en construction, Gervais Tremblay (Tremblay et Gagnon Inc.) s'est fait entendre.

[8] Il est formel que les dommages proviennent de l'eau de la douche puisque celle-ci n'a pas été construite selon les règles de l'art.

[9] En effet, celle-ci a été érigée en 2006-2007 par le défendeur Roger Gagné.

[10] Il s'agit d'une douche montée sur un plancher de bois franc avec contre-plaqué et céramique dessus. Il est tout à fait contre-indiqué de poser de la céramique sur du bois.

[11] Les travaux faits par les acheteurs (changement de la toilette et des champelures) n'ont eu aucune influence sur les problèmes d'infiltration de la douche.

[12] Monsieur Tremblay spécifie que l'érection d'une douche en céramique n'est pas à la portée de tout le monde ; c'est un travail spécialisé.

[13] Les réparations effectuées fin octobre 2010 ont nécessité la réfection du plancher du passage, de la chambre et, bien évidemment de l'installation conforme d'une douche.

[14] La facture s'est élevée à 6 400 \$ (7 224 \$ avec taxes).

[15] Les défendeurs invoquent qu'ils ont été propriétaires durant 15 ans. Roger Gagné vivait seul les trois dernières années.

[16] C'est lui qui a construit la douche en 2006-2007 et après, il l'a utilisée régulièrement sans problème.

[17] Selon lui, le cabinet de toilette fut changé ainsi que le chauffe-eau, ce qui a fait forcer les champelures.

[18] Sa fille, Isabelle Gagné, a fait le ménage avant la vente et n'a rien constaté d'irrégulier. De plus, elle reproche aux acheteurs de ne pas avoir fait procéder à une inspection avant l'achat.

[19] La première mise en demeure écrite des demandeurs fut expédiée le 14 septembre 2010, soit avant les réparations (pièce P-1).

DÉCISION

[20] L'article 1726 du *Code civil du Québec* se lit ainsi :

Art. 1726 C.c.Q. *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.¹

[21] Dans le présent dossier, tous les critères sont réunis pour conclure qu'il y avait vices cachés :

- *il y avait un vice et la cause en a été établie : malfaçon dans l'érection de la douche ;*
- *ce vice existait lors de la vente ;*
- *il était caché ; l'eau s'étant infiltrée sous le plancher de bois franc (salle de bain, passage, chambre à coucher principale) ;*
- *le vice avait une importance certaine ;*
- *il n'y avait nulle obligation pour les acheteurs de faire procéder à une inspection au préalable, s'agissant d'un immeuble d'à peine 15 ans ; ils se sont comportés en acheteurs prudents et diligents.*

¹ Code civil du Québec, Baudouin Renaud, édition Wilson & Lafleur, article 1726, p. 414

[22] L'action sera donc accueillie.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **ACCUEILLE** la poursuite ;

[24] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de **7 000 \$** avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'assignation du 4 novembre 2010 ;

[25] **AVEC DÉPENS** contre les défendeurs mais limités au coût du timbre judiciaire de la demande (**159 \$**) ;

[26] **CHAQUE PARTIE** payant ses frais.

MICHELINE PARADIS
Juge à la Cour du Québec