

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 450-32-015397-110

DATE : 27 avril 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALAIN DÉSY, J.C.Q.**

---

**CHRISTIAN ARMSTRONG et. MARISE CADORETTE,**  
Partie demanderesse

C.  
**JACQUES GRÉGOIRE,**  
Partie défenderesse

---

### JUGEMENT

---

#### **Nature du litige**

[1] La présente affaire concerne un recours en diminution du prix de vente et en dommages suite à la découverte d'un vice caché à une propriété.

### **Objet du litige**

[2] Les demandeurs réclament du défendeur la somme de 4 024,10 \$ à titre de diminution du prix de vente et dommages en raison d'un vice caché découvert à l'immeuble résidentiel acheté de ce dernier le 15 septembre 2008.

[3] Ce vice découvert par les demandeurs, le 22 mars 2011, concerne un joint de coulée encastré à la fondation de béton de l'immeuble qui a laissé infiltrer l'eau de l'extérieur vers l'intérieur du sous-sol.

[4] Selon l'entrepreneur, Pierre Lamontagne agissant pour l'entreprise Fissures de l'Estrie et oeuvrant dans le domaine depuis 28 ans, il a réparé le joint de coulée le 26 mars 2011, cette déficience au solage était existante, dit-il, depuis plus de trois ans, et l'infiltration se serait amplifiée au fil des années.

[5] M. Lamontagne a témoigné à l'audition à titre d'expert à la réquisition des demandeurs; il a réparé de l'intérieur de la fondation le joint de coulée pour le rendre étanche, et il a reçu des demandeurs la somme de 455,70 \$ pour son travail<sup>1</sup>.

[6] Pour le Tribunal, la preuve entendue à l'audition a démontré que cette fuite ou infiltration d'eau par le joint de coulée constitue un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*, mais que ce vice était existant hors la connaissance du vendeur, ce qui exclut ici l'application de l'article 1728 du *Code civil du Québec*.

**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. »

**1728.** Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

[7] Rappelons que pour satisfaire les modalités de l'article 1726 du *Code civil du Québec*, le vice doit être suffisamment grave, caché, inconnu de l'acheteur, et existant au moment de la vente<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir la facture du 26 mars 2011, pièce P-1.

<sup>2</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC 50, par. 50; *et Nadeau c. Charland*, 2012 QCCS 106, 19 janvier 2012, par. 47.

[8] Il faut constater un déficit d'usage, et dans le cas présent, une des structures, la fondation, laisse l'eau s'infiltrer, ce qui occasionne des dommages secondaires.

[9] Ainsi, les demandeurs ont droit aux coûts nécessaires et encourus pour réparer le joint de coulée, mais pas aux dommages inhérents.

[10] Le Tribunal a revu l'exposé des sommes réclamées par les demandeurs, et ils ont établi leur droit pour un montant de 1 519,63 \$ se détaillant comme suit :

- réparation du joint de coulée .....455,70 \$ pièce P-1
  - photos pour démontrer les dommages 50 % .....44,20 \$ trop de photos
  - franchise d'assurance .....0,00 \$ dommages
  - perte d'un tapis .....0,00 \$ dommages
  - réparations pour enlever les éléments pourris et  
refaire isolation (évaluation de la preuve) .....1 063,93 \$
- 1 519,63 \$

[11] En plus des montants précités, les demandeurs ont droit aux intérêts légaux, ainsi qu'aux dépens de la Cour.

[12] Ainsi, les arguments du défendeur sont retenus en partie seulement et les sommes réclamées par les demandeurs ont été réduites en conséquence.

[13] Par ailleurs, la demande reconventionnelle du défendeur est non fondée en faits et en droit. On ne peut parler d'un recours abusif de la part des demandeurs, vu les conclusions auxquelles en est arrivé le Tribunal.

[14] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **CONDAMNE** le défendeur à payer aux demandeurs la somme de MILLE CINQ CENT DIX-NEUF DOLLARS ET SOIXANTE-TROIS CENTS (1 519,63 \$) plus l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 9 juin 2011, date de réception de la mise en demeure;

[16] **CONDAMNE** le défendeur à payer aux demandeurs la somme de 129 \$ qu'ils ont dû verser au greffe de la Cour pour pouvoir y produire leur recours.

ALAIN DÉSY, J.C.Q.

Date d'audience : 18 avril 2012

#### RETRAIT ET DESTRUCTION DES PIÈCES

Les parties doivent reprendre possession des pièces qu'elles ont produites, une fois l'instance terminée. À défaut, le greffier les détruit un an après la date du jugement ou de l'acte mettant fin à l'instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement.

Lorsqu'une partie, par quelque moyen que ce soit, se pourvoit contre le jugement, le greffier détruit les pièces dont les parties n'ont pas repris possession, un an après la date du jugement définitif ou de l'acte mettant fin à cette instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement. 1194, c. 28, a. 20.