

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-120194-099

DATE : Le 6 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL DORTÉLUS

GEOFFROY VRANCKX et CLAIRE HEURCKMANS
Demandeurs
c.
CÉCILE MARTINEAU
Défenderesse

JUGEMENT

[1] Les demandeurs réclament à la défenderesse la somme de 6 278,59 \$ à titre de dommages dans le cadre de la vente d'une unité de copropriété qu'ils prétendent être affectée de vices cachés.

[2] La défenderesse nie que l'immeuble est affecté de vices cachés, elle conteste la réclamation des demandeurs et demande le rejet de l'action.

LES FAITS

[3] Le 22 avril 2009, la défenderesse vend aux demandeurs une unité de copropriété située sur l'avenue du Parc-La-Fontaine, à Montréal.

[4] Il s'agit d'un condo situé au 1^{er} étage, rez-de-chaussée, dans un bâtiment de type «en rangée». Cet appartement possède une grande fenestration donnant sur une vaste cour. Le litige porte sur les trois portes patios donnant accès la cour.

[5] Peu de temps après avoir pris possession du condo, les demandeurs constatent que les loquets ne permettent pas de fermer les portes patios.

[6] Ils doivent utiliser des «barres» qui doivent être placées aux deux extrémités des portes.

[7] Lors des visites préachats et lors de l'inspection, c'est la défenderesse qui a manipulé les portes patios après avoir enlevé les barres.

[8] Les demandeurs et leur inspecteur ne se sont pas aperçus des problèmes de fermeture au niveau des loquets.

[9] Les demandeurs produisent deux estimations pour corriger la situation.

[10] La première estimation effectuée par Vitrierie Champagne Inc. évalue à la somme de 590 \$ le coût requis afin d'effectuer des ajustements pour mettre les portes à niveau et corriger les problèmes de fermeture avec les loquets.

[11] La deuxième estimation au montant de 4 765 \$ est le coût de remplacement des portes patios. C'est cette option que retiennent les demandeurs qui soulèvent que l'autre option n'est pas garantie.

[12] La défenderesse affirme qu'elle avait changé les vitres des portes patios un an avant la vente et qu'elle n'avait pas de problème de fermeture des loquets lors de la vente.

[13] Le second poste de réclamation porte sur le câblage du système d'alarme et le câblage audio.

[14] Les demandeurs n'ont pu utiliser le câblage du système d'alarme qui était inutilisable. Ils ont défrayé les coûts de 536,16 \$ pour l'installation d'un autre système.

[15] Ils ont dû aussi défrayer le montant de 300 \$ pour réinstaller le filage audio car celui en place s'est avéré non fonctionnel.

[16] Les demandeurs, quelques semaines après avoir emménagés dans l'appartement, remarquent que la trappe d'accès donnant au sous-sol, qui est intégrée au plancher du salon, doit être remplacée en raison de présence de bombement occasionné par l'humidité provenant du sous-sol.

[17] Le troisième poste de réclamation consiste à la réclamation du remboursement du montant de 676,71 \$ pour le remplacement de la trappe d'accès au sous-sol.

ANALYSE ET MOTIFS

[18] La demande est accueillie en partie pour les motifs suivants.

[19] Il appert de la fiche descriptive de la propriété que les filages pour le système d'alarme et le système de son sont inclus dans les composantes de l'unité de condo. Lors de la vente, les filages du système de son et système d'alarme étaient devenus non utilisables, les demandeurs ont droit d'être compensés pour les montants de 536,16 \$ ainsi que 300 \$ qu'ils ont déboursés pour faire corriger la situation.

[20] En ce qui concerne les portes patios, il y a preuve suffisante pour soutenir que les loquets étaient défectueux au moment de la vente et que la défenderesse n'a pas porté ce fait à l'attention des demandeurs.

[21] La preuve n'est pas concluante qu'il est requis de changer les portes patios dont les vitres ont été changées environ un an auparavant.

[22] Le Tribunal retient l'évaluation effectuée pour le compte des demandeurs par Vitrierie Champagne Inc. et estime que les travaux d'ajustement sont la solution pour corriger le dysfonctionnement de la fermeture des loquets.

[23] En conséquence, le montant de 590 \$ est accordé pour ce poste de réclamation.

[24] Les critères sont rencontrés pour accorder le remboursement du coût de remplacement de la trappe d'accès au montant de 676,71 \$.

[25] Pour tous ces motifs, la demande est accueillie pour une somme de 2 102,87 \$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande;

CONDAMNE la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 2 102,87 \$, le tout avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, depuis le 29 octobre 2009.

LE TOUT avec dépens contre la défenderesse.

DANIEL DORTÉLUS, J.C.Q.

