

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE  
LOCALITÉ DE Repentigny  
« Chambre civile »

N° : **730-32-007356-129**

DATE : 1<sup>er</sup> octobre 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE YVAN NOLET, J.C.Q.**

---

**9144-6781 QUÉBEC INC.**

Partie demanderesse

c.

**CLAUDE GIRARD**

Partie défenderesse

---

### **JUGEMENT**

---

[1] La demanderesse réclame de Claude Girard 4 086,72 \$ pour des vices cachés à l'immeuble à logements acheté du défendeur le 1<sup>er</sup> février 2011.

[2] Le défendeur plaide que les dommages réclamés par la demanderesse ne constituent pas des vices cachés.

[3] De plus, il précise que ces dommages ont été causés par des travaux que la demanderesse a elle-même réalisés, suite à l'achat de la propriété.

**LES FAITS**

[4] Le 1<sup>e</sup> février 2011, la demanderesse achète du défendeur un immeuble situé sur la rue de l'Auberge à Saint-Esprit.

[5] Il s'agit d'un immeuble contenant trois logements.

[6] Début novembre 2011, monsieur Bernard Marin, le représentant de la demanderesse, est informé par l'un de ses locataires que le plafond de son logement est imbibé d'eau.

[7] Monsieur Marin communique avec ses assureurs et, dès le 7 novembre 2011, un représentant de la compagnie d'assurances l'accompagne afin de vérifier la cause de la présence de cette eau.

[8] Les premières vérifications permettent de voir que l'eau provient du logement situé à l'étage. Ils constatent que le tuyau de la laveuse n'était pas adéquat et qu'une fuite d'eau est survenue.

[9] Des vérifications additionnelles sont cependant effectuées et le représentant de l'assureur constate qu'un tuyau noir d'environ 1 ½ pouce de diamètre de type ABS est brisé. Ce tuyau avait été calfeutré avec du polyuréthane.

[10] En effet, afin de bien identifier la problématique et l'ampleur des dommages, le plancher sur lequel étaient situées la sècheuse et la laveuse a été retiré. C'est alors que furent constatés le bris du tuyau et la présence de beaucoup de moisissure. Les photos produites par le représentant de la demanderesse sont très éloquentes concernant les dommages causés par le de ce tuyau.

[11] Le représentant de la demanderesse avait avec lui le tuyau brisé lors de l'audition. Il a expliqué au Tribunal que le bris du tuyau est survenu suite au gel de l'eau contenu à l'intérieur du tuyau.

[12] La compagnie d'assurance considère ne pas avoir à indemniser la demanderesse. Selon elle, la plupart des travaux requis afin de corriger les problèmes constatés résultent du bris du tuyau d'ABS, lequel constitue un vice caché.

[13] En défense, monsieur Girard explique que les problèmes de gel de ce tuyau s'ils sont survenus, ont été causés par la faute de la demanderesse.

[14] Il indique que de la demanderesse a réalisé des travaux visant à ajouter au rez-de-chaussée un logement. Il considère que ces travaux sont probablement la cause du gel du tuyau d'ABS.

[15] Il explique que l'isolation du tuyau en question a été effectuée aussi loin qu'en 2004. Il considère que si le gel était survenu alors qu'il était propriétaire de l'immeuble à

logements, un locataire se serait aperçu de la situation et aurait été incommodé soit par des fuites d'eau ou des odeurs inappropriées.

[16] Le défendeur a fait témoigner l'un de ses anciens locataires.

[17] Monsieur Daniel Bolduc indique qu'en effet, jamais il n'a eu de problèmes d'eau dans son logement et qu'en aucun temps, il n'a été incommodé par des odeurs qui auraient pu nuire à sa jouissance paisible du logement.

### **DISCUSSION ET CONCLUSION**

[18] Les dispositions relatives aux vices cachés sont prévues à l'article 1726 du *Code civil du Québec*. Cet article se lit comme suit :

**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.

[19] Pour qu'un vice soit considéré caché, cinq conditions doivent être analysées :

1. Le vice doit posséder une certaine gravité;
2. Le vice doit être antérieur à la vente;
3. Le vice doit être inconnu de l'acheteur;
4. Le vice n'est pas apparent;
5. Une dénonciation du vice doit être transmise au vendeur dans un délai raisonnable depuis la découverte de celui-ci.

[20] De l'analyse des principes précités et de la preuve effectuée lors de l'audition, le Tribunal considère que le problème du tuyau brisé existait au moment de la vente de la propriété par le défendeur.

[21] En effet, les moisissures présentes à de nombreux endroits ne sont pas le fait de quelques mois de problème.

[22] En fait, la preuve démontre que l'écoulement provenant du bris du tuyau d'ABS n'était pas important en soi. C'est à cause du mauvais fonctionnement de la laveuse qu'il a été possible de constater le problème de pourriture causé par l'écoulement du tuyau brisé.

[23] La fuite d'eau en provenance du tuyau de la laveuse n'était certes pas un vice caché. Toutefois, en enlevant certains matériaux afin de constater l'étendue des dommages causés par cette fuite, c'est là qu'il a été permis à la demanderesse de constater le bris du tuyau d'ABS.

[24] D'une part, la quantité de moisissure constatée était importante. Il s'agit manifestement d'un problème sérieux et grave.

[25] D'autre part, les démarches du demandeur lors de l'acquisition de l'immeuble ont été sérieuses et la partie demanderesse s'est comportée en acheteur diligent et raisonnable.

[26] Vu ce qui précède, le Tribunal considère que le problème du tuyau d'ABS brisé constituait un vice caché qu'il n'était pas possible pour la demanderesse de constater cette situation lors de l'achat de l'immeuble.

[27] Enfin, la demanderesse a transmis au défendeur l'avis prévu à l'article 1739 du *Code civil du Québec*.

[28] Il y a donc lieu d'analyser les dommages réclamés par la demanderesse.

[29] Les coûts relatifs aux travaux de menuiserie sont évalués à 1 465,67 \$. Le Tribunal fait droit à ce volet de la réclamation de la demanderesse.

[30] Concernant le plâtrage, la peinture et la pose de la céramique, la demanderesse réclame un montant de 793 \$ qu'il y a lieu de lui accorder.

[31] Pour ce qui est des frais du plombier Sylvain Granger, la facture de celui-ci fait référence à un tuyau de raccord ainsi que de la main-d'œuvre. De l'analyse de ce document, il est difficile de savoir si le tuyau de raccord en question est en référence à la laveuse ou non. Dans les circonstances, le Tribunal arbitre le montant de cette portion de la réclamation à 500 \$.

[32] La preuve a aussi révélé que la demanderesse a dédommagé le locataire pour la perte de jouissance de son logement situé rez-de-chaussée. La preuve n'a pas révélé clairement quelle a été la durée pour laquelle le locataire a été privé de son logement.

[33] Compte tenu des travaux envisagés pour corriger la situation, ceux-ci ne nécessitaient certes pas un mois. Il y a donc lieu d'arbitrer ce montant et de réduire celui-ci à la somme de 250 \$.

[34] Enfin, la demanderesse réclame une somme de 533,05 \$ à titre de dommages et intérêts pour les troubles et inconvénients et autres désagréments.

[35] L'article 1728 du *Code civil du Québec* précise ce qui suit :

**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.

[36] De l'ensemble de la preuve entendue lors de l'audition, le Tribunal considère que la preuve n'a pas démontré que le défendeur connaissait le problème du bris du tuyau d'ABS.

[37] L'emplacement du problème rendait, au contraire, plus probable que le défendeur ignorait l'existence de ce vice.

[38] Par conséquent, il n'y a pas lieu de le considérer responsable des dommages, troubles et inconvénients réclamés par la demanderesse.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[39] **ACCUEILLE** partiellement la demande de la partie demanderesse;

[40] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **3 008,67 \$**, avec intérêts au taux légal de 5 % l'an, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 26 janvier 2012, date de la mise en demeure, ainsi que les frais judiciaires de **181 \$**.

---

YVAN NOLET, J.C.Q.

Date d'audience : 22 juin 2012