

# COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE Montréal  
« Chambre civile »

N : 500-32-121453-106

DATE : 18 octobre 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JEAN-F. KEABLE**

---

**MARTHA CECILIA GOMEZ TABARES**

et

**ALBA LUCIA GOMEZ**

et

**RAFAEL GOMEZ TABARES**

[...] Montréal (QC) [...]

Parties demanderesses

c.

**LOUISE HANDFIELD**

[...] Sainte-Julie (QC) [...]

Partie défenderesse

---

JUGEMENT

---

### **La réclamation**

[1] Martha Cecilia Gomez Tabares, Alba Lucia Gomez et Rafael Gomez Tabares réclament de Louise Handfield 7 000 \$ à titre de dommages à la suite de la découverte de « vices cachés » dans un duplex acheté le 28 août 2008 pour 330 000 \$.

### **La preuve**

[2] Le rapport d'inspection pré-achat du 13 août 2008 révèle la nécessité de corrections de la « poutre moyenne de soutien du toit de la zone de stockage au-dessus du garage ». Le garage semi-détaché est situé à l'arrière du duplex de deux étages, construit en 1940.

[3] Peu après la prise de possession de l'immeuble, les acheteurs engagent un entrepreneur pour estimer les travaux correctifs requis. Ils retrouvent alors des traces d'un incendie dans la toiture de la zone de stockage au-dessus du garage. La vendeuse en est avisée le 18 novembre 2008 et formellement mise en demeure le 9 novembre 2009.

[4] Mme Handfield admet qu'elle n'a pas fait mention de ce vieil incendie, survenu il y a soixante ans dans la « shed », parce qu'elle l'avait oublié. En outre, elle signale le peu de valeur de l'espace de rangement par rapport à l'ensemble de l'immeuble.

### **Analyse**

[5] La bonne foi se présume. Le Tribunal ne peut conclure à l'existence d'un dol selon l'article 1401 du *Code civil du Québec* :

**1401.** L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[6] Par ailleurs, il faut donner effet à la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. et protéger les acheteurs contre un vice caché inconnu du vendeur au moment de la vente :

**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.

[7] La compensation n'est pas égale au coût des réparations mais varie selon la gravité du vice et son influence sur la détermination du prix de vente. Il faut aussi prendre en considération que les réparations apporteront une plus-value à l'immeuble, et éviter d'enrichir les acheteurs sans cause véritable. En considérant l'ensemble de ces facteurs, le Tribunal fixe les dommages à 1 500 \$.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

ACCUEILLE en partie la demande;

CONDAMNE Louise Handfield à payer aux défendeurs, Martha Cecilia Gomez Tabares, Alba Lucia Gomez et Rafael Gomez Tabares, la somme

de 1 500 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnel prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 9 novembre 2009, plus les frais judiciaires de 157 \$.

---

Jean-F. Keable, J.C.Q.

Date d'audience : 9 octobre 2012