

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 200-32-055221-112

DATE : 12 décembre 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

PAUL-ÉRIC VALLIÈRES, [...], Québec (Québec) [...]
Demandeur

c.
ALAIN LEPAGE, [...], Québec (Québec) [...]
Défendeur

et
NATHALIE DUSSEAU, [...], Québec (Québec) [...]
Appelée en garantie

JUGEMENT

[1] Paul-Éric Vallières réclame 7 000 \$ à Alain Lepage. Il se plaint d'un vice caché affectant l'immeuble qu'il a acquis le 31 juillet 2007 au prix de 190 000 \$.

[2] Il allègue plus précisément que la fenestration était pourrie de même que la porte patio ainsi que les portes avant et arrière.

[3] Il se plaint également de la présence de fourmis charpentières, source de la découverte des vices le 5 mai 2011.

[4] Alain Lepage et Nathalie Dusseault contestent la réclamation alléguant que les vices dont se plaint Paul-Éric Vallières ne sont pas des vices cachés. Alain Lepage soutient que les travaux ont été effectués sans avis préalable et précise que la maison n'était affectée d'aucun vice caché au moment de la vente.

LA QUESTION EN LITIGE

[5] La question en litige vise la qualification des vices dont se plaint Paul-Éric Vallières.

[6] Pour avoir gain de cause dans son recours en vices cachés, Paul-Éric Vallières doit établir, par preuve prépondérante, que les vices existaient avant l'achat, qu'ils étaient inconnus de l'acheteur et qu'ils ne pouvaient être constatés par un acheteur prudent et diligent.

LES FAITS

[7] Paul-Éric Vallières a acheté la maison d'Alain Lepage et Nathalie Dusseault le 31 juillet 2007 après avoir procédé à une visite de l'immeuble et obtenu un rapport d'inspection préachat.

[8] Aucunes fausses représentations n'ont été faites à l'acheteur qui s'est plutôt montré réticent à obtenir de l'information de la part du vendeur.

[9] Quoi qu'il en soit, le rapport d'inspection préachat qu'il a obtenu avant la signature devant notaire présente de nombreuses mises en garde et informations relativement à la fenestration et autres ouvertures de la maison.

[10] En effet, l'inspecteur note quelques déficiences sur certaines fenêtres précisant ce qui suit :

« Quelques unes nous apparaissait plus ou moins douteuses (joints d'étanchéités entre autres, fenêtres cassées et thermos descellés). Vous devrez dans certains cas soit remplacer les parties endommagées si nécessaire et/ou leurs fournir un bon grattage et peinture déficient (fortement suggéré), afin de les sceller et de les imperméabiliser adéquatement partout (déficient). Un bon entretien régulier et soutenu recommandé. Vous devrez prendre une décision à savoir, s'il est préférable de remplacer soit les fenêtres et/ou les rénover. **À surveiller.** » (sic)

[11] Sous la rubrique « Fenêtres et portes », dans l'onglet 4 du rapport, l'inspecteur note des problèmes de scellant, de fenêtres à rénover, de risques d'infiltrations d'eau

ainsi que des problèmes touchant le seuil de porte, le pourtour des fenêtres et les thermos descellés.

[12] Concernant les fenêtres en bois, l'inspecteur précise ce qui suit :

« **Les fenêtres en bois qu'elles soient de bois** à l'intérieur comme à l'extérieur, se dégradent très vite si vous ne procédez pas à une bonne vérification annuellement et aux travaux requis lorsque nécessaire. Il faut procéder au remplacement de certaines composantes, de certain coupe-froid, à l'ajustement des volets ouvrants, aux ajustements des mécanismes, régulièrement au remplacement de verre thermos qui se descelle. La moisissure apparaît rapidement sur ce type de bois, au printemps il faut nettoyer et repeindre le bas des cadrages. Il n'est pas rare de devoir remplacer des fenêtres après quelques années seulement, si vous ne procédez pas à des vérifications régulières. Une vérification soutenue est requise annuellement. **À surveiller.**

Il est impératif de s'assurer que les pourtours des accessoires au pourtour de la propriété soient tous bien étanchéisés, que se soient les portes, les fenêtres, les sorties de hotte de cuisine, de sècheuse, luminaires, prises de courant et les jointements entre les revêtements qui sont différents, et toutes autres accessoires le nécessitant (comme c'est le cas présentement à quelques endroits). Les joints d'étanchéités installés depuis quelques années, ont besoin d'être rafraîchi avec le temps. Présentement quelques déficiences ont été relevées à certains endroits, apporter les correctifs appropriés. (Risque d'infiltration d'eau). » (sic)

[13] Ces informations ayant été communiquées à Paul-Éric Vallières avant l'achat de la maison, il n'est pas surprenant que, quatre ans plus tard, la situation générale des portes et fenêtres se soit détériorée. D'autant plus que la maison était âgée de vingt-six ans au moment de la vente.

[14] La preuve ne permet pas d'établir que le demandeur aurait procédé à un entretien minutieux des portes et fenêtres de la maison.

[15] On ne peut donc pas conclure que les vices affectant l'état des portes et fenêtres de la maison du demandeur constitue un vice caché.

[16] Quant à la présence de fourmis charpentières, la preuve en demande et en défense établit de façon prépondérante que la présence de fourmis charpentières remonterait à deux ans, peut-être trois ans, soit au moins un an après la vente de la maison le 31 juillet 2007. Ce problème n'existait donc pas avant la vente de la maison.

[17] Force est de conclure que les vices dont se plaint Paul-Éric Vallières ne peuvent pas être qualifiés de vices cachés.

[18] De plus, tous les travaux ont été réalisés sans respecter l'obligation de mise en demeure de procéder à la correction des vices et sans permettre au défendeur de procéder à une expertise.

[19] Cet accroc procédural a privé le défendeur de son droit à une défense pleine et entière et justifierait à lui seul le rejet de la demande.

[20] Concluant que les vices dont se plaint le demandeur sont des vices apparents et concluant à l'absence de mise en demeure, la demande de Paul-Éric Vallières doit être rejetée.

[21] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

REJETTE la demande avec dépens établis à la somme de 148 \$ payable à Alain Lepage;

REJETTE l'appel en garantie contre Nathalie Dusseault, sans frais.

SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

Date d'audience : 11 décembre 2012