

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME  
« Chambre civile »

N° : 700-32-023914-102

DATE : 7 janvier 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MICHAEL SHEEHAN, J.C.Q.**

---

**9203-7779 QUÉBEC INC.**, 374, Galilée, Repentigny (Québec) J5Y 3V4

Demanderesse

c.

**MARIO BELLEY**, [...], St-Jérôme (Québec) [...]

Défendeur

---

### JUGEMENT

---

[1] 9203-7779 Québec inc. (Québec inc.) réclame de M. Belley 4 412,18 \$ représentant le coût de rénovation d'une salle de bain d'un appartement d'un immeuble à logements vendu en avril 2009, au motif que le plancher de cette pièce était affectée de vices cachés au moment de la vente.

[2] Pour les motifs ci-après indiqués, la demande doit être rejetée.

[3] Bien que la demanderesse ait dûment été convoquée et appelée, aucun représentant de celle-ci se s'est présenté à l'audience, de telle sorte que la demande fut entendue en son absence.

[4] Le *Code civil* prévoit que 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<sup>1</sup>.

[5] Au début avril 2009, M. Belley vend à Québec inc. un immeuble à logements comportant huit unités. Lors de la vente, les huit salles de bain comportaient des planchers en céramique avec des fissures et des manques au niveau des joints. Ceci fut d'ailleurs constaté dans un rapport d'inspection préachat obtenu par Québec inc., préalablement à la signature de l'acte de vente devant notaire.

[6] L'immeuble fut construit en 1989 et vendu pour 542 500 \$, alors que M. Belley avait fixé son prix de vente à 589 000 \$. L'offre d'achat fut signé pour 580 000 \$. Suite au rapport d'inspection et vu les défauts que ce rapport soulevait, Québec inc. a négocié le prix final à la baisse de 37 500 \$, tel qu'il appert d'une modification de l'offre d'achat signée entre les parties le 8 février 2009.

[7] À la lumière de ces circonstances et des règles applicables, le Tribunal conclut que les défauts du plancher de la salle de bain invoqués par Québec inc. à l'appui de sa demande étaient des vices apparents, connus de celle-ci et ont fait l'objet d'une baisse de prix négociée entre les parties. En conséquence, la demande ne peut être accueillie.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande.

**AVEC DÉPENS** fixés à 118 \$.

---

**MICHAEL SHEEHAN, J.C.Q.**

---

<sup>1</sup> *Code civil du Québec*, art. 1726.

700-32-023914-102

PAGE : 3

Date d'audience : 21 décembre 2012