

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 730-32-007388-122

DATE : 29 novembre 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GÉRALD LAFOREST, J.C.Q.**

---

**9144-6781 QUÉBEC INC.**

Demanderesse

c.

**BERNARD KIROUAC**

Défendeur

---

### JUGEMENT

---

[1] Alléguant des vices cachés, la demanderesse réclame au défendeur la somme de 7 000 \$ en réduction du prix de vente d'un immeuble commercial et résidentiel. Le défendeur conteste en alléguant que la demande est sans fondement.

[2] Le 1<sup>er</sup> avril 2011, la demanderesse achète du défendeur un immeuble à usage locatif comportant des logements résidentiels et des locaux commerciaux.

[3] Au moment de l'achat, l'un des locataires commerciaux exploite une entreprise de nettoyage. Le bail stipule que les coûts d'électricité pour le chauffage et l'éclairage sont à la charge du locateur.

[4] En juin 2011, le demandeur reçoit un compte d'électricité qu'il considère exorbitant. Il retient les services d'un électricien pour vérifier les raccordements de l'entrée électrique et des compteurs. Sur celui du locateur, l'électricien constate des raccordements desservant l'entreprise de nettoyage et qui ne devraient pas s'y trouver.

[5] Par la suite, la demanderesse obtient d'un autre électricien une estimation de 8 508,15 \$ pour les travaux de correction mais, au moment de l'audience, les travaux ne sont pas exécutés.

[6] L'article 1726 du *Code civil du Québec* stipule:

« 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] Selon cet article, l'acheteur n'a pas l'obligation de faire examiner le bien par un expert. Cependant, suivant la doctrine et la jurisprudence, l'obligation de recourir à un expert pourrait se justifier dans des circonstances particulières, par exemple, s'il s'agit d'un immeuble âgé ou si l'examen initial fait par l'acheteur révèle un indice sérieux de vice potentiel que seul un expert peut identifier.

[8] En l'espèce, dans le contrat de vente, la demanderesse s'engage à respecter les baux en vigueur. Ceux-ci ont été fournis à la demanderesse avant la vente, et le bail de l'entreprise de nettoyage stipule que le chauffage et l'éclairage sont à la charge du locateur. De plus, la demanderesse a été informée des coûts annuels d'électricité à la charge du locateur. Ainsi, il lui était loisible de faire toutes les vérifications nécessaires.

[9] Par ailleurs, au moment de la vente, l'immeuble est âgé de 75 ans, et des défauts résultant de l'usure ou de la vétusté sont prévisibles. En omettant de faire examiner l'immeuble par un expert avant d'en faire l'acquisition, la demanderesse a fait défaut de se comporter en acheteur prudent et diligent.

[10] Dans les circonstances présentes, les défauts allégués par la demanderesse sont apparentes, et elles ne constituent pas des vices cachés au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

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

[12] **REJETTE** la demande avec les frais de contestation de 152 \$.

---

Gérald Laforest, j.C.Q.

Date d'audience : 9 août 2012