

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 550-32-020095-128

DATE : 20 mars 2013

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

DANY LAPIERRE ET MÉLANIE GRATTON, [...], Limoges (Ontario) [...]

Partie demanderesse

c.

TAREK TARFI ET FOUZIA TARFI, [...], Gatineau (Québec) [...]

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] M. Lapierre et Mme Gratton réclament de M. et Mme Tarfi 6 000 \$ en dommages en raison du non-respect d'une promesse d'achat convenue pour 315 000 \$ fin mai 2011, relativement à leur maison unifamiliale à Gatineau. Le montant réclamé représente la différence entre ce prix convenue et celui de 309 000 \$ réalisé quelques mois plus tard avec un tiers. Pour les motifs ci-après indiqués, la demande ne peut être accueillie.

[2] 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 expert¹.

[3] L'offre d'achat convenue entre les parties à 315 000 \$ était conditionnelle à l'inspection de l'immeuble. Cette inspection a lieu début juin 2011. Son rapport évoque essentiellement un problème de moisissure provenant « d'anciennes fuites d'eau sous l'évier de la cuisine ayant causé de la pourriture sous le comptoir avec une recommandation de prévoir le remplacement ».

[4] Sur réception du rapport, M. Tarfi demande de corriger cette anomalie en remplaçant le comptoir. M. Lapierre répond qu'il suffirait d'effectuer un nettoyage et une réparation mineure. Non satisfait de cette réponse, le 9 juin M. Tarfi avise qu'il invoque son droit d'annuler son offre d'achat suite au rapport d'inspection et au refus de corriger de la part de M. Lapierre.

[5] En janvier 2012, M. Lapierre envoie sa mise en demeure et en mars il dépose sa requête introductive.

[6] Dans *Lefrançois*, la Cour supérieure² a souligné qu'une clause d'inspection prévue dans une offre d'achat est stipulée en faveur de l'acheteur et à son seul bénéfice. L'acheteur peut se servir d'un rapport d'inspection négatif pour annuler l'offre d'achat et lorsque les conditions prévues dans la clause d'inspection sont remplies, il peut s'en prévaloir sans avoir à se justifier. Toutefois, le rapport doit indiquer des facteurs susceptibles d'altérer la valeur de la propriété, d'en diminuer les revenus ou d'en augmenter les dépenses de façon significative.

[7] La Cour ajoute que les vices de l'immeuble doivent donc être suffisamment importants pour justifier une demande en diminution de prix et que l'évaluation de la suffisance des défauts prévus à la clause d'inspection ne peut être laissée au seul jugement de l'acheteur ni être faite de façon arbitraire, capricieuse ou discrétionnaire. Cette suffisance doit apparaître objective. Dans *Lefrançois* elle fut justement mise en doute relativement à des réparations mineures en regard d'une offre d'achat d'un peu plus de 300 000 \$.

¹ *Code civil du Québec*, art. 1726.

² *Lefrançois c. Kottaras*, AZ-50186283.

[8] Dans le cas présent, aucune estimation n'a été faite du coût d'élimination des anomalies dont se plaignait M. Tarfi, mais la preuve justifie qu'il soit fixé à 6 000 \$ tout au plus.

[9] À la lumière de ces circonstances et des règles applicables, le Tribunal conclut que M. et Mme Tarfi avaient droit à une diminution de prix d'environ 6 000 \$. Telle diminution aurait annulé les dommages réclamés par les vendeurs M. Lapierre et Mme Gratton. En conséquence, il y a lieu de rejeter la demande, chaque partie payant ses propres frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande, sans frais.

MICHAEL SHEEHAN, J.C.Q.

Date d'audience : 12 mars 2013.