

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
LOCALITÉ DE SHERBROOKE
« Chambre civile »

N° : **450-32-015862-121**

DATE : 30 avril 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE PATRICK THÉROUX, J.C.Q.

DAVID ROY LAMONTAGNE, domicilié et résidant au [...], Sherbrooke (Québec), [...],
Demandeur

C.

THÉODORE KUMPS -et MATHEW KUMPS, tous deux domiciliés et résidant au 6158,
[...], Beaulac-Garthby (Québec), [...],
Défendeurs

C.

PASCAL BÉLIVEAU, domicilié et résidant au [...], Sherbrooke (Québec), [...],
Appelé.

JUGEMENT

[1] Le demandeur, David Roy Lamontagne, réclame aux défendeurs, Théodore Kumps et Mathew Kumps, la somme de 7 000 \$ suite à l'acquisition de leur propriété le 30 septembre 2010.

[2] Selon les précisions apportées à l'audience, sa réclamation vise, au motif de vice caché, le remboursement du coût de remplacement du système de drainage des fondations (7 900 \$ réduit à 7 000 \$).

[3] Les défendeurs nient que la propriété vendue était affectée d'un vice caché. Ils l'avaient acquise le 5 juin 2009 de M. Pascal Béliveau qu'ils appellent en garantie pour répondre d'une éventuelle condamnation s'il s'avérait que le Tribunal conclut à l'existence d'un vice caché lors des deux transactions.

[4] La propriété en litige est un triplex dont deux logements sont aménagés au sous-sol.

[5] Une importante infiltration d'eau s'est produite le 1^{er} octobre 2010 à l'occasion de fortes pluies, d'une intensité exceptionnelle.

[6] Une inspection du système de drainage des fondations a été réalisée le 4 octobre 2010. Il a alors été constaté que le drain périphérique n'était plus fonctionnel. Il était colmaté par endroits et ne suffisait plus à recueillir et évacuer l'accumulation d'eau au pourtour des fondations.

[7] Le demandeur a fait remplacer le drain en mars 2012. À cette occasion, il a aussi fait effectuer des travaux de terrassement pour reconfigurer les pentes du terrain qui dirigeaient l'eau de surface vers la maison.

[8] La propriété était-elle affectée d'un vice caché en raison d'un mauvais fonctionnement du système de drainage des fondations?

[9] La vente a été faite avec la garantie légale. Il s'agit de la garantie de qualité par laquelle le vendeur est légalement tenu de garantir à son acheteur que le bien objet de la vente est exempt de vices cachés.

[10] L'article 1726 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) énonce cette obligation de garantie en ces termes :

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. »

[11] La garantie de qualité n'est pas une garantie générale du bon état ou du bon fonctionnement de toutes les composantes d'un bien vendu.

[12] Par exemple, la perte d'usage, due à la vétusté, l'usure, le vieillissement normal d'un bien, ne constitue pas un vice caché couvert par la garantie du vendeur¹.

[13] Le bâtiment en litige était âgé d'une quarantaine d'années lors de la vente. Il a été construit vers 1970. Le drain de fondation est d'origine. Une courte section située à proximité de l'escalier extérieur menant au sous-sol a déjà été remplacée. Cette section est cependant exclue des causes de l'infiltration du 1^{er} octobre 2010.

[14] Comme tout ouvrage matériel, le système de drainage des fondations d'une maison a une durée de vie utile limitée.

[15] Selon le témoin-expert François Leclerc, la durée moyenne à laquelle on peut raisonnablement s'attendre d'une installation comme celle qui est en cause ici est d'environ 30 à 35 ans. Cette durée moyenne tient compte de la nature des matériaux et des techniques d'aménagement utilisées à l'époque de sa confection. Le niveau de sollicitation d'un drain en raison des particularités du sol et du terrain où l'immeuble est construit en affecte également la durée utile.

[16] La preuve indique qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau par la base des fondations durant la période où MM. Béliveau et Kumps ont été propriétaires de cet immeuble. Il n'y en a pas eu non plus entre le 1^{er} octobre 2010 et le 12 mars 2012, date à laquelle le drain a été remplacé.

[17] Dans les circonstances, l'événement du 1^{er} octobre 2010 apparaît plutôt ponctuel. Le Tribunal retient l'opinion de l'expert Leclerc. Selon lui, l'infiltration qui s'est produite à ce moment est attribuable à une combinaison de facteurs, dont : les pentes inversées, dirigeant l'eau vers la maison, le manque d'étanchéité du solage et la déficience du drain en présence d'un volume d'eau de pluie exceptionnel.

[18] La pente d'un terrain est un élément qui peut être constaté visuellement. Il ne saurait s'agir là d'un vice caché.

[19] La perte d'étanchéité du solage et le colmatage du système de drainage au fil du temps ne peuvent constituer un vice caché, au sens légal du terme. Ces causes relèvent de la désuétude et de l'usure normale d'un tel type d'ouvrage.

[20] Pour ces raisons, le Tribunal ne peut conclure que la propriété en litige était affectée d'un vice caché lors de la vente. Faute de fondement légal, la réclamation du demandeur doit être rejetée.

¹ Langlois c. Dumont, 2011 QCCS 452, par. 69 et 79. Jeffrey EDWARDS, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 154, par. 334 et Currie c. Mayette, 2011 QCCQ 4565. Noguet c. Charest, 2011 QCCQ 4070 et Chapleau c. Royaume Chrysler Dodge Jeep inc., 2011 QCCQ 4758.

[21] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal:

[22] **REJETTE** la demande contre les défendeurs Théodore Kumps et Mathew Kumps;

[23] **REJETTE** l'appel en garantie contre Pascal Béliveau;

[24] Sans frais.

PATRICK THÉROUX, J.C.Q.

Date d'audience : 29 avril 2013