

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 700-32-023783-101

DATE : 23 mai 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ANNIE BREault, J.C.Q.

DAVID FRANCOEUR

Demandeur

c.

JEAN-FRANÇOIS BESSETTE

Défendeur

et

GILLES FRANCOEUR

Appelé en garantie

JUGEMENT

[1] Monsieur David Francoeur réclame 7 000 \$ de monsieur Jean-François Bessette à titre de diminution de prix de vente d'un immeuble et dommages. À l'occasion de travaux de rénovation, monsieur Francoeur a découvert des signes indiquant que l'immeuble avait déjà été incendié, ce dont il n'a pas été informé lors de l'achat. La somme réclamée correspond aux coûts supplémentaires des travaux de rénovation comme conséquence de ce vice.

[2] Monsieur Bessette soumet ne pas avoir lui-même été informé de cet incendie et appelle en garantie son vendeur, monsieur Gilles Francoeur. Il allègue que le vice découvert, si vice il y a, ne répond pas aux critères légaux justifiant une diminution de prix de vente, notamment quant à sa gravité.

DÉCISION

[3] Monsieur Francoeur achète l'immeuble en litige le 9 juin 2008.

[4] À l'occasion de travaux de rénovation au rez-de-chaussée, le plafond est dégarni révélant des traces d'incendie. Dégarnissant les murs, monsieur Francoeur constate des traces similaires. M. Francoeur applique de la peinture après sinistre sur les éléments de structure portant des marques de calcination.

[5] Cet achat est précédé d'une inspection préachat le 27 mars 2008¹. L'annexe photographique de ce rapport comporte certaines photographies du sous-sol où des traces d'incendie sont visibles. Il semble que l'inspecteur n'ait pas attiré son attention sur ces traces.

[6] Cet élément en lui-même suffit à disposer de la réclamation du demandeur.

[7] Pour que soit acceptée une réclamation en diminution de prix de vente comme conséquence d'un vice, la preuve doit être faite qu'il correspond aux quatre critères cumulatifs prévus à l'article 1726 du *Code civil du Québec* :

- a) le vice doit être caché;
- b) le vice doit être inconnu de l'acheteur;
- c) le vice doit être antérieur à la vente de l'immeuble;
- d) le vice doit être grave.

[8] Le rapport d'inspection montre que le vice dont se plaint monsieur Francoeur était visible du sous-sol. Le fait que l'inspecteur n'en ait pas discuté avec lui ne modifie pas le caractère apparent de ce vice.

[9] Subsidiairement, le Tribunal précise que la réclamation de monsieur Francoeur doit être refusée également au motif de l'absence de dénonciation préalable.

[10] Ce n'est que le 23 février 2010 qu'une mise en demeure est transmise à monsieur Bessette², soit une fois que tous les travaux de rénovation sont exécutés. Il explique qu'il n'avait pas les nouvelles coordonnées de monsieur Bessette de sorte qu'il a tenté de le joindre par l'entremise du notaire et de l'agent immobilier, sans succès.

[11] En 2010, il demande une enquête de localisation. Cette démarche était également disponible en 2008.

¹ Pièce P-10.

² Pièce P-4.

[12] L'article 1739 du *Code civil du Québec* exige de l'acheteur de dénoncer le vice au vendeur dans un délai raisonnable de sa découverte. Cette dénonciation vise à permettre au vendeur de procéder à une visite des lieux et d'y faire les constats appropriés afin de prendre position à l'égard de la réclamation formulée par l'acheteur.

[13] Il s'agit d'une condition de fond de ce recours. Son non respect est fatal à la réclamation.

[14] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[15] **REJETTE** la réclamation du demandeur avec les frais judiciaires de 148 \$, remboursables au défendeur, Jean-François Bessette;

[16] **REJETTE** l'appel en garantie, sans frais.

ANNIE BREault, J.C.Q.

Date d'audience : 11 mars 2013