

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-030056-122

DATE : Le 14 juin 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CLAUDE LAPORTE, J.C.Q.

PASCALE SAUVÉ
et
MARTIN NORDIN
Partie demanderesse

c.

HUGO LAMBERT (f.a.s.n. HL INSPECTION)
Partie défenderesse

et

SOLANGE PRIMARD
et
RICHARD LAURIER
Appelé en garantie

JUGEMENT

[1] Pascale Sauvé et Martin Nordin réclament 6 697,52 \$ du défendeur. Ce montant représente le coût des correctifs à apporter à la suite de la découverte de vices cachés.

[2] Le défendeur, qui est un inspecteur en bâtiment professionnel, a mis en cause les vendeurs Solange Primard et Richard Laurier.

LES FAITS

[3] Au printemps 2010 les demandeurs font la visite de la propriété de Solange Primard et Richard Laurier et ils la font inspecter par Hugo Lambert (**HL Inspection**).

[4] Son rapport, qui porte la date du 1^{er} avril 2010, comporte plus de trente pages et une vingtaine de recommandations parmi lesquelles se trouve celle de réparer les joints de mortier à la brique des murs extérieurs.

[5] Les demandeurs prennent possession de la propriété le 15 mai 2010 et environ une année plus tard ils subissent des infiltrations d'eau par la façade du devant. Il appert que les infiltrations auraient été causées par des fissures situées dans le mortier au-dessus de la fenêtre principale.

[6] L'expert **Sylvain Ducharme** explique que les fissures dans le mortier ont été causées par un fer angle qui aurait "pourri", favorisant ainsi leur apparition et, donc, les infiltrations d'eau. Il ajoute que cette situation ne s'est pas créée du jour au lendemain puisque, selon lui, un tel fer angle prend plusieurs années avant de rouiller.

[7] **Lambert** explique pour sa part qu'il n'a rien vu de suspect au-dessus des fenêtres lors de la visite pré-achat.

ANALYSE ET DÉCISION

[8] L'ensemble de la preuve convainc le Tribunal que l'état dans lequel se trouvaient les fenêtres, au moment de l'inspection pré-achat du défendeur, aurait dû éveiller son attention car il a été engagé spécifiquement pour noter ce genre de phénomène.

[9] Certes, le défendeur ne pouvait peut-être pas, d'un premier coup d'œil, connaître la nature des problèmes ou leur étendue, mais il aurait dû mettre en garde les demandeurs et leur suggérer d'investiguer plus loin.

[10] Le recours des demandeurs étant fondé sur le contrat intervenu entre ceux-ci et le défendeur, les vendeurs ne doivent pas garantir au défendeur.

[11] En ce qui a trait au montant des dommages auxquels ont droit les demandeurs, le Tribunal ne peut faire une équation entre le coût des corrections faites et les dommages subis par les demandeurs.

[12] En effet, le défendeur n'est pas le vendeur de qui les demandeurs ont acheté. Il ne doit pas la garantie de qualité du vendeur, telle que celle-ci est énoncée à l'article 1726 C.c.Q. :

«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.»

[13] Si le défendeur avait avisé les demandeurs d'un problème potentiel, les demandeurs auraient possiblement pu obtenir une réduction de prix de leur acheteur. Il n'est pas dit que cette réduction aurait été équivalente au montant des réparations.

[14] Il faut rappeler, de plus, que la propriété avait quelque 35 ans, ce qui implique que le Tribunal doit tenir compte d'un facteur de dépréciation.

[15] Usant de sa discrétion le Tribunal évalue à 2 000,00 \$ les dommages auxquels les demandeurs ont droit.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[16] **ACCUEILLE** partiellement la demande;

[17] **CONDAMNE** le défendeur Hugo Lambert (f.a.s.n. HL Inspection) à payer aux demandeurs Pascale Sauvé et Martin Nordin la somme de 2 000,00 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de la mise en demeure du 12 septembre 2011.

[18] **AVEC LES DÉPENS S'ÉLEVANT À 163,00 \$.**

[19] **REJETTE** l'appel en garantie contre Solange Primard et Richard Laurier.

[20] **SANS FRAIS.**

CLAUDE LAPORTE, J.C.Q.