

## **COUR DU QUÉBEC**

«Division des petites créances»

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

N° : 470-32-000010-130

DATE : 25 novembre 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PIERRE BACHAND, J.C.Q.**

---

**MARIO PARÉ**

Demandeur

c.

**JACQUES PINEAU**

-et-

**LOUISE BARDOU**

Défendeurs

---

### **JUGEMENT**

---

[1] Le demandeur fait une réclamation de 7 000,00\$ suite à une infiltration d'eau subie par sa maison et les dommages encourus.

[2] Il achète cette maison des défendeurs le 5 juillet 2012. Le 20 septembre suivant, une infiltration d'eau se produit dans l'entretoit. Vérification faite, il y a eu une réparation à un endroit sous la laine isolante. On a installé une planche de bois et une pellicule de plastique ainsi qu'une glissade faite de panneaux de styromousse servant à évacuer par les soffites de la corniche avant l'eau qui s'infiltrait. Le tout avait causé de la pourriture, une détérioration de la structure du toit et des cernes.

[3] Dûment avisés et mis en demeure, les défendeurs nient toute responsabilité. Les travaux de réparation ont coûté 5 633,78\$.

[4] Deux thèses s'affrontent à savoir s'il s'agissait de vices cachés. D'une part, l'entrepreneur qui a exécuté les travaux dit que les réparations artisanales qui avaient été effectuées n'étaient pas visibles au-dessus de la laine minérale. Il fallait la tasser pour constater la réparation et la détérioration des matériaux.

[5] D'autre part, l'expert des défendeurs est d'avis que l'inspecteur pré-achat aurait dû voir ce qu'il en était. D'abord, un produit d'étanchéité avait été appliqué à l'extérieur dans les moulures en J des lucarnes. De plus, du goudron avait été badigeonné à la jonction de la toiture et des lucarnes alors qu'aucun produit de scellement n'est nécessaire normalement pour empêcher les infiltrations d'eau. Même s'il convient que la réparation qui avait été faite était de nature artisanale et qu'elle ne respectait pas les règles de l'art, il est d'avis qu'il y avait des signes évidents de possibilité d'infiltration et qu'il y avait donc lieu d'investiguer plus avant.

[6] C'est le défendeur qui avait fait effectuer cette réparation suite à une infiltration d'eau. Il affirme qu'il n'y en a eu qu'une durant la période où il a été propriétaire de la maison, soit de 2006 à 2012. Il n'a pas cru nécessaire de faire part à l'acheteur de cette infiltration d'eau et d'ailleurs, dans le document des déclarations du vendeur remplies à la demande du courtier, il indique non à la question suivante : "À votre connaissance, y-a-t-il ou y-a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs (ex. toiture, terrasse, balcon, verrière, puits de lumière, porte, fenêtre, cheminée ou autres?)"

[7] De l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut qu'il s'agissait d'un vice caché. Le fait qu'il y ait déjà eu des produits de scellement à la noue et dans les moulures en J n'amène pas forcément l'acheteur à conclure qu'il y a infiltration d'eau, d'autant plus quand le vendeur déclare le contraire. Cela serait suffisant pour conclure au bien-fondé de la demande.

[8] Toutefois, en plus du vice caché, le Tribunal constate qu'il y a eu dol puisqu'une fausse représentation a été faite par les vendeurs.

[9] Le demandeur a donc le droit d'être indemnisé pour les réparations qu'il a effectuées et de plus, comme les défendeurs connaissaient le vice et qu'ils ont fait une déclaration fallacieuse, il y a lieu d'ajouter un montant de 500,00\$ pour les troubles et inconvénients à la somme de 5 633,78\$ payée pour les réparations.

[10] Le tout forme donc un total de 6 133,78\$.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[11] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs à payer au demandeur la somme de 6 133,78\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 27 septembre 2012.

[12] **LE TOUT** avec frais judiciaires au montant de 167,00\$.

---

Pierre Bachand, J.C.Q.

Date d'audience : 29 octobre 2013