

COUR DU QUÉBEC

Division des petites créances

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
Chambre civile

N° : 150-32-008717-130

DATE : 28 janvier 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR LE JUGE PAUL GUIMOND, J.C.Q.

MICHELLE TREMBLAY
et
GUY TREMBLAY

Partie demanderesse

c.

GERMAIN DUFOUR

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Les demandeurs M^{me} Michelle Tremblay (M^{me} Tremblay) et M. Guy Tremblay (M. Tremblay) poursuivent M. Germain Dufour (M. Dufour) pour un montant de 7 000 \$ faisant valoir des vices cachés.

[2] M. Tremblay, copropriétaire de l'immeuble, est absent et dûment représenté par sa fille M^{me} Michelle Tremblay.

LES FAITS

- [3] En date du 3 mai 2011, M^{me} Tremblay acquiert de M. Dufour la propriété en litige et ce, avec son conjoint de l'époque.
- [4] M. Tremblay a par la suite acquis la part de ce conjoint si bien qu'il s'avère copropriétaire avec sa fille, M^{me} Tremblay.
- [5] L'acquisition de l'immeuble est précédée d'une inspection préachat.
- [6] Quelques mois après son acquisition, M^{me} Tremblay constate plusieurs défauts qu'elle considère s'avérer être des vices cachés soit d'importantes fissures au solage ainsi que des infiltrations d'eau.
- [7] Des travaux sont réalisés pour remédier à la situation, lesquels s'élèvent à la somme de 16 700 \$.
- [8] De façon à pouvoir bénéficier d'une audition devant la division des petites créances de la Cour du Québec, M^{me} Tremblay et M. Tremblay réduisent leur recours à la somme de 7 000 \$.

QUESTION EN LITIGE

- [9] La propriété vendue est-elle affectée de défauts cachés?

ANALYSE ET DÉCISION

- [10] L'article 1726 du Code civil du Québec se libelle comme suit :

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] Pour déterminer si le vice est caché, l'on doit vérifier si l'acquéreur est au fait de l'existence du vice au moment de la transaction ou aurait dû l'être¹.
- [12] De plus, l'acheteur se devait d'agir de façon prudente et diligente, il se doit d'être attentif à tout indice quelconque pouvant lui laisser présager une difficulté éventuelle².

¹ *Tambourgi c. Ambroise*, CA 1990-02-015, SOQUIJ AZ-90011344

[13] D'autre part, il s'agit ici d'une propriété construite en 1921 et son âge doit être pris en considération.

[14] Comme l'a écrit le professeur Jeffrey Edwards dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur*³ :

Tout bien est soumis aux effets de dégradation en raison du passage du temps. Un bien jouit d'une durée déterminée par la vie utile des matières qui le composent. Or, le passage du temps, la manipulation d'un bien engendrent inévitablement son usure, son vieillissement et sa vétusté.

(...)

De même, les tribunaux québécois ont toujours refusé de considérer comme des vices selon la garantie la détérioration, les déficiences, et même les vices attribuables au vieillissement normal, à l'usure normale ou à la vétusté du bien.

[15] De plus dans la présente affaire, il est évident que non seulement M^{me} Tremblay devait être aux aguets vu l'âge avancé de la propriété, mais qui plus est, d'importants indices doivent attirer son attention en prenant connaissance de la déclaration du vendeur souscrite par M. Dufour préalablement à la vente⁴, entres autres lorsqu'il répond oui à la question que l'on retrouve à l'article **D5.2** «*présence de fissures de fondation, pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol?*»

[16] Et préalablement à la question **D3.1** «*À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs?*» Il répond encore oui.

[17] Mais il y a plus, l'examen du rapport d'inspection préachat se doit d'attirer de façon beaucoup plus importante son attention surtout lorsqu'il y est indiqué sous la rubrique **Fondations** :

Conditions :

- *Nous avons relevé des fissures qui devront être colmatées par injection ou autrement selon l'avis du spécialiste en réparation de fondations.*
- **Communiquez avec un spécialiste en fondation afin de connaître la méthode appropriée de réparation ainsi que le coût des travaux.**

² Vachon c. Routhier, JE 2005-1315

³ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur*, 2^e édition, Éditions Wilson et Lafleur, p. 154 et 155

⁴ Pièce P-1

- ***Nous observons des fissures colmatée et/ou réparées de façon artisanale. Nous ne pouvons nous prononcer sur la durabilité des ces réparations. À refaire par un spécialiste.***
 - *La fondation n'est pas visible à 100 %.*
 - *Refaire ou Réparer le crépi.*
- (sic)

[18] Et également lorsque son inspecteur lui indique qu'elle doit retenir les services d'un contracteur et/ou d'un ingénieur en structure quant à l'envergure des travaux à être effectués.

[19] Tout ce qui précède amène le Tribunal à conclure à l'apparence du vice au moment de la vente et à une dénonciation adéquate par le vendeur.

[20] Malheureusement pour M^{me} Tremblay, elle s'est trop peu souciée des réponses fournies par son vendeur ainsi que les conclusions de l'inspecteur pré-achat.

[21] Le Tribunal est d'avis que le défendeur n'a pas manqué à ses obligations relatives à la garantie de qualité au sens du Code civil du Québec et que nous ne sommes pas en présence de vices cachés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **REJETTE** la demande;

[23] **LE TOUT** avec dépens, lesquels sont établis à la somme de 156 \$.

PAUL GUIMOND
Juge à la Cour du Québec

Date d'audience : 21 janvier 2014