

COUR DU QUÉBEC

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

N°: 200-22-063370-126

DATE : 13 février 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE DANIEL LAVOIE, J.C.Q.

BRUNO CLICHE

Demandeur

c.

EMILIO ANTONIO KOH MUNOZ

et

MANON PINEL

Défendeurs solidaires

JUGEMENT

[1] Le demandeur a acheté la résidence des défendeurs après l'avoir visitée à deux reprises au cours de l'hiver 2011. Il était alors à la recherche d'une propriété possédant un grand terrain dont il pourrait profiter avec sa conjointe et leurs trois enfants. L'immeuble est situé sur la rue du Roy à Cap-Santé dans le comté de Portneuf. Cette rue est adossée à la route 138. La configuration des lieux permet d'avoir une cour de très grande dimension. La construction de la résidence remonte à 1943. Il s'agit d'un bungalow avec un demi-étage et un garage rattaché à la maison.

[2] Le demandeur poursuit ses vendeurs sur la base de la garantie contre les défauts cachés. Car il ne peut pas utiliser tout le terrain derrière sa maison étant donné que la partie la plus arrière de la cour est de façon permanente soit inondée, soit spongieuse. Il s'agit d'une bande d'environ 700 pieds carrés : une profondeur de 10 pieds environ par une largeur de 70 pieds. Pour régler la situation, il devra enlever le drain de surface déjà en place pour le remplacer par un système fonctionnel. Le nouveau drain et le réaménagement du terrain lui coûteront 9 913,76 \$. Comme il reproche aux défendeurs de ne pas l'avoir avisé de cette problématique, il ajoute 1 500 \$ à sa réclamation.

[3] Les défendeurs n'ont pas été propriétaires de cet immeuble longtemps. Ils l'avaient acheté deux ans auparavant. Ce qui explique une partie du contexte de la transaction avec le demandeur puisque celui-ci avait convenu avec les vendeurs d'utiliser le rapport d'inspection préachat qui avait été préparé le 1^{er} mai 2009. Ce rapport (P-4) est silencieux sur l'existence d'un drain de surface dans la cour.

[4] La déclaration que les défendeurs ont signée lorsqu'ils ont décidé de vendre leur maison est négative quant à la problématique d'accumulation périodique d'eau sur le terrain. Le questionnaire utilisé à cet effet de l'Association immobilière pose pourtant la question spécifiquement.

[5] Dans le cadre des échanges entre les parties au moment des visites précédant la signature de l'acte de vente, il n'a jamais été discuté de la présence d'un drain de surface servant à canaliser l'eau de la cour. Le demandeur souligne à ce sujet dans son témoignage qu'il a été rassuré de la réponse déjà contenue dans la déclaration des vendeurs.

[6] Or, il a été surpris de découvrir à la fonte des neiges et au cours de l'été 2011 non seulement la présence d'un drain de surface dans sa cour mais surtout de réaliser son inefficacité à drainer l'eau qui s'accumulait sur une partie importante du terrain.

[7] L'existence d'un tel drain de surface démontre en soi sa nécessité, c'est-à-dire que la topographie du terrain et la nature du sous-sol, argileux, exigent l'installation d'un tel système. La preuve présentée au Tribunal concourt à établir que l'installation de ce drain remontait à une dizaine d'années et il était le fruit des travaux du fils du propriétaire de qui les vendeurs ont acquis la propriété en 2009.

[8] Le demandeur a raison de prétendre qu'il lui était impossible de découvrir la présence d'un tel drain et sa justification avant la signature de l'acte de vente. Ce n'est cependant pas parce qu'il a décidé d'acheter l'immeuble durant l'hiver qu'il peut se plaindre de la situation découverte après la fonte de la neige. Un acheteur qui négocie l'achat d'un immeuble résidentiel en hiver ne tire pas profit de l'excuse que la neige l'empêchait de connaître complètement l'état des lieux... Mais dans le cas présent, le demandeur était justifié à cet égard de se laisser rassurer par la déclaration des défendeurs qu'aucune accumulation d'eau n'affectait ce grand terrain.

[9] Les défendeurs sont mal venus de diminuer la portée de leur déclaration à ce sujet en affirmant qu'ils se sont contentés de reproduire les renseignements dont ils avaient eux-mêmes bénéficié par les représentations de leur propre vendeur.

[10] Et ce n'est pas parce que les défendeurs n'ont pas rencontré la problématique soulevée par le demandeur lorsqu'ils utilisaient la cour pendant les deux années de l'occupation de la maison qu'ils peuvent aujourd'hui déclinier leur responsabilité quant à l'existence d'un défaut caché.

[11] Le drain de surface en place a peut-être mieux fonctionné lorsque les défendeurs ont habité cette maison. Cette situation n'empêche toutefois pas de conclure qu'aujourd'hui cet ancien drain n'est plus fonctionnel, comme l'affirme le spécialiste André Chatigny dans son témoignage.

[12] Il faudra donc le remplacer conformément à la proposition de ce témoin.

[13] Le coût prévu à ce sujet est de 6 852,51 \$ incluant les taxes (P-11). S'ajoutent à ce montant 2 861,25 \$ pour la remise en état du terrain par un paysagiste. Ce qui totalise un coût estimé des travaux correctifs à 9 713,76 \$¹.

[14] Après les travaux, le demandeur possèdera un système de drainage de surface neuf alors que celui en place avait une dizaine d'années. Selon son expert, il serait inutile de le laisser en place puisqu'il faudrait procéder à son nettoyage complet environ aux quatre ans. Ce qui laisse clairement voir que l'ancien drain a été construit incorrectement et qu'il a une vie utile écourtée. Ceci justifie le Tribunal d'appliquer un pourcentage de dépréciation de 25 % au coût des travaux correctifs étant donné que le demandeur repartira ainsi à zéro avec un drain de surface entièrement neuf. Il s'agira d'une amélioration de son immeuble.

[15] Le coût défalqué est ainsi établi à 7 285,32 \$².

[16] Quant au reste de la réclamation, elle repose sur des dommages-intérêts prétendument fondés sur la connaissance des défendeurs de la situation. Le Tribunal la rejette. Il conclut à la bonne foi des défendeurs qui n'ont pas été aux prises avec la problématique rencontrée par le demandeur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE l'action en partie;

¹ 6 852,51 \$ + 2 861,25 \$

² 9 713,76 \$ x 75 %

CONDAMNE les défendeurs à payer 7 285,32 \$ avec l'intérêt légal majoré de l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation et les dépens.

DANIEL LAVOIE

Me Marianne Gilbert, casier n° 99
BERNATCHEZ & ASSOCIÉS
Procureurs du demandeur

Madame Manon Pinel, personnellement
[...], Donnacona (Québec) [...]
Défenderesse solidaire

Date d'audience : 18 décembre 2013