

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 550-32-021260-135

DATE : 24 avril 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PATSY BOUTHILLETTE, J.C.Q.

OUSMANE AMADOU ALKALY, [...], Gatineau, Québec, [...]

Demandeur

C.

LUC NADON ET FERNAND NADON, [...], Gatineau, Québec, [...]

Défendeurs

JUGEMENT

INTRODUCTION

JB4545

[1] Le demandeur réclame des défendeurs 3 186,66 \$ en diminution du prix de vente suite à une défectuosité du climatiseur central.

[2] Le défendeur monsieur Fernand Nadon nie devoir un montant puisque le climatiseur a atteint sa durée normale de vie.

[3] Quant au défendeur monsieur Luc Nadon, il nie être partie au litige personnellement, puisqu'il n'est que le représentant de son père Fernand Nadon

incapable de se déplacer au Tribunal en raison de ses problèmes physiques et cognitifs.

CONTEXTE

[4] Les faits ne sont pas contestés.

[5] Le 6 septembre 2012 monsieur Amadou Alkaly achète la propriété de monsieur Fernand Nadon.

[6] À peine 4 jours après l'achat le climatiseur central cesse de fonctionner.

[7] Monsieur Amadou Alkaly doit remplacer le climatiseur au coût de 4 781.81 \$ incluant les taxes.

[8] Monsieur Amadou Alkaly doit financer son projet à l'aide d'un contrat de vente à tempérament avec Financière Snap.

[9] Monsieur Amadou Alkaly réclame de son inspecteur en bâtiment et de messieurs Fernand et Luc Nadon le prix payé pour l'achat du climatiseur.

[10] Une entente intervient entre monsieur Amadou Alkaly et son inspecteur en bâtiment. Ce dernier verse à monsieur Amadou Alkaly une somme de 1 593,33 \$ en règlement final de toute somme qu'il peut lui devoir concernant le climatiseur.

[11] L'entente à l'amiable intervenue entre monsieur Amadou Alkaly et l'inspecteur en bâtiment ne contient aucune admission de responsabilité d'une part ou l'autre.

QUESTION EN LITIGE

- i. Est-ce que monsieur Amadou Alkaly a un recours contre monsieur Luc Nadon?
- ii. Est-ce que monsieur Amadou Alkaly a droit à une diminution du prix de vente en raison d'un vice qui affecte le climatiseur?
- iii. Est-ce que monsieur Fernand Nadon a fait de fausses déclarations à monsieur Amadou Alkaly?
- iv. Dans l'affirmative quel est le montant des dommages auquel monsieur Amadou Alkaly a droit?

ANALYSE

- i. **Est-ce que monsieur Amadou Alkaly a un recours contre monsieur Luc Nadon?**

[12] Il n'y a eu aucune preuve démontrant la responsabilité de monsieur Luc Nadon dans le présent litige.

[13] Monsieur Luc Nadon est le mandataire de monsieur Fernand Nadon et il n'a posé aucun geste pour engager sa responsabilité personnelle.

[14] Le Tribunal rejette la demande contre monsieur Luc Nadon.

ii. **Est-ce que monsieur Amadou Alkaly a droit à une diminution du prix de vente en raison d'un vice qui affecte le climatiseur?**

[15] Les articles 1726 et 1728 du *Code civil du Québec* énoncent :

« **1726.** 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.

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. »

[16] Pour répondre aux exigences de la garantie légale de qualité, le vice doit réunir les conditions suivantes :

- Le vice doit être caché
- Le vice doit être inconnu de l'acheteur
- Le vice doit être grave
- Le vice doit être antérieur à la vente
- Le vice doit faire l'objet d'une dénonciation suffisante.

[17] Avant d'aborder ces critères, il est important de rappeler les règles relatives au fardeau de la preuve.

[18] Les articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* édictent ce qui suit::

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[19] Il est important de rappeler qu'une preuve prépondérante n'équivaut pas à une certitude.

[20] Le caractère caché d'un vice s'apprécie objectivement. Le Tribunal doit étudier la preuve présentée en tenant compte du niveau de connaissance de l'acheteur¹.

[21] Bien que monsieur Amadou Alkaly ne soit pas en expert, le Tribunal retient qu'en achetant une maison de 20 ans, il doit s'attendre que le climatiseur est loin d'être neuf.

[22] L'inspecteur en bâtiment a produit à monsieur Amadou Alkaly un rapport d'inspection dans lequel il n'émet pas d'opinion quant à l'âge et l'état du climatiseur, et ce, contrairement à son mandat.

[23] Tel qu'en fait foi le courriel acheminé à l'inspecteur par monsieur Amadou Alkaly, il s'agit d'une condition essentielle à l'inspection, l'inspecteur doit donner une appréciation générale du système de climatisation.

[24] De plus devant le Tribunal monsieur Amadou Alkaly admet que si l'inspecteur avait fait son inspection correctement, « il aurait trouvé ce problème s'il avait vérifié ».

[25] Selon monsieur Amadou Alkaly le problème est facilement décelable. La faute de son mandataire (l'inspecteur en bâtiment) est la cause de son dommage.

[26] De plus, monsieur Amadou Alkaly vu ses propres préoccupations à l'égard du climatiseur, devait s'assurer que son inspecteur réponde à ses questions.

[27] Le Tribunal conclut que le vice est apparent et de plus que l'inspecteur a versé un dédomagement suffisant à monsieur Amadou Alkaly en raison de l'âge du climatiseur.

iii. Est-ce que monsieur Fernand Nadon a fait de fausses déclarations à monsieur Amadou Alkaly?

[28] Monsieur Amadou Alkaly soumet au Tribunal que monsieur Fernand Nadon a fait de fausses représentations qui l'a induit en erreur lui laissant croire que le climatiseur devait fonctionner encore au moins 10 ans.

[29] Monsieur Amadou Alkaly base son raisonnement sur le fait que monsieur Fernand Nadon ne passe pas beaucoup de temps à l'été dans sa maison, donc le climatiseur était sous-utilisé prolongeant ainsi sa durée de vie.

[30] Monsieur Amadou Alkaly soumet également que monsieur Fernand Nadon aurait dû l'informer que son voisin avait changé le climatiseur l'année précédente.

¹ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

[31] Monsieur Luc Nadon dépose une facture de Plomberie St-Cyr qui démontre qu'en mai 2012 monsieur Nadon a fait vérifier et réparer le climatiseur en ajoutant 2.5 livres de fréon.

[32] Monsieur Amadou Alkaly voit dans cette facture une autre preuve qui s'ajoute à la déclaration du vendeur et prouve que monsieur Fernand Nadon a fait une fausse déclaration.

[33] Le Tribunal ne peut retenir cette version.

[34] La déclaration du vendeur auquel monsieur Amadou Alkaly fait référence est préparée par l'inspecteur en bâtiment et signée par monsieur Nadon.

[35] À la question « Avez-vous ou avez-vous eu des problèmes avec votre climatiseur central » monsieur Nadon répond non.

[36] Il n'est fait aucune mention de l'âge ou de la sous utilisation du système. Il s'agit de déductions faites par monsieur Amadou Alkaly et que le Tribunal ne retient pas.

[37] Le fait que monsieur Fernand Nadon a fait vérifier et ajouter du fréon ne démontre aucun vice majeur. La facture produite indique un montant payé de 241.45 \$ taxes incluses en 2012. Le Tribunal retient que monsieur Fernand Nadon entretient le climatiseur.

[38] Monsieur Amadou Alkaly n'a pas fait la preuve que monsieur Fernand Nadon a fait une fausse déclaration.

[39] En conséquence, le Tribunal n'a pas à répondre à la quatrième question.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

REJETTE la demande du demandeur Ousmane Amadou Alkali;

CONDAMNE le demandeur Ousmane Amadou Alkali à payer à Fernand Nadon les frais au montant de 124 \$.

PATSY BOUTHILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 15 avril 2014