

COUR DU QUÉBEC

«Division des petites créances»

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

N° : 405-32-006605-137

DATE : 19 juin 2014

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

ALAIN CUSSON
Demandeur
c.

ANNIE PELLERIN
Défenderesse

JUGEMENT

[1] Le demandeur réclame 7 000,00\$ en diminution du prix de vente.

[2] Il achète un immeuble composé de deux maisons unifamiliales de la défenderesse le 15 février 2011. Selon sa version, il a des problèmes immédiats lorsqu'un locataire veut déménager à cet endroit à la date de la vente. Le locataire l'avise que la toilette et le bain se déversent au sous-sol parce que les égouts sont bloqués.

[3] Le demandeur prétend avoir communiqué immédiatement avec la défenderesse pour l'en aviser. Il lui aurait dit qu'il ferait vérifier le tout et recommuniquerait avec elle par la suite.

[4] Lorsqu'il a appris ce qu'il en était vraiment concernant le tuyau d'évacuation d'égout bloqué et brisé, il aurait tenté de recommuniquer avec elle en appelant chez elle à plusieurs reprises. Il ne lui aurait pas parlé à ces occasions, mais aurait laissé des messages. La défenderesse n'aurait jamais retourné un appel.

[5] Il fait donc effectuer les travaux entre le 22 mars et le 11 mai 2011. Ce n'est finalement que le 1^{er} septembre 2011, longtemps après que les travaux soient terminés, que le demandeur fait parvenir par son avocat une mise en demeure à la défenderesse.

[6] Celle-ci a une version tout à fait contradictoire des événements. Elle affirme que le demandeur n'a jamais communiqué avec elle. Il ne lui a pas parlé et n'a pas plus laissé de messages chez elle.

[7] C'est donc avec surprise qu'elle reçoit la mise en demeure du 1^{er} septembre.

[8] Les maisons étaient branchées à l'égout municipal. Elle n'avait pas eu de problème à ce sujet sauf une fois lorsqu'un mauvais locataire avait rempli une toilette de nourriture de chien pour volontairement causer des dégâts. Par la suite, elle avait fait vérifier le système et passer la caméra dans la conduite sanitaire intérieure, laquelle ne présentait aucune anomalie.

[9] Après cette vérification, elle avait loué la maison à un couple durant trois mois et ceux-ci n'avaient éprouvé aucun problème à cet égard.

[10] Le demandeur a le fardeau de la preuve (art. 2803 C.c.Q.). Il n'y a pas de preuve prépondérante comme quoi il aurait avisé même verbalement la défenderesse. Comme on l'a vu, celle-ci nie formellement avoir eu quelque communication directe ou indirecte de sa part avant la mise en demeure du 1^{er} septembre. Qui plus est, même cette mise en demeure de l'avocat ne mentionne aucune communication verbale préalable.

[11] Or, l'acheteur doit dénoncer par écrit un vice caché à son vendeur et il doit mettre celui-ci en demeure de réparer. Voici les articles pertinents du Code civil du Québec à cet égard :

" Art. 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

Art. 1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande."

D'après ces articles, un avis écrit doit être donné au vendeur concernant l'existence du vice caché et la possibilité de le corriger. Parfois, ces deux avis sont combinés dans le même écrit. Dans le présent cas, ni l'un, ni l'autre ne précède les réparations, ce qui est fatal.

[12] Voici comment mon collègue, le juge Jacques Paquet, a exprimé le but de la dénonciation écrite dans **Laliberté c. Lavoie**, AZ-50300966 (C.Q.):

"[38] Une telle dénonciation écrite a par ailleurs pour but de permettre au vendeur de vérifier le vice caché que prétend avoir identifié l'acheteur et, éventuellement, de retenir un expert pour infirmer ou confirmer la position de l'acheteur à cet égard. Un autre but de la dénonciation écrite est de faire en sorte que le vendeur, s'il constate qu'il y a effectivement vice caché, puisse décider de prendre en charge les travaux et ainsi en contrôler les coûts."

[13] Comme on peut le voir, les avis écrits prévus par la loi ont des buts précis et peuvent contribuer au règlement harmonieux d'un problème de cette nature. De plus, ils permettent de sauvegarder les droits du vendeur, lequel ne risque pas de se voir confronté à une réclamation, parfois d'importance, sans qu'il n'ait rien pu vérifier.

[14] En l'absence de ces avis écrits, le recours doit échouer sauf en cas d'exceptions dont aucune ne s'applique ici.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[15] **REJETTE** la demande, sans frais.

Pierre Bachand, J.C.Q.

Date d'audience : 10 mars 2014