

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE FRONTENAC
LOCALITÉ DE THETFORD MINES
« Chambre civile »

N° : 235-32-004437-138

DATE : 17 juin 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

LISE TURCOTTE, [...], Thetford Mines (Québec) [...]
Demanderesse

c.

INSPECTION TIBR INC., 1087 – 2^e rue, Disraëli (Québec) G0N 1E0

et

JEANNOT TALBOT, [...], Disraëli (Québec) [...]
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Lise Turcotte réclame 3 500 \$ en dommages-intérêts à Inspection TIBR inc. et Jeannot Talbot à qui elle reproche une inspection préachat fautive quant à la qualité de la toiture de la maison inspectée le 6 octobre 2011.

[2] Le montant réclamé représente le coût pour refaire la toiture déclarée « bien correcte » par l'inspecteur Jeannot Talbot.

[3] Celui-ci conteste le bien-fondé de la réclamation et allègue avoir réalisé son inspection selon les règles de l'art.

[4] Pour avoir gain de cause, Lise Turcotte doit établir par preuve prépondérante que Jeannot Talbot a mal exécuté son inspection et présenté un rapport ayant eu pour effet de la rassurer sur l'état réel de la toiture.

[5] Or, une lecture attentive du rapport d'inspection préachat et de la déclaration du vendeur n'aurait pas dû rassurer Lise Turcotte quant au bon état de la toiture.

[6] En effet, le rapport renferme un avis important présenté au tout début du rapport et précisant qu'une vente réalisée sans garantie légale, comme c'est le cas dans le présent dossier, augmente le facteur de risque pour l'acheteur qui se doit de faire vérifier certains éléments non inspectés déclarés dans le rapport.

[7] Ainsi, sous la rubrique « NOTES SPÉCIALES », l'inspecteur préachat note « un affaissement du toit dans sa partie centrale », précisant qu'il s'agit d'un élément « NON-INSPECTÉ » dû à l'inaccessibilité de l'entre-toit ». Cela aurait dû éveiller des soupçons justifiant Lise Turcotte de pousser plus loin son inspection de la toiture.

[8] Concernant les gouttières de la maison, il est recommandé de les nettoyer et de s'assurer de leur pente négative vers les descentes pluviales.

[9] Il est également noté très précisément que les événements comportent un espace à risque d'infiltration d'eau et l'expert recommande d'étanchéiser le contour des deux événements de toit.

[10] La preuve révèle que ces observations et recommandations présentées par l'inspecteur préachat dans son rapport n'ont pas été prises en considération par Lise Turcotte.

[11] Le Tribunal conclut que, contrairement aux prétentions de Lise Turcotte, le rapport d'inspection préachat aurait dû l'inciter à pousser plus loin l'évaluation de la maison et l'inciter à négocier un prix plus bas avec le vendeur.

[12] La demanderesse ne peut pas non plus reprocher à Jeannot Talbot la fausse déclaration du vendeur quant à l'âge de la toiture qui, selon la preuve, aurait été refaite en 2001 et non pas en 2003 ou 2004.

[13] Quant au témoignage de Lise Turcotte concernant les propos rassurants qu'aurait tenus Jeannot Talbot à l'égard de la toiture, ils sont niés par l'inspecteur et totalement contradictoires avec le contenu du rapport.

[14] Ainsi, le seul témoignage de Lise Turcotte à cet égard ne constitue pas une preuve prépondérante.

[15] L'ensemble de la preuve amène le Tribunal à conclure que Jeannot Talbot n'a commis aucune erreur dans la réalisation de son inspection et du rapport préachat qu'il a présenté le 6 octobre 2011.

[16] En conséquence, l'action de Lise Turcotte doit être rejetée et il n'y a pas lieu d'analyser le quantum des dommages réclamés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande avec dépens établis à la somme de 174 \$ payable à Jeannot Talbot.

SUZANNE VILLENEUVE, J.C.Q.

Date d'audience : 10 juin 2014