COUR DU QUÉBEC

Chambre civile

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME
«Division des petites créances»

N° : 700-32-026953-123

DATE : 27 juin 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE RAOUL POIRIER, J.C.Q.

GHISLAIN LIRETTE

Partie demanderesse

c.

SÉBASTIEN BUSSIÈRE

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Il a été procédé par défaut dans le présent dossier, le défendeur ne s'étant pas présenté pour l'audition, bien que dûment avisé de cette date.

[2] Le demandeur réclame au défendeur 7 000 \$ à la suite de l'achat d'une maison le 11 juillet 2011 au prix de 130 000 \$. Il allègue que cette maison était affectée d'un vice caché puisqu'elle était munie d'un puisard non fonctionnel, alors que le défendeur avait

affirmé que les services sanitaires étaient assurés par une fosse septique munie d'un champ d'épuration.

[3] La preuve faite par le demandeur ainsi que par Éric Villeneuve, agent immobilier lors de cette transaction, démontre que le demandeur, lors de cet achat, voulait s'assurer que l'immeuble était desservi par une fosse septique et non par un puisard.

[4] Le demandeur déclare qu'il s'agit là d'un élément essentiel pour lui, car il voulait éviter à tout prix d'acheter un immeuble muni d'un puisard, sachant que ce genre d'installation n'est plus conforme à la réglementation et risque d'apporter des problèmes.

[5] Or, selon Éric Villeneuve, courtier qui représentait alors le défendeur, ce dernier, lors de la signature du contrat de courtage, a affirmé que l'immeuble était muni d'une fosse septique avec champ d'épuration. Le défendeur a de nouveau mentionné la même chose lorsqu'il a accepté l'offre d'achat.

[6] De plus, Jean-Marie Bussière, qui occupait alors les lieux et père du défendeur, a déclaré au demandeur et au courtier Villeneuve que l'immeuble était muni d'une fosse septique avec champ d'épuration.

[7] Le Tribunal doit donc conclure qu'il y a eu de fausses déclarations faites par le défendeur.

[8] Ces déclarations du défendeur et de son père justifiaient donc le demandeur de croire que l'immeuble était muni d'une fosse septique avec champ d'épuration et le dispensaient de pousser plus loin ses recherches ou de faire inspecter les lieux par un expert.

[9] Il s'agit donc d'un vice caché qui affecte le prix de l'immeuble puisque le demandeur déclare qu'il n'aurait pas payé le même prix ou n'aurait pas acheté l'immeuble s'il avait su que cet immeuble était desservi uniquement par un puisard.

[10] Le demandeur a fait la preuve qu'il lui en a coûté plus de 10 000 \$ en expertises et en frais pour faire installer une fosse septique munie d'un champ d'épuration. En effet, la compagnie Cerat Excavation a procédé aux travaux le 1^{er} novembre 2011, et le demandeur a payé à cette compagnie 9 683,63 \$ pour ces travaux. De plus, le demandeur a dû payer un montant de 1 139,25 \$ d'expertises pour déterminer quelle était la meilleure installation à placer sur son immeuble compte tenu de la configuration et de l'état des lieux.

[11] Cependant, tel que le Tribunal le mentionnait au demandeur, il ne peut obtenir remboursement du coût total des travaux effectués puisque la maison qu'il a achetée a été construite dans les années 1967, ce qui laisse supposer que les installations sanitaires dataient peut-être de cette époque.

[12] Compte tenu des nombreuses années qui se sont écoulées depuis l'installation de ce puisard, le Tribunal fixe de façon arbitraire une dépréciation pour établir une valeur de 4 500 \$ puisque le demandeur ne peut obtenir le plein remboursement des travaux.

[13] Comme le vice était connu du vendeur, ce dernier est responsable des dommages causés au demandeur. Ghislain Lirette a versé 1 139,25 \$ à un expert pour une étude de caractérisation du site pour l'installation de la fosse septique et un rapport d'inspection. Cette étude était une nécessité avant de procéder à l'installation de la fosse septique.

[14] Le demandeur aura donc droit à une somme totale de 6 639,25 \$, ce qui inclut 4 500 \$ pour l'installation de la fosse septique et 1 139,25 \$ en dommages et intérêts.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande;

CONDAMNE le défendeur à payer au demandeur 6 639,25 \$, avec les intérêts au taux légal de 5 % l'an, augmenté de l'indemnité additionnelle calculée suivant l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis la date de la mise en demeure, soit le 22 septembre 2011.

Et les frais de 163 \$.

RAOUL POIRIER, J.C.Q.