

**COUR DU QUÉBEC**  
Division des petites créances

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D'ALMA  
Chambre civile

N° : 160-32-000099-130

DATE : 18 juillet 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR LE JUGE PAUL GUIMOND, J.C.Q.**

---

**ÉRIC PLOURDE**  
et  
**LINE GUÉRIN**

Partie demanderesse

c.

**ÉRIC LAMONTAGNE**  
et  
**JANICK HARVEY**

Partie défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

[1] Les demandeurs M. Éric Plourde et M<sup>me</sup> Line Guérin (M. Plourde et/ou M<sup>me</sup> Guérin) poursuivent les défendeurs M. Éric Lamontagne et M<sup>me</sup> Janick Harvey (M. Lamontagne et/ou M<sup>me</sup> Harvey) pour un montant de 7 000 \$ faisant valoir que la propriété acquise le ou vers le 30 mars 2010 est affectée de défauts cachés.

## LES FAITS

[2] En date du 30 mars 2010, M<sup>me</sup> Plourde et M<sup>me</sup> Guérin acquièrent de M. Lamontagne et M<sup>me</sup> Harvey une propriété située au [...] à Alma, et ce, pour un prix de 240 000 \$.

[3] La propriété est située en bordure du Lac-Saint-Jean.

[4] M. Plourde et M<sup>me</sup> Guérin se plaignent du fait que trop d'eau s'accumule dans le champ d'épuration chaque printemps et que ce dernier devient saturé.

[5] Au lieu de devoir faire vidanger la fosse septique à une fréquence d'une fois tous les deux ans, ils doivent le faire sur une base annuelle.

[6] Cette problématique a été constatée pour une première fois au mois d'avril 2012 puisqu'à la prise de possession au mois de mai 2010, le printemps est déjà passé.

[7] Au printemps 2011, rien non plus, le tout ne se manifestant qu'au mois d'avril 2012 pour la première fois.

[8] Le fait que le champ d'épuration devient saturé fait en sorte que les installations sanitaires ont de la difficulté à se vider et fonctionner adéquatement.

## PRÉTENTION DES PARTIES

### M. PLOURDE ET M<sup>ME</sup> GUÉRIN

[9] M. Plourde fait valoir qu'il s'agit d'un vice caché puisqu'il n'avait aucun indice lui permettant de détecter cette problématique avant l'achat.

[10] Pour expliquer que rien n'a été constaté au printemps 2011, il fait valoir que comme personne n'avait habité la maison la dernière année, le champ d'épuration a pu se drainer plus facilement.

[11] Toutefois, M. Plourde ignore la cause du vice et l'attribue à un mauvais drainage du terrain.

[12] Cette année, il est intervenu et ignore s'il a réglé définitivement la problématique.

[13] Malgré tout, il réclame la somme de 7 000 \$ en faisant valoir des frais futurs de vidange de fosse septique à raison d'une fois par année au lieu d'une fois tous les deux ans comme ce serait la norme.

## M. LAMONTAGNE ET M<sup>ME</sup> HARVEY

[14] Le couple Lamontagne-Harvey a habité cette propriété pendant de nombreuses années sans jamais vivre quelconque problématique.

[15] Ils se disent surpris de ce que vit le couple Plourde-Guérin et ne peuvent se l'expliquer.

[16] Est-ce que le terrain se draine mal suite à la pose d'asphalte devant la résidence postérieurement à la vente?

[17] Est-ce dû à des travaux de plomberie de M. Plourde?

[18] À tout événement, M. Lamontagne considère que s'il y a actuellement problématique, elle est facilement gérable en effectuant des travaux mineurs de canalisation d'autant plus que le fait d'acquérir une propriété en bordure du Lac-Saint-Jean aurait dû attirer l'attention chez le couple Plourde-Guérin, vu la présence d'une nappe phréatique nécessairement plus haute.

## **ANALYSE ET DÉCISION**

[19] En matière de vice caché, l'article 1726 du *Code civil du Québec* nous enseigne ce qui suit :

**Art. 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.*

[20] D'autre part, l'article 2803 du *Code civil du Québec* se libelle comme suit :

**Art. 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.*

[21] C'est donc sur les épaules de M. Plourde et de M<sup>me</sup> Guérin que repose le fardeau de démontrer que l'ensemble des conditions requises pour conclure à la présence d'un vice caché est réuni.

[22] En autres conditions, il y a l'antériorité du vice.

[23] En effet, pour réussir, le couple Plourde-Guérin doit démontrer que la situation problématique existait avant la vente.

[24] Or, aucune preuve en ce sens n'a été administrée, bien au contraire puisque fort curieusement, le couple Lamontagne-Harvey est catégorique à l'effet qu'aucune situation du genre de celle vécue par le couple Ploude-Guérin n'a été constatée.

[25] Qui plus est, dans son témoignage, M. Plourde lui-même ne peut expliquer la cause des problèmes qu'il dit avoir vécus si bien que face à cette situation, le Tribunal ne peut se rabattre sur de simples suppositions.

[26] Comme c'est souvent le cas lorsqu'il y a lieu de démontrer le caractère antérieur d'un vice caché, une preuve d'expert est souvent nécessaire.

[27] Or, aucun entrepreneur spécialisé et/ou ingénieur civil n'a été entendu pour démontrer la cause des problèmes vécus par le couple Plourde-Guérin de même que son antériorité.

[28] De plus, le Tribunal ignore si l'intervention effectuée par M. Plourde réglera définitivement le problème.

[29] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut retenir la réclamation puisque d'abord l'antériorité et même l'existence d'un vice caché n'ont pas été démontrées.

[30] De plus, il serait hasardeux de condamner les défendeurs pour des frais futurs supplémentaires de vidange de fosse septique alors que le demandeur ignore lui-même si le tout sera nécessaire.

[31] Dans ce contexte, le Tribunal ne peut retenir la responsabilité du couple Lamontagne-Harvey.

## **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[32] **REJETTE** la demande;

[33] **LE TOUT** sans frais, vu la nature du dossier.

---

**PAUL GUIMOND**  
**Juge à la Cour du Québec**

Date d'audience : 10 juillet 2014