

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

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

N° : **200-32-058271-130**

DATE : 26 août 2014

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE R. PETER BRADLEY, J.C.Q.**

---

**GENEVIÈVE LAFLAMME-PLANTE**  
**-ET-**  
**NICOLAS BEAUCHEMIN**  
[...], Shannon (Québec) [...]

Partie demanderesse

c.

**ROBIN PELLETIER**  
**-ET-**  
**MARISOL ROA**  
[...], Québec (Québec) [...]

Partie défenderesse

---

**J U G E M E N T**

---

[1] La partie demanderesse poursuit la partie défenderesse sur la base de la garantie légale de qualité de l'immeuble que celle-ci lui a vendu. De son côté, la partie défenderesse conteste et se porte demanderesse reconventionnelle.

[2] Environ un mois après avoir déménagé dans la propriété vendue, et ce, suite à des travaux de sablage de planchers et de peinture effectués durant une dizaine de jours après la vente et la prise de possession, la partie demanderesse constate la présence de fourmis charpentières notamment dans la cuisine et dans le sous-sol de la maison.

[3] Vu la situation, elle fait appel à l'entreprise Extermination Plus laquelle, venue aussitôt sur les lieux, constate la présence de nids de bonne taille de fourmis charpentières dans le sous-sol de la maison et procède immédiatement à un traitement antiparasitaire.

[4] Dans ses rapports écrits, le président de l'entreprise Extermination Plus, monsieur Pierre Arseneault, licencié dans le traitement antiparasitaire, venu sur les lieux à la demande de la partie demanderesse, relate avoir constaté la présence de plusieurs nids de fourmis charpentières dans la maison et avoir procédé immédiatement à un traitement antiparasitaire.

[5] De façon concomitante, la partie demanderesse dénonce le problème à la partie défenderesse qui requiert une contre-expertise laquelle a lieu un peu plus de 9 semaines après le traitement antiparasitaire effectué. Cette contre-expertise est faite par Les Installations Luc Thériault inc. dont le président, monsieur Thériault, est un inspecteur en bâtiment.

[6] Dans son rapport écrit, monsieur Thériault confirme la présence de fourmis charpentières principalement au sous-sol de la maison.

[7] Selon l'article 1726 du *Code civil du Québec*, le vendeur est tenu de vendre un bien exempt de vices cachés.

[8] Or, la présence confirmée, comme en l'espèce, de fourmis charpentières dans la maison constitue un vice grave selon la loi.

[9] Quant à la présence de fourmis charpentières dans la maison antérieurement à la vente, monsieur Arseneault, expert licencié dans le traitement antiparasitaire, écrit dans son rapport pour la partie demanderesse que, selon son expérience, la présence de ces fourmis remonte de 4 à 6 ans, vu la taille des colonies existantes constatées.

[10] De son côté, monsieur Luc Thériault, inspecteur en bâtiment, exprime l'avis dans son rapport pour la partie défenderesse que la présence d'une quantité minimale de fourmis charpentières dans la maison est due au fait que ces fourmis auraient migré récemment de la propriété voisine dû à des traitements antiparasitaires y effectués.

[11] Des expertises des parties, le Tribunal retient que la présence d'une quantité minimale de fourmis charpentières dans la maison constatée par l'expert de la partie défenderesse est davantage dû au fait que ce constat s'est fait un peu plus de 9 semaines après le premier traitement antiparasitaire effectué par l'expert de la partie demanderesse, ce qui ne remet aucunement en cause le constat fait par ce dernier expert qui, vu la taille des colonies de fourmis charpentières alors constatées par lui-même environ 9 semaines auparavant, a été d'avis que la présence de ces fourmis dans la maison remontait de 4 à 6 ans.

[12] Dès lors, le Tribunal conclut à la présence de fourmis charpentières dans la maison antérieurement à la vente de celle-ci à la partie demanderesse.

[13] Quant au caractère caché du vice, le Tribunal est d'avis que tel était le cas selon la déclaration de vendeur de la partie défenderesse et de l'inspection préachat de la partie demanderesse.

[14] Quant au caractère d'urgence, le Tribunal est d'avis que la présence de fourmis charpentières dans la maison constituait un vice grave impliquant un élément de détérioration du bien nécessitant dès lors un traitement immédiat.

[15] Dès lors, vu l'urgence, selon l'article 1597 C.c.Q., la partie demanderesse était bien fondée à procéder à un traitement antiparasitaire immédiat et, partant, était dispensée de mettre préalablement en demeure la partie défenderesse selon l'article 1595 C.c.Q.

[16] Quant aux dommages subis, la partie demanderesse a engagé des frais de traitements antiparasitaires au coût de 900 \$ taxes incluses selon la facture payée produite.

[17] Vu l'absence de contestation valable quant au montant réclamé, celui-ci est accordé.

[18] Partant, la demande principale est accueillie pour la somme de 900 \$ taxes incluses.

[19] Quant à la demande reconventionnelle, la réclamation du coût de la contre-expertise par la partie défenderesse s'avère mal fondée, le Tribunal ayant retenu l'expertise de la partie demanderesse.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[20] **CONDAMNE** la partie défenderesse à payer 900 \$ à la partie demanderesse avec l'intérêt légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue par la loi à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 et des frais judiciaires de 73,75 \$.

---

R. PETER BRADLEY, J.C.Q.

Date d'audience : 27 juin 2014