

## COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME  
« Chambre civile »

N° : 700-32-026715-126

DATE : 22 décembre 2014

---

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

---

**HECTOR BÉTANCUR**

Demandeur/défendeur reconventionnel

c.

**DAVID CAVALIERE**

Défendeur/demandeur reconventionnel

---

### JUGEMENT

---

[1] Monsieur Hector Betancur réclame 6 052,75 \$ de monsieur David Cavalière en application de la garantie légale de qualité (vice caché) et pour non-respect d'engagements contractuels dans le cadre de la vente d'un immeuble résidentiel.

[2] Monsieur Cavalière conteste le bien-fondé de cette réclamation soutenant s'être conformé presque intégralement à ses engagements contractuels à l'exception de certains qui nécessitent uniquement de menus travaux de peu de valeur.

[3] Il ajoute que l'immeuble qu'il a vendu au demandeur n'était atteint d'aucun vice caché.

[4] Se portant demandeur reconventionnel, il lui réclame la somme de 1 993,47 \$ à titre de remboursement des honoraires de son expert et pour des dommages moraux.

### LES QUESTIONS EN LITIGE

1. L'immeuble vendu par le défendeur était-il atteint d'un vice caché permettant à la garantie de qualité de pouvoir s'appliquer?
2. Dans la négative, le défendeur a-t-il fait défaut de respecter ses engagements contractuels et si oui, qu'elle est la valeur de l'indemnité payable au demandeur?
3. La demande reconventionnelle du défendeur est-elle bien fondée.

### LES FAITS

[5] Sans reprendre l'ensemble des faits mis en preuve lors de l'audition, les plus pertinents retenus par le Tribunal sont les suivants.

[6] Le 3 mars 2011, monsieur Betancur fait l'acquisition, auprès de monsieur Cavalière, de l'immeuble situé au [...] à Blainville pour le prix de 223 000,00 \$<sup>1</sup>.

[7] Cette vente est faite avec la garantie légale de qualité.

[8] Il s'agit d'un immeuble de type *bungalow*, construit en 1978, incluant une garçonnière loué par monsieur Réjean Paquin.

[9] Antérieurement à la signature de l'acte de vente, le demandeur visite la propriété à deux reprises au cours du mois de novembre 2010.

[10] Le 19 novembre, il reçoit «le formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur» dûment complété par le défendeur, lequel indique, entre autres, qu'il n'y a aucun problème qui affecte le sous-sol de sa résidence.

[11] Suite à la signature de l'offre d'achat, le demandeur retient les services de l'inspecteur pré-achat, monsieur Pierre Hermel, de l'entreprise Immo-Spec Lanaudière, lequel procède à l'inspection de l'immeuble le 19 novembre 2010.

[12] Son rapport écrit et détaillé est remis le jour même au demandeur<sup>2</sup>.

[13] Compte tenu que celui-ci indique certains défauts affectant la propriété en litige, le défendeur convient d'assumer, en partie, la responsabilité de leur correction.

[14] Le 22 novembre, il fait parvenir un courriel au demandeur qui se lit comme suit :

---

<sup>1</sup> Pièce P-4.

<sup>2</sup> Pièce P-2.

« Bonjour Hector, voici la liste des actions que je m'engage à remplir pour la livraison de la propriété le 3 mars :

- Enlever moisissures autour de l'échangeur d'air (p.9 rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Calfeutrage autour du bain (p.13 rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Déversoir à la base de la gouttière à l'avant (p.25 rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Sceller ouverture sur le panneau de distribution (p.35 rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Boîte électrique autour du câblage électrique (p.36 rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Déshumidificateur inclus dans la vente (p.41 et suivant rapport d'inspection préachat # 2010-119);
- Remplacement du détecteur de fumée au sous-sol (p.47 rapport d'inspection préachat # 2010-119); »<sup>3</sup>

[15] Le matin du 3 mars 2011, le demandeur rencontre le défendeur à sa résidence, laquelle est alors vide de ses meubles et effets personnels.

[16] La preuve est cependant contradictoire quant à savoir si le demandeur a visité de nouveau l'intérieur de celle-ci à cette occasion.

[17] Cependant, ni son inspecteur pré-achat ni lui-même n'ont constaté la présence d'une fissure au plancher de la salle de lessive, laquelle, bien que connue du défendeur et existante depuis plusieurs années, n'a pas été dénoncée par ce dernier.<sup>4</sup>

[18] Le 4 mars 2011, en prenant possession de l'immeuble, le demandeur constate la présence celle-ci et soutient de plus que le défendeur n'a aucunement respecté ses engagements, tel qu'indiqués dans son courriel du 22 novembre 2010.

[19] Le 28 mars 2011, le demandeur fait parvenir une mise en demeure au défendeur lui exigeant qu'il procède, à ses frais, aux travaux de réparation de la fissure et au

---

<sup>3</sup> Pièce P-3.

<sup>4</sup> Monsieur Hermel confirme le tout dans un son rapport d'inspection visuelle sommaire, daté du 9 mars 2011, et rédigé suite à sa visite de l'immeuble postérieurement à son achat par le demandeur; pièce P-5.

respect de ses engagements contractuels tout en l'indemnisant pour des frais déjà engagés<sup>5</sup>.

[20] Suite à des échanges de correspondance entre le demandeur et le procureur du défendeur<sup>6</sup>, aucune entente n'intervient entre les parties.

[21] De façon concomitante à ces échanges, le demandeur obtient des estimations pour la réparation de la fissure et le nettoyage des moisissures dans le vide sous-toit de l'immeuble, et ce, pour un montant de 4 259,82 \$, auquel s'ajoutent certains déboursés pour l'achat de matériel, le tout pour un montant additionnel de 492,93 \$.

[22] Enfin, le demandeur soutient être en droit d'obtenir une compensation additionnelle de 1 300,00 \$ à titre de troubles, ennuis et inconvénients, compte tenu du silence du défendeur quant à l'existence de la fissure présente au sous-sol et du non-respect de ses engagements contractuels.

## ANALYSE ET DÉCISION

### 1. L'immeuble vendu par le défendeur était-il atteint d'un vice caché permettant à la garantie de qualité de pouvoir s'appliquer ?

[23] Une réponse négative doit être donnée à cette question pour les raisons suivantes.

#### a. Les principes de droit applicables.

[24] Le demandeur a le fardeau de prouver le bien-fondé de sa réclamation et les faits qui la soutienne selon la balance des probabilités<sup>7</sup>.

[25] Le législateur a adopté un cadre juridique spécifique prévoyant des responsabilités pour le vendeur, et ce, afin qu'il assure à l'acheteur la pleine jouissance du bien vendu.

---

<sup>5</sup> Pièce P-6.

<sup>6</sup> Pièces P-7 et P-8.

<sup>7</sup> Suivant les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec :

**Article 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.*

**Article 2804.** *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

[26] Une des garanties du droit de propriété est la garantie légale de qualité, souvent appelée la garantie contre les vices cachés.

[27] L'article 1726 du *Code civil du Québec* prévoit que:

**Article 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.*

[28] Pour répondre aux exigences de la garantie légale de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q., le vice doit réunir les conditions suivantes, soit qu'il doit :

- 1) Être caché.
- 2) Être inconnu de l'acheteur.
- 3) Être important.
- 4) Être antérieur à la vente.
- 5) Avoir fait l'objet d'une dénonciation suffisante.

[29] Voyons maintenant en détail chacune de ces conditions en vue de leur application au présent litige.

## **1. Le vice doit être caché**

### **1.1. Degré d'inspection de l'acheteur**

[30] Le caractère caché d'un vice s'apprécie objectivement en examinant, entre autres, le degré d'inspection du bien faite par l'acheteur, suivant les critères d'un acheteur prudent et diligent<sup>8</sup>.

[31] Pour déterminer si le vice est caché, le Tribunal doit déterminer si l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut affectant le bien lors de son acquisition<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259; *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593.

<sup>9</sup> *Tambourgi c. Ambroise*, 1990 AZ-90011344; *Castonguay c. Cosier*, 1988 AZ-88011687.

[32] Un vice sera considéré comme apparent si un acheteur raisonnable avait pu le découvrir et la garantie ne s'appliquera pas si l'acheteur fait défaut d'exécuter son devoir d'inspection convenablement<sup>10</sup>.

[33] L'acheteur doit faire un examen raisonnable, attentif et sérieux du bien qu'il propose d'acquérir, sans avoir besoin de recourir à l'aide d'un expert<sup>11</sup>.

[34] L'examen attentif de l'acheteur ne nécessite pas pour celui-ci de prendre des mesures exceptionnelles pour la recherche de vices cachés potentiels<sup>12</sup>.

[35] Sera considéré un vice apparent celui qui sera facilement décelable par un inspecteur ou un expert à la simple vue de la configuration des lieux<sup>13</sup>.

## 1.2. Omission du vendeur

[36] Le comportement du vendeur lors de la vente sera très important et toute omission de dénonciation de sa part engagera sa responsabilité.

[37] Des propos rassurants même faits de bonne foi peuvent rendre caché un vice potentiellement apparent<sup>14</sup>.

[38] Le vendeur est tenu à un minimum de transparence lors de la vente. S'il s'abstient de dévoiler certains faits, il ne pourra reprocher par la suite à l'acquéreur de ne pas avoir procédé à un examen plus attentif du bien<sup>15</sup>.

---

<sup>10</sup> *Cloutier c. Létourneau*, 1992 AZ-93011103; *Gélinas c. Beaumier*, 1989 AZ-90011169.

<sup>11</sup> *Beaudet c. Bastien*, 2007 QCCQ 13454; *Gendron c. Cartier*, 2006 QCCQ 5793; *Rioux c. Doré*, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); *St-Félix-de-Kingsley (Mun.) c. Vincelette*, 2009 QCCS 5392; 9165-2115 *Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.*, 2011 QCCS 2958.

<sup>12</sup> *Beaudet c. Bastien*, 2007 QCCQ 13454; *Gendron c. Cartier*, 2006 QCCQ 5793; *Rioux c. Doré*, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); *St-Félix-de-Kingsley (Mun.) c. Vincelette*, 2009 QCCS 5392; 9165-2115 *Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.*, 2011 QCCS 2958.

<sup>13</sup> *Goyette c. Dagenais*, 1999 AZ-99036330.

<sup>14</sup> *Beaudet c. Bastien*, 2007 QCCQ 13454; *Gendron c. Cartier*, 2006 QCCQ 5793; *Rioux c. Doré*, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); Voir *Tremblay c. Paradis*, J.E. 2003-2113; *Leblanc c. Biron*, B.E. 2001BE-686; *Langlois c. Succession de Amyotte*, B.E. 2001BE-581; *Marenger c. Lafleur*, J.E. 2001-940; *Investissements Cigmont inc. c. Corrieri*, B.E. 2001BE-1005; *Lamontagne c. Paris*, J.E. 2001-713; *Marquis c. Saltsman*, J.E. 2002-1729; *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346; *Manoir le Flandre inc. c. Chabot*, J.E. 2002-78; *Kerdraon c. Thivierge*, B.E. 2001BE-409; *Proulx-Robertson c. Collins*, J.E. 92-130 (C.A.); *Trahan c. Girard*, 2009 QCCS 1566; *De Luca c. Sollazzi*, 2010 QCCS 762, par. 35; *Nadeau c. Doyon Bérubé*, 2009 QCCQ 12386, par 65; Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, P. 150-151.

<sup>15</sup> *Bédard c. Péloquin*, 1998 AZ-98026245; *Furoy c. Chartrand*, 2003 AZ-50181311.

## **2. Le vice doit être inconnu de l'acheteur**

[39] Aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur<sup>16</sup>.

[40] L'acheteur est toujours présumé être de bonne foi<sup>17</sup>.

[41] Le fardeau de prouver la connaissance du vice par l'acheteur repose sur le vendeur<sup>18</sup>.

## **3. Le vice doit être important**

[42] Dès que le vice ou le défaut qui empêche un usage normal du bien acquis existe, cela donne ouverture à la garantie légale pour vices.

[43] Cependant, la perte de l'usage qu'engendre un vice doit exister et être réelle, non seulement pour l'acheteur concerné, mais pour tout autre acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances<sup>19</sup>.

[44] La jurisprudence reconnaît trois principales formes de vices qui compromettent l'utilité du bien acheté, soit:

1. La défectuosité matérielle qui survient lorsque le bien livré est détérioré ou défectueux;
2. Une défectuosité fonctionnelle lorsque le bien est partiellement ou totalement incapable de servir à son usage usuel et normal;
3. La défectuosité conventionnelle, si le bien est incapable de servir à l'usage spécifique que les parties avaient convenu lors de la conclusion du contrat de vente<sup>20</sup>.

---

<sup>16</sup> ABB Inc. c. Domtar inc. [2007] CSC 50.

<sup>17</sup> ABB Inc. c. Domtar inc. [2007] CSC 50.

<sup>18</sup> Beaudet c. Bastien, 2007 QCCQ 13454; Gendron c. Cartier, 2006 QCCQ 5793; Rioux c. Doré, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); ABB Inc. c. Domtar inc. [2007] CSC 50.

<sup>19</sup> Gestion Danton inc. c. Mastromonaco, 2008 QCCS 1462.

<sup>20</sup> ABB Inc. c. Domtar inc. [2007] CSC 50; Services techniques Claude Drouin inc. c. Ventilateurs TLT Co-Vent inc. (Ventilateurs Co-Vent inc.), 2008 QCCA 951; Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Province canadienne des religieux de St-Vincent-de-Paul, 2005 AZ-50343717 (appel rejeté par C.A. 2007 QCCA 1184).

[45] La norme minimale de gravité du vice, permettant l'application de la garantie de qualité, consiste à établir que l'acheteur, s'il en avait connu l'existence, aurait été justifié de ne pas acheter le bien ou, à tout le moins, d'exiger une diminution du prix de vente<sup>21</sup>.

[46] Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent<sup>22</sup>.

[47] Pour apprécier la gravité du vice, le Tribunal peut tenir compte du coût des travaux de réparations, l'importance de la nuisance ou des inconvénients subis par l'acheteur, la diminution réelle de la valeur du bien et le temps que l'acheteur a pris pour le faire réparer<sup>23</sup>.

#### **4. Le vice doit être antérieur à la vente**

[48] Le vice doit être présent au moment où l'acheteur fait l'acquisition du bien, ce qui comprend le vice qui existait avant la vente, mais dont la manifestation ne survient qu'après celle-ci<sup>24</sup>.

#### **5. Le vice doit avoir fait l'objet d'une dénonciation suffisante**

[49] Il importe de souligner l'article 1739 C.c.Q.:

**Article 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.*

---

<sup>21</sup> Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, no 360, pp. 160 et 161; Pouliot c. Champlain Auto Ford Inc., [1968] B.R. 956; Proulx c. Boisvert, [1980] R.L. 141 (C.P.); Gaspan S.A. c. Chase Commerical Centre Ltd., J.E. 82-960 (C.S.), conf. J.E. 88-1208 (C.A.); Lahaise c. Lavoie, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.).

<sup>22</sup> Beaudet c. Bastien, 2007 QCCQ 13454; Gendron c. Cartier, 2006 QCCQ 5793; Rioux c. Doré, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); 125385 Canada inc. c. Groupe Collège Lasalle, 2006 QCCA 522; ABB inc. c. Domart inc., 2007 CSC 50, par. 52; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, no 360, pp. 160 et 161; Pouliot c. Champlain Auto Ford inc, [1968] B.R. 956; Proulx c. Boisvert, [1980] R.L. 141 (C.P.); Gaspan S.A. c. Chase Commerical Centre Ltd., J.E. 82-960 (C.S.), conf. J.E. 88-1208 (C.A.); Lahaise c. Lavoie, [1991] R.D.I. 635 (C.Q.).

<sup>23</sup> Beaudet c. Bastien, 2007 QCCQ 13454; Gendron c. Cartier, 2006 QCCQ 5793; Rioux c. Doré, 2001 AZ-01036391 (C.Q.).

<sup>24</sup> Rioux c. Doré, AZ01036391, 2001 (C.Q.) et Beaudet c. Bastien, 2007 QCCQ 13454.

**b. Application des principes au présent litige.**

[50] Le demandeur soutient que la fissure présente au plancher de la salle de lessive constitue un vice qui était caché au moment de la vente de l'immeuble et dont l'importance justifie l'application de la garantie légale de qualité.

[51] Lors de l'inspection pré-achat effectuée par monsieur Hermel, le 19 novembre 2010, des contenants de peinture se trouvent alors par-dessus cette fissure.

[52] À ce moment, la preuve ne permet pas de pouvoir affirmer qu'une partie de celle-ci est visible ni que des indices peuvent laisser soupçonner son existence.

[53] À cela s'ajoute le fait que le défendeur a omis d'en faire part au demandeur, préalablement à la vente de sa propriété, déclarant plutôt qu'aucun problème n'affectait le sous-sol de celle-ci.

[54] Enfin, la preuve prépondérante a démontré que dans les heures précédant la signature de l'acte de vente, le demandeur n'a pas procédé à une visite complète de l'intérieur de l'immeuble, et ce, compte tenu que sa rencontre sur place avec le défendeur fut de courte durée puisque ce dernier devait quitter rapidement les lieux.

[55] Cependant, malgré que l'on puisse conclure au caractère caché de cette fissure, la preuve a cependant démontré qu'elle n'est pas suffisamment importante pour donner ouverture à l'application de la garantie légale de qualité.

[56] En effet, il fut démontré qu'il ne s'agit pas d'une fissure présente dans la dalle de béton, mais plutôt d'une malfaçon d'un joint de construction situé à la commissure d'une partie de cette dalle et d'une structure de bois sur laquelle s'appuie, entre autres, le mur séparant la salle de lessive et la garçonnière dont le plancher est situé à un niveau légèrement plus bas.

[57] Or, seul l'expert en bâtiment, monsieur Claude Latulipe, dont les services furent retenus par le défendeur, s'est prononcé sur la gravité objective de cette fissure.

[58] Selon lui, ce joint de construction n'a aucune conséquence d'ordre structural et ne nécessite aucun correctif puisqu'« *il s'agit en fait d'un joint intérieur non exposé sur des parties pouvant recevoir des intempéries.* »<sup>25</sup>

[59] Il soutient de plus que ce joint fissuré n'affecte ni l'habitabilité de la garçonnière ni la destination ou l'usage de l'immeuble dans son ensemble.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Page 6 de son rapport produit sous la cote D-2.

[60] Enfin, il affirme que «dans la mesure où le propriétaire désirerait que ce joint de construction soit obstrué, un découpage minutieux du contreplaqué présent et le remplacement de ce dernier par une bande de contreplaqué d'environ 1 ½ " de largeur pourrait être réalisé, et ce, à peu de frais.»<sup>27</sup>

[61] Le tribunal, suite au témoignage qu'il a rendu lors de l'audition, appuyé par différentes photographies de cette fissure, est d'accord avec ses conclusions.

[62] En effet et contrairement au rapport d'inspection visuelle sommaire de l'immeuble rédigé par monsieur Hermel, celle-ci ne nécessite pas qu'elle soit colmatée par un spécialiste en fissure ou en fondation.

[63] Celle-ci, présente dans un joint de construction, n'empêche ni ne réduit de façon importante l'utilité ou l'usage de l'immeuble vendu.

[64] Il s'agit donc d'une malfaçon ou d'un bris de peu d'importance, tout comme le temps nécessaire pour procéder sa réparation, s'il y a lieu.

[65] Par conséquent, cette fissure n'a pas la gravité suffisante afin que la garantie de qualité puisse s'appliquer.

**2. Dans la négative, le défendeur a-t-il fait défaut de respecter ses engagements contractuels et si oui, qu'elle est la valeur de l'indemnité payable au demandeur?**

**1. Enlever la moisissure présente autour du tuyau du système d'échangeur d'air.**

[66] La preuve prépondérante a démontré que le défendeur a nettoyé, à l'aide d'une brosse, les traces de moisissures présentes sur les structures en bois entourant l'entrée ou la sortie du tuyau du système d'échangeur d'air présent dans le vide sous toit de l'immeuble, tout en y appliquant par la suite une peinture en jet.

[67] Cependant, selon son expert, monsieur Latulipe, puisque ce travail a été effectué durant l'hiver, cette peinture n'a pas adhéré convenablement sur les matériaux de bois.

[68] Par conséquent, il est nécessaire d'enlever cette peinture et de repeindre les mêmes endroits dans des conditions climatiques appropriées.

[69] Cependant et contrairement aux prétentions du demandeur, la preuve n'a pas démontré la nécessité de procéder à la décontamination des lieux, sans compter que le défendeur ne s'est jamais engagé à de tels travaux.

---

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Ibid.

[70] Malgré tout, le défendeur n'a pas rempli adéquatement son engagement puisque de menus travaux de décapage et de peinture doivent être effectués à cet endroit.

[71] Usant de sa discrétion judiciaire, le Tribunal fixe à 75,00 \$ les frais associés à de tels travaux, incluant le temps de main-d'œuvre et le coût d'achat des produits nécessaires pour leur exécution.

## **2. Calfeutrage autour du bain.**

[72] Monsieur Latulipe traite, dans son rapport, de cette question de la façon suivante :

*« La baignoire se trouve au niveau du rez-de-chaussée. Nous constatons, tel qu'indiqué à la page 13 du rapport d'inspection préachat, à la photo du bas, la décoloration d'un joint de scellant à la rencontre de la baignoire avec le revêtement de céramique. Un scellant transparent a été ajouté, mais en vain. Il sera nécessaire d'enlever le scellant pour le remplacer par un nouveau. Ces travaux peuvent être réalisés pour quelques dollars,»<sup>28</sup>*

[73] Le défendeur n'a donc pas rempli adéquatement son engagement à ce sujet et est redevable d'une compensation en faveur du demandeur.

[74] Considérant qu'il s'agit de menus travaux facilement et rapidement réalisables à un prix relativement faible, le Tribunal fixe le coût de cette réparation à un montant de 50,00 \$.

## **3. Ajout d'un déversoir à la base de la gouttière avant.**

[75] Le défendeur admet avoir omis de respecter cet engagement.

[76] Le demandeur ayant fait l'acquisition de cette pièce au coût de 10,99 \$ plus taxes, soit 12,64 \$, taxes incluses, il est donc en droit d'être indemnisé pour ce montant par le défendeur.

## **4. Sceller l'ouverture sur le panneau de distribution électrique.**

[77] De bonne foi, le défendeur a installé, à l'aide de ruban adhésif, un couvercle en plastique afin de couvrir une ouverture présente sur le panneau de distribution électrique.

[78] Selon son expert, une telle pratique n'est pas conforme et cette ouverture doit être fermée à l'aide d'une plaquette métallique conçue à cet effet.

[79] Considérant que le défendeur n'a donc pas respecté adéquatement son engagement à ce titre, mais que le coût d'achat de telle plaquette est à peine de

---

<sup>28</sup> Page 3 de son rapport.

quelques dollars, le Tribunal fixe à 20,00 \$ l'indemnité à laquelle le demandeur a droit, incluant le temps nécessaire pour l'achat et la pose d'une telle pièce.

#### **5. Installation d'une boîte autour d'un câble électrique.**

[80] La preuve prépondérante démontre que le défendeur s'est conformé à cet engagement en procédant à l'installation de connecteurs (« *marettes* ») à l'extrémité du câble électrique en question ainsi qu'une boîte de jonction à l'intérieur du placard située dans la garçonnière<sup>29</sup>.

#### **6. Déshumidificateur inclus dans la vente.**

[81] La preuve a révélé que le déshumidificateur qui était présent dans le logement occupé par monsieur Paquin est resté sur place.

[82] Cependant, il n'a pas été démontré, de façon prépondérante, son mauvais fonctionnement, ni que monsieur Paquin a fait l'acquisition d'un nouveau déshumidificateur, et ce, contrairement aux prétentions du demandeur.

[83] Par conséquent, le défendeur s'est conformé à son engagement à ce sujet.

#### **7. Remplacer le détecteur de fumée au sous-sol.**

[84] Le défendeur soutient que ce détecteur, présent dans le logement occupé par monsieur Paquin, nécessite uniquement qu'il y soit inséré une pile afin qu'il puisse fonctionner convenablement.

[85] Or, son engagement était de le remplacer, ce qu'il a omis de faire.

[86] Par conséquent, le Tribunal retient la conclusion de son expert à l'effet que le coût pour l'achat d'un tel dispositif est d'environ 25,00 \$, ce qui est raisonnable dans les circonstances.

#### **8. Troubles, ennuis et inconvénients.**

[87] Enfin, le demandeur a subi certains inconvénients compte tenu du non-respect partiel des engagements contactés par le défendeur.

[88] Cependant, ceux-ci doivent être évalués en fonction de la réparation qui est due à la victime et non à titre de sanction pour la faute commise par l'auteur du dommage.

[89] Dans le présent cas, outre le temps nécessaire pour faire l'acquisition de certains produits et pièces de même que pour procéder à certains menus travaux, les inconvénients subis par le demandeur sont relativement peu importants.

---

<sup>29</sup> Pièce D-3.

[90] Dans ces circonstances, mais sans vouloir minimiser outre mesure les dommages subis par le demandeur, le Tribunal fixe à 100,00 \$ la valeur de ceux-ci.

[91] En conclusion, le demandeur est en droit d'être indemnisé par le défendeur pour une somme totale de 282,64 \$, à laquelle s'ajoutent les frais judiciaires, lesquels seront cependant limités au montant de 74,25 \$, soit ceux calculés sur une réclamation d'une valeur de 282,64 \$.

### **3. La demande reconventionnelle du défendeur est-elle bien fondée.**

[92] Une réponse négative doit être donnée à cette question pour les raisons suivantes.

[93] Compte tenu que le Tribunal a fait droit en partie à la réclamation du demandeur et qu'il a démontré que le défendeur a fait défaut de remplir partiellement ses engagements contractuels, ce dernier n'a pas réussi à démontrer que la réclamation du demandeur était totalement dénudée de tout fondement juridique et qu'il a abusé de ses droits en les faisant valoir devant cette Cour.

[94] Par conséquent, la demande reconventionnelle du défendeur sera rejetée, mais sans frais.

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

[95] **ACCUEILLE** en partie la demande du demandeur, monsieur Hector Bétancur;

[96] **CONDAMNE** le défendeur, monsieur David Cavalière à payer au demandeur, monsieur Hector Bétancur, la somme de 282,64 \$ avec intérêt au taux légal, calculé annuellement et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'assignation, soit le 5 avril 2012;

[97] **CONDAMNE** le défendeur, monsieur David Cavalière à payer au demandeur, monsieur Hector Bétancur es frais judiciaires au montant de 74,25 \$.

[98] **REJETTE** la demande reconventionnelle du défendeur, monsieur David Cavalière, **SANS FRAIS**.

---

PIERRE CLICHE, J.C.Q.

Date d'audience : 27 octobre 2014