

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 300-32-000101-144

DATE : 3 mars 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE A. GAGNON, J.C.Q. [JG 2320]

SYLVAIN VACHON

[...]

Saint-Just-de-Bretenières (Québec) [...]

Demandeur

c.

GUY BAILLARGEON

[...]

Saint-Just-de-Bretenières (Québec) [...]

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Alors qu'il a acheté la maison du défendeur Guy Baillargeon (« Baillargeon »), sans aucune garantie de qualité, le demandeur Sylvain Vachon (« Vachon ») lui réclame la somme de 1 393,55 \$ en diminution du prix de vente afin de réaliser des travaux correctifs au drain du garage qui s'avère inefficace.

[2] En plus, Vachon réclame de Baillargeon le paiement d'une somme de 406,42 \$ pour le remplacement des vitres de trois fenêtres que Baillargeon devait, selon lui, changer.

QUESTIONS EN LITIGE :

[3] La garantie de qualité s'applique-t-elle?

[4] Baillargeon a-t-il violé son engagement relatif au changement des vitres?

LES FAITS NON CONTESTÉS:

[5] Le 25 janvier 2013, Baillargeon s'engage à vendre à Vachon sa maison « aussitôt que les documents officiels de séparation de biens soient acceptés et signés par Ginette Goupil », l'ex-conjointe de Baillargeon. Les parties fixent le prix de vente à 60 000 \$.

[6] Le 9 mai 2013, Baillargeon obtient un certificat de localisation qui lui coûte 1 389,70 \$.

[7] Le 21 juin 2013, les parties signent un contrat de vente de la maison devant notaire. La vente est consentie « *sans aucune garantie de qualité* » pour le prix convenu de 60 000 \$:

GARANTIE La présente vente est consentie avec garantie du droit de propriété selon les articles 1723 à 1725 du Code civil du Québec mais sans aucune garantie de qualité selon les articles 1726 à 1731 du Code civil du Québec.

[8] Le 30 juillet 2014, Vachon transmet à Baillargeon, par l'intermédiaire d'avocats, une dénonciation de vices cachés relatifs à de l'eau qui s'est infiltrée au printemps 2014 dans le garage. Il attribue cette infiltration à un drain bouché et qui n'a pas été installé assez profondément dans le sol.

[9] Le 11 août 2014, Baillargeon répond aux avocats de Vachon. Il invoque l'exclusion de la garantie légale.

[10] Le 24 septembre 2014, Vachon obtient une estimation de 1 393,55 \$ pour les coûts de la réfection du drain du garage.

[11] Le 16 octobre 2014, Vachon obtient une estimation de 212,69 \$ pour la fabrication de trois vitres thermos.

ANALYSE ET MOTIFS :

LA GARANTIE DE QUALITÉ EST-ELLE APPLICABLE EN L'INSTANCE?

[12] Vachon invoque en sa faveur la garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q. :

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.

[13] Or, les parties ont spécifiquement exclu la garantie de qualité dans l'acte de vente du 21 juin 2013.

[14] Les articles 1732 et 1733 C.c.Q. permettent l'exclusion de la garantie de qualité à certaines conditions :

1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

[15] Ainsi, Baillargeon pouvait exclure la garantie de qualité, mais seulement à la condition de révéler les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent la qualité du bien.

[16] Baillargeon témoigne qu'il connaissait l'existence des infiltrations d'eau dans le garage. Il affirme qu'il les a dénoncées à Vachon, notamment à l'occasion d'une visite de Vachon lors de la fête de Pâques 2013. Vachon nie cette dénonciation et affirme qu'il ne s'est jamais présenté chez Baillargeon lors de la fête de Pâques 2013.

[17] Le Tribunal préfère le témoignage de Baillargeon à celui de Vachon. Règle générale, le Tribunal doit préférer un témoignage qui affirme positivement un fait plutôt que celui qui le nie.

[18] Au surplus, la conjointe de Baillargeon, Mme Johanne Béliveau, confirme avec conviction cette visite. Baillargeon et Mme Béliveau témoignent que Vachon a vu de l'eau dans le garage et que M. Baillargeon lui a dénoncé que l'eau s'infiltrait dans le garage au printemps. Vachon aurait répondu: « *Cela ne me dérange pas, je ne vivrai pas dans le garage* ».

[19] Dans ces circonstances, le Tribunal doit appliquer l'exclusion de la garantie de qualité et refuser la demande en réduction du prix de vente de Vachon pour 1 393,55 \$.

BAILLARGEON A-T-IL VIOLÉ SON ENGAGEMENT RELATIF AU CHANGEMENT DES VITRES?

[20] Vachon décrit cet aspect de sa réclamation au paragraphe 6 de sa demande :

6. De plus, lors de l'achat de la maison, la partie défenderesse s'était engagée à changer une des vitres de 3 fenêtres, ce qui n'a jamais été fait. La partie demanderesse réclame la somme de 406,42 \$ pour le remplacement des ces vitres soit 100 \$ par vitre par fenêtres + taxes ainsi que 60 \$ pour la pose.

(reproduction intégrale)
(nous soulignons)

[21] Baillargeon admet qu'il s'était engagé à changer une des vitres mais explique qu'il a finalement convenu avec Vachon d'assumer plutôt les frais du certificat de localisation s'élevant à 1 389,70 \$.

[22] Le Tribunal conclut que Vachon n'a pas prouvé par prépondérance de preuve¹ que l'entente qu'il invoque a survécu le contrat de vente.

[23] En effet, l'acte de vente du 21 juin 2013 ne consigne pas cette entente. Au contraire, il prévoit spécifiquement que Vachon « *prend l'immeuble dans l'état où il se trouve* » et que les « *comparants conviennent que le coût des travaux d'arpentage*

¹ C.c.Q., art. 2803 et 2004.

effectués par Denis G. Genest, arpenteur-géomètre, sera à la charge du vendeur », ce qui confirme le témoignage de Baillargeon.

[24] Également, Vachon se contredit lorsqu'il réclame pour le changement de trois vitres alors qu'il affirme par écrit dans sa demande que Baillargeon ne s'est engagé à ne changer qu'une des vitres.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande;

CONDAMNE M. Sylvain Vachon à payer à M. Guy Baillargeon à payer les frais judiciaires de la contestation, soit 94,50 \$.

PIERRE A. GAGNON, J.C.Q.

Date d'audience : 9 février 2015