

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-de-VALLEYFIELD
« Chambre civile »

N° : 760-32-016332-142

DATE : 10 mars 2015

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDE MONTPETIT, J.C.Q.

PIERRE-LUK ST-JACQUES

Partie demanderesse

c.

JACQUES ST-MARS

Partie défenderesse

et

RE/MAX FUTUR INC.

Partie appelée

JUGEMENT

[1] Ayant acheté la maison du défendeur (52 rue Drolet, à Châteauguay) en septembre 2013, le demandeur réclame une somme de 5 673,55\$ à titre de réduction du prix de vente en raison de la présence d'un vice caché aux poêles à bois (2) et à la cheminée qui sont dangereux et inutilisables.

[2] Le défendeur refuse de payer cette somme au motif que les poêles à bois ont été vendus sans aucune garantie, aux risques et périls de l'acheteur St-Jacques.

QUESTION EN LITIGE

[3] L'exclusion de garantie légale concernant les deux poêles à bois fait-elle échec au recours du demandeur?

CONTEXTE FACTUEL

[4] À la fin de l'été 2013, le demandeur s'intéresse à la maison du défendeur mise en vente par l'intermédiaire d'un courtier, Emma Tremblay-Bilodeau de Re/Max Futur Inc.

[5] La maison a été construite en 1960 et a donc 53 ans d'usure, ce qui fait en sorte que le demandeur retient les services d'une firme d'inspection préachat suggérée par son courtier.

[6] L'inspecteur préachat produit un rapport d'inspection et à la page 30, il mentionne ce qui suit concernant les poêles à bois localisés au sous-sol :

« Note (sic) et commentaires.

L'inspection de foyer est limitée aux parties extérieure (sic) seulement. Si une information détaillée est requis (sic), un entrepreneur spécialisé et agréé doit être contacté pour une inspection complète, y compris le tuyau de fumée de l'intérieur.

Nettoyage/ramonage de cheminée est nécessaire une fois par année. »

[7] Le demandeur s'adresse alors à une firme de ramonage pour inspecter la cheminée intérieure et aucune anomalie n'est découverte par celle-ci.

[8] Le demandeur s'adresse également au défendeur afin que celui-ci lui certifie le calibre de la cheminée, ce que le défendeur St-Mars accepte dans les termes suivants :

« 11 septembre 2013

Propriété situé (sic) au :

52 rue Drolet, Châteauguay, Qc J6K 1R4

Le vendeur confirme que la cheminée est belle (sic) et bien une 2 100 degré (sic) de chaleur et un diamètre de 8 pouces.

Signé à Châteauguay, Qc

Vendeur : (S) Jacques St-Mars/Lise St-Mars

Témoin : (S) Emma Tremblay-Bilodeau. »

[9] Par la suite, la vente est conclue chez le notaire en date du 25 septembre 2013 pour la somme de 198 000,00\$.

[10] À la fin novembre 2013, le nouvel assureur habitation retenu par le demandeur, Assurances Desjardins, inspecte les poêles à bois et la cheminée. Il conclut que ceux-ci sont dangereux et ne peuvent être utilisés car la cheminée n'est pas certifiée pour un usage en combustion lente (P-14).

[11] Assurances Desjardins exige le débranchement des poêles à bois afin de maintenir l'assurabilité de l'immeuble du 52 Drolet.

[12] En mars 2014, le demandeur St-Jacques fait parvenir une lettre au défendeur l'informant de la non-conformité des poêles à bois et de la cheminée et des coûts de 5 431,41\$ pour procéder au remplacement.

ANALYSE

[13] Questionné par le Tribunal sur la raison pour laquelle il a certifié par écrit que la cheminée était de type « 2 100 degrés », le défendeur St-Mars a répondu qu'il avait toujours pensé que c'était le cas.

[14] L'expert Christian Marion, de la firme « Tout Feu, Tout Flamme », a témoigné que la cheminée était de type ASHT 1 000 qui n'est plus approuvé au Québec depuis 1984.

[15] Monsieur Marion a constaté lui-même qu'il ne s'agissait pas d'une cheminée de type 2 100, tel que confirmé par écrit par le vendeur St-Mars.

[16] Le Tribunal doit conclure que le défendeur St-Mars a garanti par écrit que sa cheminée était de type 2 100, ce qui s'avère faux et par conséquent, il devra supporter les coûts de remplacement de la cheminée, soit la somme de 2 732,00\$ plus taxes, soit 3 148,29\$ (selon la soumission de Tout Feu, Tout Flamme, pièce P-15).

[17] Quant au coût de remplacement des poêles à bois (2), le Tribunal applique la clause d'exclusion de garantie légale qui se lit comme suit :

« 11.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants :

Lave-vaisselle, 2 poêles à bois, réfrigérateur du sous-sol, stores, rideaux, luminaires, échangeur d'air, climatiseur mural, ouvre-porte électrique du garage et système d'alarme (non relié). Le tout sans garantie légale, aux risques et périls de l'acheteur. »

(Les soulignés sont du Tribunal).

[18] Cette clause est incluse dans le contrat de vente conclu le 25 septembre 2013 :

« DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat accepté et signé par les parties. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes. »

[19] Il y a lieu de préciser que, séance tenante, le défendeur St-Mars a déclaré qu'il n'a jamais voulu appeler en garantie madame Emma Tremblay-Bilodeau, son courtier, mais simplement l'assigner comme témoin.

[20] Il y a donc lieu de ne prononcer aucune conclusion contre madame Bilodeau ou la firme Re/Max Futur Inc.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande du demandeur en partie;

CONDAMNE le défendeur, Jacques St-Mars, à payer au demandeur la somme de 3148,29\$ avec intérêts au taux légal, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de l'assignation du 14 août 2014 et les frais judiciaires de 169,00\$;

DONNE ACTE de l'affirmation du défendeur qu'il n'a pas voulu appeler en garantie Re/Max Futur mais seulement l'assigner comme témoin.

CLAUDE MONTPETIT, J.C.Q.

Date d'audience : 19 février 2015

SECTION III
DU RETRAIT ET DE LA DESTRUCTION DES PIÈCES

Les parties doivent reprendre possession des pièces qu'elles ont produites, une fois l'instance terminée. À défaut, le greffier les détruit un an après la date du jugement ou de l'acte mettant fin à l'instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement.

Lorsqu'une partie, par quelque moyen que ce soit, se pourvoit contre le jugement, le greffier détruit les pièces dont les parties n'ont pas repris possession, un an après la date du jugement définitif ou de l'acte mettant fin à cette instance, à moins que le juge en chef n'en décide autrement. 1994, c. 28, a. 20.