

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 155-32-000102-140

DATE : 16 juillet 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DU JUGE PIERRE LORTIE

YVES DUBORD
Demandeur

c.

MAURICE GAUDREULT
Défendeur

JUGEMENT

[1] Le demandeur réclame 7 000 \$ au défendeur, correspondant aux frais d'une installation septique.

[2] Les faits se résument ainsi.

[3] Le défendeur est propriétaire depuis le début des années 80 d'un chalet situé en zone rurale à Roberval. Il a implanté une installation pour recevoir les eaux usées.

[4] En 2008, un chargé de projet de la MRC procède à des inspections dans le cadre d'un programme. En ce qui concerne le chalet du défendeur, le chargé constate que ce dernier a installé un puisard, ce qui n'est plus autorisé. Toutefois, comme le

puisard était conforme à l'époque de son implantation et qu'il n'y a pas en 2008 de problème de pollution, les autorités optent pour la tolérance.

[5] Le défendeur n'est pas informé de cette inspection.

[6] Par ailleurs, en août 2013, le défendeur met son immeuble en vente par l'entremise d'un courtier.

[7] Le courtier complète une fiche technique sur la base des informations transmises par le défendeur. Dans la section « Égout », le courtier inscrit : « fosse septique avec champ d'épuration ».

[8] Le demandeur complète une promesse d'achat qui sera acceptée par le défendeur.

[9] Le contrat est complété devant notaire le 22 août 2013. Le vendeur déclare qu'il n'a pas reçu d'avis de non-conformité aux lois et règlements en vigueur. De plus :

Le vendeur déclare que toutes les installations septiques sont conformes.

[10] Selon le courtier, comme la transaction ne fait pas l'objet d'un financement, on ne retrouve pas de certificat de conformité.

[11] Le prix s'établit à 155 000 \$. Il s'agit d'une vente « *sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur* ».

[12] Le demandeur prend possession du chalet. Il découvrira que l'immeuble n'est pas doté d'une fosse septique mais plutôt d'un puisard, vieux système rudimentaire où se déversent les eaux usées.

[13] Le demandeur avise le défendeur de la situation et lui demande de remédier à la situation.

[14] Diverses démarches sont entreprises auprès des autorités municipales.

[15] Le 10 octobre 2013, l'inspecteur municipal transmet la lettre suivante au courtier :

Après vérification des dossiers de la propriété mentionnée en titre, aucun permis d'installation septique n'a été retracé.

Cependant, une vérification sommaire de l'installation septique a été réalisée en 2008, dans le cadre du «Programme d'aide à la prévention des algues bleu-vert» (PAPA). Celle-ci a été réalisée par un [chargé] de projet de la MRC du Domaine-du-Roy. Votre installation septique s'est vu attribuer la «classe B», ce qui signifie qu'au moment où l'inventaire a été réalisé, vous étiez desservis par une installation de type puisard. Ce type d'installation n'est pas autorisé au règlement

sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Règlement #Q-2, r.22).

Veillez prendre note que la municipalité peut exiger la reconstruction de l'installation septique conforme au règlement susmentionné dans une telle situation.

[16] Les parties retiennent les services d'avocats et entreprennent une négociation qui n'aboutira pas.

[17] Devant cet échec, le demandeur donne un préavis au défendeur. Ce dernier ne réagit pas. Conséquemment, le demandeur fait procéder en 2014 à une nouvelle installation septique conforme aux normes environnementales.

[18] Le demandeur intente la poursuite le 9 octobre 2014.



[19] Le présent recours ne peut prendre appui sur la garantie de qualité. En effet, le contrat prévoit que la vente est faite sans garantie, aux risques et périls de l'acheteur.

[20] Toutefois, le Tribunal considère que le consentement du demandeur a été vicié. Or le consentement est une condition de base d'un contrat.

[21] Dans la fiche technique et dans le contrat, le défendeur déclare qu'il y a une fosse septique et qu'elle est conforme. Or, les autorités municipales mentionnent qu'il s'agit plutôt d'un puisard, installation qui n'est plus autorisée. De plus, le demandeur est placé devant une situation précaire car la politique gouvernementale de tolérance peut être révisée.

[22] Le défendeur a agi de bonne foi mais cela n'efface pas que ses déclarations ne correspondent pas à la réalité. En somme, le demandeur a été mis sur une fausse piste, croyant qu'il y avait une installation septique conforme. La responsabilité du défendeur doit donc être retenue.

[23] Le demandeur réclame 7 000 \$.

[24] Le Tribunal arbitre l'indemnité à 3 500 \$:

- 1) Les factures du demandeur sont incomplètes.
- 2) Le demandeur déclare aux autorités municipales, lors de la demande de permis municipal, qu'il évalue les travaux à 5 000 \$.
- 3) Le Tribunal ne peut accorder une valeur à neuf, compte tenu de l'âge de la propriété.

CONCLUSION

[25] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[26] **ACCUEILLE** partiellement la demande.

[27] **CONDAMNE** le défendeur à payer 3 500 \$ au demandeur plus l'intérêt et l'indemnité additionnelle à compter de la mise en demeure du 25 août 2014.

[28] **CONDAMNE** le défendeur aux frais judiciaires de 169 \$.

PIERRE LORTIE
Juge à la Cour du Québec

Date d'audience : 7 juillet 2015