

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

« Chambre civile »

N° : 500-32-143473-140

DATE : 20 novembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GILSON LACHANCE, J.C.Q.

PIERRE LAMARRE

Partie demanderesse

c.

**SYLVIE DELHAS et
JESUS PEDRAZ**

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] Pierre Lamarre, le demandeur, réclame aux défendeurs Sylvie Delhas et Jesus Pedraz la somme de 7 000 \$ pour des vices cachés.

[2] Les défendeurs Sylvie Delhas et Jesus Pedraz contestent la réclamation et plaident plus spécialement :

- prescription;
- aucun vice caché;
- aucun empiètement.

Faits retenus par le Tribunal

[3] Le 14 juillet 2009, le demandeur Pierre Lamarre a acheté une maison située au [...] en la Ville de Montréal dans l'arrondissement Ville St-Laurent pour le prix de 365 000 \$.

[4] Dans le contrat notarié, les parties reconnaissent avoir pris connaissance du certificat de localisation préparé par Paul Audet.

[5] Le demandeur avait de l'expérience dans la construction et l'achat de maisons.

[6] Il n'a pas fait inspecter la maison et il n'a pas voulu voir le rapport daté du 3 juin 2009 de l'ingénieur-conseil Michel Provencher engagé par Sylvie Delhas parce qu'il prévoyait faire des travaux de réparations avec ses frères.

[7] Le but de l'intervention de M. Provencher consistait à l'examen visuel de la partie droite du bâtiment soit celle comprenant le garage au rez-de-chaussée et qui a été agrandie.

[8] Lors d'une visite, à une question posée par le demandeur, la défenderesse déclare qu'il n'y a eu aucune infiltration d'eau.

[9] Le demandeur est inquiet seulement de la date d'occupation.

[10] Après l'achat, le demandeur a investi 100 000 \$ dit-il dans la rénovation de la maison.

[11] Un an après l'achat, le demandeur s'est aperçu de ballonnements sous le toit.

[12] Dans la mise en demeure datée du 6 juin 2014 (pièce P-1), le demandeur déclare ce qui suit :

« Petite trace d'infiltration d'eau au plafond en 2010-11, au début du printemps, dans deux des trois chambres et au plafond de la pièce située au-dessus du garage. »

[13] En juin 2014, le demandeur écrit :

Dégât plus important : une section de 38 pieds carrés au plafond de la pièce au-dessus du garage, ainsi que l'isolation, le pare vapeur, et les moulures doivent être remplacées. Incidemment lors de la réparation à l'hiver 2014, nous avons constaté qu'une partie du plafond avait déjà été l'objet d'une réparation antérieure par vos soins. D'autres plafonds, dans les chambres, doivent être retouchés.

[14] En 2013, le demandeur a fait faire une évaluation.

[15] La présente demande est faite le 18 juillet 2014 pour infiltration d'eau et dommages aux plafonds dus à une absence de ventilation dans les entre-toits sans aucun évent malgré la présence de soffites perforés et pour un empiètement de

10 pouces en non-conformité au certification de localisation concernant un mur mitoyen en brique rouge adjacent à la terrasse à l'arrière du bâtiment.

Analyse

[16] La présente réclamation est faite en vertu de l'article 1726 C.c.Q. qui se lit comme suit :

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.

[17] Les défenderesses plaident que le recours du demandeur est prescrit.

[18] À ce sujet, le Tribunal réfère à la mise en demeure du demandeur déjà citée au paragraphe 2 de la demande qui se lit comme suit :

« Les faits se sont produits au cours des cinq années, au 2090 Stevens à Ville St-Laurent, Québec (prise de possession août 2009).

[19] La prescription applicable pour ce genre de réclamation est de trois (3) ans tel que le prévoit l'article 2925 C.c.Q. qui se lit comme suit :

2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans.

[20] Il faut donc que les événements aient eu lieu après le 18 juillet 2011.

[21] La question que le Tribunal doit se poser est la suivante.

[22] À partir de qu'elle date court la prescription?

[23] L'article 2926 C.c.Q. prévoit que le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois.

[24] De la preuve, le Tribunal conclut que le demandeur a appris pour la première fois les infiltrations d'eau bien avant le 18 juillet 2011.

[25] Le Tribunal doit conclure qu'il y a prescription au sujet des infiltrations d'eau.

[26] En ce qui concerne l'empiètement, le Tribunal n'a reçu à ce sujet que le seul témoignage du demandeur.

[27] Le certificat de localisation de M. Audet accepté par le demandeur ne laisse voir aucun empiètement.

[28] Le demandeur a vu l'état des lieux avant d'acheter la propriété, personne ne savait qu'il y avait empiètement si tel est le cas et le Tribunal ne connaît pas la date de la découverte de ce présumé empiètement par le demandeur.

PAR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande avec dépens étant limités aux frais judiciaires payés par les défendeurs de 157 \$.

GILSON LACHANCE, J.C.Q.

Date d'audience : 13 novembre 2015