

## **EYB 2009-160302 - Fiche quantum – Vices cachés**

### **Cour supérieure**

*Desmeules c. 1845-0460 Québec inc.*  
240-17-000011-060 (approx. 14 page(s))  
26 mai 2009

#### **Décideur(s)**

Lesage, Marc

#### **Procureur(s)**

Thibeault, Vincent; Carrière, Louis

#### **Indexation**

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; vente d'un immeuble âgé de plus de 100 ans; mauvais état des fondations; pourriture du parement extérieur; absence de drain français; vices non assimilés à des vices cachés; bonne foi de la vendeuse; honnêteté et loyauté; non-dissimulation de faits importants; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; absence de prudence et de diligence de l'acheteur; défaut de faire un examen plus approfondi du bâtiment malgré les recommandations de l'inspecteur ayant exécuté l'inspection préachat; importance des indices décelés lors de l'inspection; âge de l'immeuble; diminution importante du prix de vente consentie par la vendeuse avant la vente; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; mise en demeure envoyée à la vendeuse après le début des travaux correctifs; refus de l'acheteur de permettre à la vendeuse d'examiner l'ampleur des vices; préjudice causé à la vendeuse; plus-value apportée à la maison par les travaux correctifs

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	100 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Drain; Fondations; Moisissures/humidité
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
<b>Parties impliquées :</b>	Acheteur; Vendeur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non  Les défenderesses n'ont rien caché au demandeur. Elles ont agi de bonne foi.
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Aucuns dommages-intérêts accordés

<b>VICES EN DÉTAIL</b>	<b>Vice apparent</b>	<b>Vice non apparent (ou non précisé)</b>	<b>Vice couvert</b>	<b>Vice non couvert</b>
<b>Pourriture de la lisse de support</b>	✓			✓
<b>Absence d'un drain français</b>	✓			✓
<b>Pourriture du parement extérieur</b>	✓			✓
<b>Mauvais état des fondations</b>	✓			✓
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Non précisé			

**DEMANDE PRINCIPALE: REJETÉE**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Absence de dénonciation L'acheteur n'a pas dénoncé les vices. Cela est fatal à son recours.

**Mise en demeure :**

Oui

Date de mise à jour : 3 février 2017

Date de dépôt : 12 juillet 2016