

EYB 2016-267676 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Dupuy c. Leblanc

500-09-024642-142 (approx. 16 page(s))

7 juillet 2016

Décideur(s)

Dufresne, Jacques; Bélanger, Dominique; Mainville, Robert M.

Procureur(s)

Wollank, Karin; Périgny, Pierre; Asselin, Jean-Philippe

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION; OBLIGATION DE MINIMISER LES DOMMAGES; prix de vente initial devant être pris en considération lorsque l'auteur du vendeur d'un immeuble est poursuivi en raison de la découverte de pyrite près de 30 ans plus tard; désistement d'une demande d'une subvention, pour un demandeur, n'équivalant pas forcément à un défaut de mitiger ses dommages; PRESCRIPTION; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION TRIENNALE; ACTION QUI VISE À FAIRE VALOIR UN DROIT PERSONNEL; COMPUTATION DU DÉLAI; MANIFESTATION GRADUELLE OU TARDIVE DU PRÉJUDICE; cause d'un vice caché devant être identifiée pour que la prescription commence à courir

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	33 ans
Type de propriété :	Immeuble multirésidentiel
Nature du vice :	Fondations; Pyrite; Sol
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
Parties impliquées :	Vendeur antérieur; Acheteur
Vendeur professionnel :	Non
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non Le vendeur antérieur ne connaissait pas l'existence du vice caché lorsqu'il a vendu les immeubles à l'auteur de l'acheteur.
Type de dommages-intérêts accordés :	Aucuns dommages-intérêts accordés

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence de pyrite dans les remblais des fondations		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Le montant de la réduction du prix de vente correspond à une dépréciation d'environ 40 % par rapport au coût des correctifs requis.			

<p>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI EN PARTIE</p> <p>Parties impliquées Vendeur antérieur → Acheteur</p> <p>Dénonciation : Oui, dans un délai raisonnable</p> <p>Mise en demeure : Oui</p> <p>DÉTAILS L'appel est accueilli en partie, à la seule fin de corriger l'erreur d'écriture qui s'est glissée dans l'octroi des frais d'experts (en les réduisant à 4 641,55 \$).</p>
--

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux Diminution du prix d'achat	235 000,00 \$	La Cour d'appel confirme cette indemnité, la jugeant raisonnable à la lumière du prix que le vendeur antérieur a reçu de l'auteur de l'acheteur.
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	0 \$	
Montant Total :	235 000,00 \$	

Date de mise à jour : 27 octobre 2016
Date de dépôt : 20 octobre 2016