

Labrecque c. Petit

22 décembre 2016, Cour supérieure
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

EYB 2016-274504 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Labrecque c. Petit

200-17-018855-130 (approx. 21 page(s))

22 décembre 2016

Décideur(s)

Rancourt, Jocelyn-F.

Procureur(s)

Gosselin, Nicolas; Noël, Sophie

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; clause d'exclusion de garantie étant valable et opposable aux acheteurs; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; acheteurs ayant été imprudents; propriété de 21 pièces construite en 1965; acheteurs n'ayant pas recouru aux services d'un inspecteur préachat; indices ayant amené un inspecteur à signaler des problèmes; CONNAISSANCE DU VENDEUR; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; ERREUR; DOL; absence de manœuvre dolosive ou d'une faute intentionnelle; éventuelle omission de la venderesse n'étant pas intentionnelle

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	48 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Climatisation, ventilation et chauffage; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Vices de construction
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée; Autre
Nature de la demande :	Autre
Parties impliquées :	Vendeur; Acheteur
Vendeur professionnel :	Non La venderesse est une femme d'affaires, mais elle ne fait pas profession de vendre des immeubles.
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non Dans la déclaration du vendeur, la venderesse a décrit les vices de la propriété, exception faite d'une infiltration d'eau (drain du toit) survenue entre 2000 et 2003. Le tribunal ne croit pas que

Labrecque c. Petit

22 décembre 2016, Cour supérieure
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

Type de dommages-intérêts accordés :	cette omission constitue une manœuvre dolosive. Dommages pécuniaires La venderesse demande avec raison le paiement d'un compte d'électricité de 608,80 \$.
---	--

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Pénurie d'eau attribuable à un dysfonctionnement des pompes		✓		✓
Présence de gouttelettes au rebord de la verrière		✓		✓
Explosion de la fournaise		✓		✓
Apparition de cernes		✓		✓
Infiltration d'eau dans le sous-sol		✓		✓
Écoulement d'eau depuis le plafond		✓		✓
Absence de pare-vapeur et de ventilation entre les solives de la toiture		✓		✓
Le tablier et les solives sont altérés, noircis et comportent des champignons		✓		✓
La présence de mousse dans les combles empêche la circulation d'air et contribue à la formation de condensation		✓		✓
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

Labrecque c. Petit

22 décembre 2016, Cour supérieure
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE

Parties impliquées

Vendeur → Acheteur

Dénonciation :

Non précisé ou s/o

Mise en demeure :

Non précisé ou s/o

DÉTAILS

Le tribunal conclut que la clause excluant la garantie légale est valable et opposable aux acheteurs (la clause stipulait notamment que la vente était faite aux risques et périls des acheteurs). Bien que le jugement semble être de nature déclaratoire, il statue néanmoins sur certaines réclamations : les acheteurs sont condamnés à payer à la venderesse le solde du prix de vente (50 000 \$) ainsi qu'une somme de 608,80 \$ pour l'électricité.

Date de mise à jour : 23 février 2017

Date de dépôt : 23 janvier 2017