



## EYB 2005-85787 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

*Labrie c. Vanasse*

500-09-013541-032 (approx. 5 page(s))

4 février 2005

#### Décideur(s)

Robert, J.J. Michel; Otis, Louise; Dutil, Julie

#### Procureur(s)

Mercille, Pierre; Chabot, Geneviève

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; DÉLIVRANCE; bien délivré non conforme aux représentations faites avant la vente; absence d'une fosse septique; remboursement des sommes engagées par l'acheteuse pour réparer le problème; PRÉJUDICE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; octroi de dommages-intérêts; perte de jouissance des lieux; troubles et inconvénients; préjudice esthétique causé à la maison; perte d'un arbre

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	38 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Autre
<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  Selon le premier juge, le vendeur ne connaissait pas l'existence du vice caché.
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Dommages moraux; Dommages pécuniaires



VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Absence de fosse septique et de champ d'épuration		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	<b>DÉTAILS</b>  Le remplacement des installations septiques a apporté une plus-value à la propriété. Au moment de la vente, la durée de vie prévisible des installations septiques était d'environ 16 ans, c'est-à-dire 32% de leur durée de vie normale (50 ans). La valeur remboursable pour les nouvelles installations septiques est donc fixée à 32% de leur coût.			

**APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

**Mise en demeure :**

Oui

**DÉTAILS**

Il s'agit d'un recours fondé sur l'obligation de délivrance du vendeur.

**APPEL INCIDENT: REJETÉ**

**Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

**Dénonciation :**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o



<b>INDEMNISATION</b>		
	<b>DÉTAILS</b>	
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b>		
Coût pour la tourbe et l'aménagement	4 390,00 \$	Indemnité confirmée par la Cour d'appel.
Coût pour la remise en état du terrassement	750,00 \$	Indemnité confirmée par la Cour d'appel.
Coût pour les réparations à la salle d'eau	200,00 \$	Indemnité confirmée par la Cour d'appel.
Coût de l'excavation	230,05 \$	
Coût de vidange du puisard suite au débordement	230,05 \$	
Frais d'ingénierie	517,61 \$	
Coût de nivellement du terrain	1 547,34 \$	
Coût du « top soil »	195,54 \$	
Coût du permis	25,00 \$	
Coût des installations septiques	4 437,85 \$	Montant tenant compte de la plus-value apportée par les travaux, représentant 68 % de la valeur de ceux-ci.
Coût du panneau électrique	575,12 \$	
<b>Total :</b>	13 098,56 \$	
<b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>	0 \$	
<b>Dommages-intérêts moraux</b>		
Perte de jouissance de la propriété, troubles et inconvénients	1 500,00 \$	
<b>Dommages-intérêts pécuniaires</b>		
Préjudice esthétique à la propriété	2 500,00 \$	
<b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>	0 \$	
<b>Total des dommages-intérêts :</b>	4 000,00 \$	
<b>Montant Total :</b>	17 098,56 \$	

Date de mise à jour : 2 février 2017  
Date de dépôt : 12 juillet 2016