

EYB 2008-129346 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Marcoux c. Picard

200-09-005747-065 (approx. 10 page(s))

5 février 2008

Décideur(s)

Robert, J.J. Michel; Otis, Louise; Giroux, Lorne

Procureur(s)

Pagé, Stéphane; Barma, Serge

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; vente d'un immeuble; infiltrations d'eau; absence d'imperméabilité du revêtement extérieur; détérioration avancée des murs; pourriture; moisissure; risque d'affaissement de l'immeuble; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; vices non qualifiés de vices apparents en première instance; absence d'erreur du premier juge; absence d'indices; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; bien-fondé de la réduction du prix de vente accordée par le premier juge; caractère raisonnable des travaux correctifs; prise en considération de la plus-value apportée à l'immeuble; OBLIGATION DE MINIMISER LES DOMMAGES; non-aggravation des vices par les acheteurs malgré le délai écoulé avant d'exécuter les travaux correctifs

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	13 ans
Type de propriété :	Immeuble multirésidentiel
Nature du vice :	Animaux nuisibles; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Revêtements; Structure; Autre
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; Acheteur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non précisé
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
Parement extérieur en stucco synthétique n'étant pas imperméable, ce qui a entraîné la pourriture et la moisissure du substrat et favorisé la prolifération d'insectes		✓	✓	
Linteaux situés sur six fenêtres, deux portes-fenêtres et une porte de service qui devraient normalement soutenir la partie supérieure du bâtiment n'étant pas supportés		✓	✓	
Flambage des solives du plancher de l'étage résultant de l'absence de solives de rive à l'endroit des murs porteurs		✓	✓	
Absence de renforts des solives de plancher sous les poteaux supportant la toiture		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	<p>DÉTAILS</p> <p>Le remplacement du revêtement extérieur et des fenêtres a apporté une plus-value à l'immeuble.</p>			

APPEL PRINCIPAL: REJETÉ

Parties impliquées

Vendeur → Acheteur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable

Mise en demeure :

Non précisé ou s/o

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Coût des portes et fenêtres	13 890,34 \$	Montant tenant compte de la plus-value apportée par les travaux (20 %) et de la désuétude des anciennes fenêtres (20 %). Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
Coût de l'entrepreneur	38 668,36 \$	Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
Coût du revêtement	37 269,25 \$	Montant tenant compte de la plus-value apportée par les travaux (15 %). Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
Coût de la quincaillerie et des factures Canac Marquis	12 083,14 \$	Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
Autres frais	1 256,29 \$	Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
Total :	103 167,38 \$	
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 :	103 167,38 \$	

Date de mise à jour : 6 février 2017

Date de dépôt : 12 juillet 2016