

## EYB 2013-230202 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour supérieure

(Chambre civile)

*Robichaud c. Lemay*

500-17-066309-116 (approx. 24 page(s))

21 novembre 2013

### Décideur(s)

Castiglio, Robert

### Procureur(s)

Larose, Catia; Charbonneau, Maurice

### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; DÉLIVRANCE; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; problèmes d'infiltrations d'eau et de moisissures dévoilés par la vendeuse aux acheteurs avant le transfert de propriété; garantie donnée par la vendeuse que les réparations appropriées avaient été effectuées et que les problèmes avaient disparu; réapparition des moisissures quelques années après la vente; non-respect de l'obligation de délivrance; obligation d'indemniser les acheteurs; OBLIGATIONS; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT D'ENTREPRISE; OUVRAGES IMMOBILIERS; RESPONSABILITÉ DE L'ENTREPRENEUR; PERTE DE L'OUVRAGE; PRESCRIPTION QUINQUENNALE; MALFAÇONS; réalisation des travaux par l'entrepreneur avant la vente non conforme aux règles de l'art; impossibilité de conclure à une perte de l'ouvrage; écoulement du temps ne permettant pas l'application de la garantie contre les malfaçons; absence de lien de droit entre l'entrepreneur engagé par la vendeuse et les acheteurs; expiration de la garantie conventionnelle contenue au contrat d'entreprise

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	Non précisé
<b>Type de propriété :</b>	Immeuble multirésidentiel
<b>Nature du vice :</b>	Contamination; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité
<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; Entrepreneur, sous-entrepreneur; Vendeur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non précisé
<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
Infiltrations d'eau dans le vide sanitaire, causant un problème de moisissures et de champignons		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

**DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE****Parties impliquées**

Acheteur → Entrepreneur, sous-entrepreneur; Vendeur

**Dénonciation :**

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

**Mise en demeure :**

Oui

**DÉTAILS**

Requête fondée sur l'obligation de délivrance. Le recours est accueilli à l'encontre de la venderesse seulement.

**DEMANDE RECONVENTIONNELLE: REJETÉE****Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

INDEMNISATION		
	<b>DÉTAILS</b>	
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b>		
Coût des travaux de décontamination	39 715,55 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.
Coût de l'installation d'un drain français et de l'imperméabilisation des fondations (à être payé par la venderesse)	17 488,76 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.
Coût des travaux de réfection de	9 053,91 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.

INDEMNISATION		
l'intérieur du bâtiment (à être payé par la venderesse) Coût des travaux de plomberie (à être payé par la venderesse)	<b>DÉTAILS</b>  2 550,85 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.
<b>Total :</b>	68 809,07 \$	
<b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>	0 \$	
<b>Dommages-intérêts moraux</b>		
Inconvénients subis (à être payé par la venderesse)	5 000,00 \$	Indemnité à être payée par la venderesse à l'acheteuse seulement.
<b>Dommages-intérêts pécuniaires</b>		
Pertes de revenus de location (à être payé par la venderesse)	4 960,00 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.
Dédommagement des locataires (à être payé par la venderesse)	2 450,00 \$	Indemnité à être payée par la venderesse.
<b>Total :</b>	7 410,00 \$	
<b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>	0 \$	
<b>Total des dommages-intérêts :</b>	12 410,00 \$	
<b>Montant Total :</b>	81 219,07 \$	

Date de mise à jour : 6 février 2017

Date de dépôt : 12 juillet 2016