

## EYB 2008-146277 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

Verville c. 9146-7308 Québec inc.  
500-09-017983-073 (approx. 17 page(s))  
2 septembre 2008

#### Décideur(s)

Rochon, André; Bich, Marie-France; Dufresne, Jacques

#### Procureur(s)

Galipeau, Benoît; Nivoix, Régis

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; ENVIRONNEMENT; PROCÉDURE CIVILE; APPEL; bien-fondé des conclusions de fait du juge de première instance; conclusions s'appuyant sur la preuve; premier vice concernant l'enfouissement des tuyaux d'aqueduc et d'égout à une profondeur inadéquate; deuxième vice concernant l'aménagement des canalisations dans une même tranchée à une distance non réglementaire; bien-fondé de la qualification juridique des faits; mal-fondé de la prétention relative à la nécessité d'une inspection préachat; nombreux indices permettant de conclure à la nature cachée des vices; intimée induite en erreur par la conduite de l'appelant et de son épouse; dol pouvant rendre un vice juridiquement caché; RECOURS; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; recours en réduction de prix; juge ayant erré dans sa détermination du montant de la condamnation; vente comportant plusieurs biens; réduction de prix accordée étant supérieure à la valeur du bien vicié; défaut du juge d'apprécier toutes les circonstances pertinentes; réduction du prix de vente à 60 % du prix payé pour le bien vendu

|  |   |
|--|---|
| <b>Cette décision a été portée en appel :</b>      | Non   |
| <b>Âge de la propriété :</b>                       | Non précisé   |
| <b>Type de propriété :</b>                         | Immeuble commercial ou industriel; Terrain                      |
| <b>Nature du vice :</b>                            | Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau  |
| <b>Couverture et type de garantie :</b>            | Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie   |
| <b>Nature de la demande :</b>                      | Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux |
| <b>Parties impliquées :</b>                        | Vendeur; Acheteur   |
| <b>Vendeur professionnel :</b>                     | Non précisé   |
| <b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b> | Non précisé   |
| <b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>        | Aucuns dommages-intérêts accordés                               |

| VICES EN DÉTAIL  | Vice apparent | Vice non apparent (ou non précisé) | Vice couvert | Vice non couvert |
|--|---------------|------------------------------------|--------------|------------------|
| Enfouissement des tuyaux d'aqueduc et d'égout à une profondeur insuffisante posés sur un remblai inadéquat                             |               | ✓                                  | ✓            |                  |
| Aménagement à une distance non réglementaire et contraire aux règles de l'art des conduits d'égout et d'aqueduc dans une même tranchée |               | ✓                                  | ✓            |                  |
| Puits insuffisants   |               | ✓                                  |              | ✓                |
| Absence de drainage  | ✓             |                                    |              | ✓                |
| Dépréciation/Plus-value  | Non précisé   |                                    |              |                  |

|   |
|---|
| <p><b>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI EN PARTIE</b></p> <p><b>Parties impliquées</b><br/>Vendeur → Acheteur</p> <p><b>Dénonciation :</b><br/>Non précisé ou s/o</p> <p><b>Mise en demeure :</b><br/>Non précisé ou s/o</p> <p><b>DÉTAILS</b><br/>Le terrain est un « domaine privé de location de terrains pour maisons modulaires et mobiles ».</p> |
|---|

| INDEMNISATION  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b></p> <p>Réduction du prix de vente</p> | <p><b>DÉTAILS</b></p> <p>661 800,00 \$</p> | <p>Montant représentant 60 % du prix payé. Indemnité modifiée par la Cour d'appel. Bien que l'indemnité soit importante, elle reflète la gravité des vices et prend en compte l'ensemble des circonstances, notamment le coût des travaux et la valeur</p> |

| INDEMNISATION   |  |                  |
|---|--|------------------|
| <b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b><br><b>Dommages-intérêts moraux</b><br><b>Dommages-intérêts pécuniaires</b><br><b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b> | <b>DÉTAILS</b><br><br>0 \$<br><br>0 \$<br><br>0 \$<br><br>0 \$ | de la propriété. |
| <b>Total des dommages-intérêts :</b>  | 0 \$   |                  |
| <b>Montant Total :</b>  | 661 800,00 \$  |                  |

Date de mise à jour : 12 juillet 2016  
Date de dépôt : 12 juillet 2016