

EYB 2016-267005 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Wilhelm Ahlfors c. Crevier
500-17-072896-122 (approx. 44 page(s))
17 juin 2016

Décideur(s)

Chatelain, Chantal

Procureur(s)

Beauchesne, Pierre-Luc; Reginald Concister, Michael; Goulet, Jean-François; Corbo, Nicola; Simard, Virginie

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; DÉLIVRANCE; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; GARANTIE CONVENTIONNELLE; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICE; ERREUR; DOL; SILENCE; achat d'une résidence; système de drainage déficient ayant causé une infiltration au sous-sol; conception contrevenant aux règles de l'art et aux normes de construction en vigueur; vice inconnu de l'acheteur au moment de la vente; ampleur et importance du vice découvertes à la suite d'une excavation; dénonciation en temps utile; membrane d'imperméabilisation sur les murs extérieurs de la fondation installée de façon inadéquate; remplacement de l'exécutoire; absence de démonstration du caractère urgent des réparations empêchant de dénoncer le vice au vendeur; moisissures au sous-sol; travaux de décontamination n'ayant pas été réalisés adéquatement, contrairement aux représentations des vendeurs; manquement à l'obligation de délivrance; vice grave antérieur à la vente; caractère inconnu du vice s'évaluant en fonction d'une norme subjective; absence de présomption de connaissance du vice par l'acheteur; plus-value découlant des travaux; absence de membrane de protection sous une douche causant des infiltrations d'eau et la prolifération de moisissures; caractère apparent de l'insuffisance de l'isolation et de la ventilation du plafond cathédrale; silence des vendeurs quant aux fuites d'eau de la piscine s'assimilant au dol ou à de fausses représentation; PROCÉDURE CIVILE; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES; JUGEMENT; FRAIS DE JUSTICE (DÉPENS); FRAIS D'EXPERTISE; absence d'abus de droit permettant d'accorder les honoraires extrajudiciaires; frais d'expert arbitrés à 50 %

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	62 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Climatisation, ventilation et chauffage; Drain; Infiltrations d'eau; Isolation; Moisissures/humidité; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Autre
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie; Autre
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
Parties impliquées :	Acheteur; Vendeur; Vendeur antérieur

Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Oui Les vendeurs savaient que la piscine fuyait, mais ils n'en ont pas informé l'acheteur.
Type de dommages-intérêts accordés :	Dommages moraux

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Insuffisance des supports du conduit de plomberie qui relie l'évier de la cuisine aux égouts, le rendant susceptible aux bris et donc aux déversements d'eau		✓		✓
Insuffisance de l'isolation et de la ventilation du toit cathédrale	✓			✓
Présence de condensation (et de moisissures) dans la salle de bain principale, en raison du manque de ventilation du toit non cathédrale		✓		✓
Absence de membrane de protection sous la douche de la salle de bain des maîtres		✓		✓
Pourriture des lisses d'assise au sous-sol		✓		✓
Solives de rive n'étant pas isolées		✓		✓
Fuite d'eau de la piscine		✓	✓	
Prolifération de moisissures en dépit d'une décontamination préalable effectuée par les vendeurs		✓	✓	

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Membrane d'imperméabilisation des murs extérieurs de fondation étant installée de façon inadéquate		✓	✓	
Exutoire du bassin de captation étant mal positionné et d'un diamètre insuffisant		✓		✓
Mauvaise conception du drain français et absence de drain pour le quatrième mur		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non			
	<p>DÉTAILS</p> <p>Le tribunal n'applique pas de dépréciation pour le remplacement du plancher, étant donné que le plancher était neuf lors de l'achat de la résidence.</p>			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable; Absence de dénonciation Certains vices n'ont pas été dénoncés avant la réalisation des travaux.

Mise en demeure :

Oui

DEMANDE EN GARANTIE: REJETÉE

Parties impliquées

Vendeur → Vendeur antérieur

Dénonciation :

Non précisé ou s/o

Mise en demeure :

DEMANDE EN GARANTIE: REJETÉE

Non précisé ou s/o

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Raccordement du drain sur le quatrième côté de la résidence	4 024,13 \$	
Installation d'un nouveau drain français et d'une membrane d'imperméabilisation	55 361,61 \$	
Enlèvement préliminaire des moisissures	7 336,87 \$	
Décontamination (base des murs et planchers) et réparation des murs du sous-sol	26 690,30 \$	
Installation d'un nouveau plancher au sous-sol	34 492,00 \$	Le tribunal tient compte du coût d'un plancher flottant (et non d'un plancher de céramique). Il n'y a pas lieu d'appliquer un taux de dépréciation puisque le plancher était neuf lors de l'achat de la résidence.
Travaux correctifs relatifs aux fuites d'eau de la piscine	1 829,70 \$	
Total :	129 734,61 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux		
Troubles et inconvénients	5 000,00 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	5 000,00 \$	
Montant Total :	134 734,61 \$	

Date de mise à jour : 3 mai 2018

Date de dépôt : 22 août 2016