

EYB 2016-267626 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Deslauriers c. Desmangles

505-17-006102-125 (approx. 21 page(s))

27 juin 2016

Décideur(s)

St-Pierre, Marc

Procureur(s)

Rocheleau, Michel; Tessier, Robert; Miller, Pierre-Hugues

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; EXAMEN; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; présence de pyrite constituant un vice suffisamment grave lorsqu'elle empêche les acheteurs de remplacer le plancher du sous-sol; rejet de la prétention voulant que les acheteurs auraient dû effectuer une expertise sur la présence de pyrite avant l'achat de l'immeuble; rejet des réclamations où il n'est pas possible de distinguer les travaux correctifs des travaux d'amélioration; remplacement des tuiles de l'âtre rendu nécessaire par le remplacement des tuiles sur le sol; dépréciation devant être appliquée pour tenir compte de la plus-value même en l'absence d'une preuve d'expert; PREUVE CIVILE; MOYENS DE PREUVE; TÉMOIGNAGE; TÉMOIN ORDINAIRE; TÉMOIN EXPERT; VALEUR PROBANTE; rapport d'expert ne pouvant être écarté sur la base de l'interprétation d'un protocole par un profane

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	Non précisé
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Fondations; Pyrite
Couverture et type de garantie :	Couverture et type de garantie non précisés ou s/o
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
Parties impliquées :	Acheteur; Vendeur; Vendeur antérieur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non Rien n'indique que les défendeurs connaissaient l'existence du vice.
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
Présence de pyrite dans le remblai sous la dalle de béton du sous-sol et du garage (ce qui occasionne des gonflements et des fissures)		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Le tribunal applique un taux de dépréciation de 50 % pour les travaux de reconstruction du sous-sol, mais pas pour les travaux de remplacement du remblai et de la dalle.			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

Mise en demeure :

Oui

DEMANDE EN GARANTIE: ACCUEILLIE

Parties impliquées

Vendeur → Vendeur antérieur

Dénonciation :

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

Mise en demeure :

Oui

DEMANDE EN ARRIÈRE-GARANTIE: ACCUEILLIE

Parties impliquées

Vendeur antérieur → Vendeur antérieur

Dénonciation :

DEMANDE EN ARRIÈRE-GARANTIE: ACCUEILLIE

Non précisé ou s/o

Mise en demeure :

Oui

INDEMNISATION		
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux Diminution du prix de vente Indemnisation relative à l'annulation de la vente Dommages-intérêts moraux Dommages-intérêts pécuniaires Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs Total des dommages-intérêts : Montant Total :	DÉTAILS 53 021,70 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 53 021,70 \$	L'indemnité tient compte du coût des travaux de remplacement du remblai et de la dalle (40 421,91 \$), du coût des travaux de plomberie, du temps que le demandeur a consacré aux travaux, du coût de l'entreposage des meubles, du coût de la céramique, du coût du permis de construction, du coût de travaux relatifs à l'alimentation au gaz et de factures diverses. Le tribunal applique un taux de dépréciation de 50 % pour les travaux de reconstruction du sous-sol, mais pas pour les travaux de remplacement du remblai et de la dalle.

Date de mise à jour : 18 août 2016

Date de dépôt : 17 août 2016