

## Labrecque c. Petit

22 décembre 2016, Cour supérieure  
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

### EYB 2016-274504 - Fiche quantum – Vices cachés

#### Cour supérieure

*Labrecque c. Petit*

200-17-018855-130 (approx. 21 page(s))

22 décembre 2016

#### Décideur(s)

Rancourt, Jocelyn-F.

#### Procureur(s)

Gosselin, Nicolas; Noël, Sophie

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; clause d'exclusion de garantie étant valable et opposable aux acheteurs; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; acheteurs ayant été imprudents; propriété de 21 pièces construite en 1965; acheteurs n'ayant pas recouru aux services d'un inspecteur préachat; indices ayant amené un inspecteur à signaler des problèmes; CONNAISSANCE DU VENDEUR; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; ERREUR; DOL; absence de manœuvre dolosive ou d'une faute intentionnelle; éventuelle omission de la venderesse n'étant pas intentionnelle

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	48 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Climatisation, ventilation et chauffage; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Vices de construction
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée; Autre
<b>Nature de la demande :</b>	Autre
<b>Parties impliquées :</b>	Vendeur; Acheteur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non  La venderesse est une femme d'affaires, mais elle ne fait pas profession de vendre des immeubles.
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non  Dans la déclaration du vendeur, la venderesse a décrit les vices de la propriété, exception faite d'une infiltration d'eau (drain du toit) survenue entre 2000 et 2003. Le tribunal ne croit pas que

**Labrecque c. Petit**

22 décembre 2016, Cour supérieure  
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	cette omission constitue une manœuvre dolosive.  Dommages pécuniaires  La venderesse demande avec raison le paiement d'un compte d'électricité de 608,80 \$.
---	--

<b>VICES EN DÉTAIL</b>	<b>Vice apparent</b>	<b>Vice non apparent (ou non précisé)</b>	<b>Vice couvert</b>	<b>Vice non couvert</b>
<b>Pénurie d'eau attribuable à un dysfonctionnement des pompes</b>		✓		✓
<b>Présence de gouttelettes au rebord de la verrière</b>		✓		✓
<b>Explosion de la fournaise</b>		✓		✓
<b>Apparition de cernes</b>		✓		✓
<b>Infiltration d'eau dans le sous-sol</b>		✓		✓
<b>Écoulement d'eau depuis le plafond</b>		✓		✓
<b>Absence de pare-vapeur et de ventilation entre les solives de la toiture</b>		✓		✓
<b>Le tablier et les solives sont altérés, noircis et comportent des champignons</b>		✓		✓
<b>La présence de mousse dans les combles empêche la circulation d'air et contribue à la formation de condensation</b>		✓		✓
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Non précisé			

**Labrecque c. Petit**

22 décembre 2016, Cour supérieure  
EYB 2016-274504 (approx. 21 page(s))

**DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE**

**Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

**Dénonciation :**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

**DÉTAILS**

Le tribunal conclut que la clause excluant la garantie légale est valable et opposable aux acheteurs (la clause stipulait notamment que la vente était faite aux risques et périls des acheteurs). Bien que le jugement semble être de nature déclaratoire, il statue néanmoins sur certaines réclamations : les acheteurs sont condamnés à payer à la venderesse le solde du prix de vente (50 000 \$) ainsi qu'une somme de 608,80 \$ pour l'électricité.

Date de mise à jour : 23 février 2017

Date de dépôt : 23 janvier 2017