

## EYB 2009-161016 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

*Lahaie c. Laperrière*

500-09-017518-077 (approx. 26 page(s))

2 juillet 2009

#### Décideur(s)

Chamberland, Jacques; Dutil, Julie; Côté, Lise

#### Procureur(s)

Giroux, Bernard; Larose, Catia; Marcoux, Bruno

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; affaissement de la maison vendue; fissures dans les fondations; capacité portante du sol insuffisante; sol argileux; recours exercé contre les vendeurs et l'ingénieur ayant procédé à l'inspection préachat; recours accueilli en première instance; erreurs de la juge; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; vice non qualifié d'apparent malgré la visibilité des fissures; prudence et diligence des acheteurs; inspection de la maison par un ingénieur avant la vente; vice non détecté par l'ingénieur; OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT (OBLIGATION D'INFORMATION); limites à l'obligation de renseignement des vendeurs; non-nécessité de dénoncer toute possibilité d'existence d'un vice; OBLIGATIONS; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT DE SERVICE; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE; INSPECTEUR EN BÂTIMENTS; INGÉNIEUR; FAUTE; impossibilité de retenir la responsabilité professionnelle de l'ingénieur ayant exécuté l'inspection préachat; absence de négligence; vice ne pouvant être détecté qu'au moyen d'une analyse géotechnique; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; caractère exagéré de la réduction de prix accordée par la juge de première instance; réduction disproportionnée eu égard au prix de vente; enrichissement des acheteurs

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	9 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Fondations; Sol
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie; Autre
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
<b>Parties impliquées :</b>	Inspecteur préachat; Vendeur; Acheteur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non
	La juge de première instance a eu tort de conclure que les vendeurs avaient violé leur obligation de renseignement en omettant de dévoiler aux acheteurs l'avis qu'ils avaient reçu de la municipalité et qui leur recommandait de vérifier la capacité

<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	portante du sol avant de construire la maison. La juge a eu tort également de conclure que les vendeurs savaient et devaient divulguer qu'il y avait du sable sous les fondations et que la nappe phréatique était peu profonde.  Aucuns dommages-intérêts accordés
---	---

<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>Poids de la maison dépassant largement la charge que peut supporter la capacité portante du sol (ce qui a occasionné un affaissement de la maison et des fissures dans les fondations)</b>		✓	✓	
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Oui			
	<b>DÉTAILS</b>  La Cour d'appel tient compte d'une plus-value de 79 000 \$ dans la détermination de la réduction du prix de vente.			

<p><b>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI EN PARTIE</b></p> <p><b>Parties impliquées</b> Inspecteur préachat; Vendeur → Acheteur</p> <p><b>Dénonciation :</b> Oui, sans précision quant au délai raisonnable</p> <p><b>Mise en demeure :</b> Oui</p> <p><b>DÉTAILS</b> La Cour d'appel réduit le montant de l'indemnité payable par les vendeurs. Aucun élément de preuve ne permettait au juge de première instance de conclure que l'inspection préachat était déficiente ou contraire aux règles de l'art. L'ingénieur qui a réalisé l'inspection ne pouvait être condamné à payer une somme quelconque aux acheteurs.</p>
--

<b>INDEMNISATION</b>		
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des</b>	<b>DÉTAILS</b>	

INDEMNISATION		
<b>travaux</b> Réduction du prix de vente  <b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b> <b>Dommages-intérêts moraux</b> <b>Dommages-intérêts pécuniaires</b> <b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b> <b>Total des dommages-intérêts :</b>  <b>Montant Total :</b>	<b>DÉTAILS</b>  44 955,00 \$  0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 44 955,00 \$	Indemnité à être payée par les vendeurs; la Cour d'appel réduit le montant de l'indemnité, étant d'avis que le montant accordé en première instance (162 961,64 \$) était trop élevé par rapport au prix de vente

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