

## EYB 2017-280641 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour du Québec

(Chambre civile)

*Mainguy c. Courchesne*

200-22-068391-135 (approx. 13 page(s))

17 mai 2017

#### Décideur(s)

Cotnam, Geneviève

#### Procureur(s)

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VÉTUSTÉ; OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT (OBLIGATION D'INFORMATION); OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; OBLIGATION DE SE RENSEIGNER; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; DOL; SILENCE; absence de mention dans les déclarations du vendeur de la nécessité de refaire le muret de soutènement situé à l'arrière de la propriété; simple oubli du vendeur; absence de drains de plancher et de fondation; découverte d'une importante fissure par les acheteurs; CONTRATS NOMMÉS; CONTRAT DE SERVICE; RESPONSABILITÉ DU PRESTATAIRE DE SERVICES; PROFESSIONS; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE; COURTIER IMMOBILIER; PRÉJUDICE MATÉRIEL; PROCÉDURE CIVILE; PROCÉDURE CONTENTIEUSE; INCIDENTS; INTERVENTION DE TIERS À L'INSTANCE; INTERVENTION FORCÉE; DEMANDE EN GARANTIE; conseil donné par le courtier de ne pas modifier le formulaire de déclarations malgré l'omission de mentionner le problème avec le muret de soutènement; non-respect par le courtier de son engagement à dévoiler l'information aux acquéreurs potentiels

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	62 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Drain; Fondations; Autre
<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; Dommages-intérêts
<b>Parties impliquées :</b>	Acheteur; Vendeur; Courtier immobilier
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Oui
	Le vendeur a oublié de mentionner la nécessité de refaire le muret de soutènement situé à l'arrière de la propriété. Après la

<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	<p>découverte de son omission, il a suivi les conseils de son courtier immobilier qui lui proposait de ne pas modifier le formulaire de déclarations du vendeur, tout en s'engageant à dévoiler l'information aux acquéreurs potentiels lors des visites de la propriété. Comme le courtier n'a pas informé les acheteurs, contrairement à son engagement, il est responsable de la faute fondée sur le dol retenue contre le vendeur.</p> <p>Dommmages pécuniaires</p>
---	---

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Vétusté du muret de soutènement et nécessité de le refaire		✓	✓	
Absence de drain de plancher et de drain de fondation		✓		✓
Présence de 52 pieds de fissures dans les fondations		✓	✓	
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Oui			
	<p><b>DÉTAILS</b></p> <p>Prise en compte d'une dépréciation de 50 % du coût des travaux pour la réfection du mur de soutènement considérant notamment le montant que les acheteurs auraient réussi à négocier à titre de diminution du prix de vente s'ils avaient connu la situation.</p>			

<p><b>DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE</b></p> <p><b>Parties impliquées</b> Acheteur → Vendeur</p> <p><b>Dénonciation :</b> Non précisé ou s/oLe vendeur est responsable de son omission de dévoiler la nécessité de refaire le muret de soutènement. Sa responsabilité est retenue à cet égard non pas relativement à la garantie de qualité à laquelle il est tenu, mais en raison du dol dont il s'est rendu coupable. Par ailleurs, l'absence de drains de plancher et de fondation n'est pas considérée comme un vice caché notamment vu l'âge de l'immeuble et l'omission des acheteurs de se renseigner valablement.</p> <p><b>Mise en demeure :</b></p>
---

**DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE**

Non précisé ou s/o

**DEMANDE EN GARANTIE: ACCUEILLIE****Parties impliquées**

Vendeur → Courtier immobilier

**Dénonciation :**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

**DÉTAILS**

Le courtier doit rembourser le montant de la condamnation prononcée contre son client, à savoir le vendeur, en lien avec le coût de réfection du mur de soutènement puisqu'il lui a conseillé à tort de ne pas modifier son formulaire de déclarations afin de corriger son omission de mentionner la vétusté du muret et parce qu'il n'a pas respecté son engagement de dévoiler l'information aux acheteurs, ce qui est la source du dol commis par le vendeur et pour lequel la condamnation a été prononcée.

INDEMNISATION		
		<b>DÉTAILS</b>
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b>		
Réfection du mur de soutènement	11 589,48 \$	Prise en compte d'une dépréciation de 50 % du coût des travaux
Réparation de fissures	400,00 \$	
<b>Total :</b>	<b>11 989,48 \$</b>	
<b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>	0 \$	
<b>Dommages-intérêts moraux</b>	0 \$	
<b>Dommages-intérêts pécuniaires</b>	0 \$	
<b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>	0 \$	
<b>Total des dommages-intérêts :</b>	<b>0 \$</b>	
<b>Montant Total :</b>	<b>11 989,48 \$</b>	

Date de mise à jour : 29 juin 2017

Date de dépôt : 20 juin 2017



17 mai 2017, Cour du Québec  
EYB 2017-280641 (approx. 13 page(s))