

## EYB 2007-127794 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

*Axa Assurances inc. c. Immeuble Saratoga inc.*  
500-09-017043-068 (approx. 10 page(s))  
21 décembre 2007

#### Décideur(s)

Brossard, André; Duval Hesler, Nicole; Otis, Louise

#### Procureur(s)

Romanowski, Yan; Tourangeau, Yves

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; déficience de construction du foyer; résidence lourdement endommagée par un incendie; action en dommages-intérêts pour vice caché; CONNAISSANCE DU VENDEUR; preuve que le vendeur ignorait le vice caché; application de l'article 1728 C.c.Q.; impossibilité pour l'appelante de se prévaloir de l'article 1701 C.c.Q.; préséance de l'article 1727 C.c.Q.; bien qui périt en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente; PRESCRIPTION; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION TRIENNALE; INTERRUPTION; recours non prescrit; erreur du juge de première instance de conclure que l'action intentée contre le vendeur n'a pas interrompu la prescription à l'égard de l'assureur de ce dernier; recours du tiers lésé contre l'assureur ne se prescrivant certainement pas avant que le recours du tiers lésé contre l'assuré ne soit lui-même prescrit; OBLIGATIONS; OBLIGATION IN SOLIDUM; ASSURANCES; erreur du juge de première instance de conclure à l'absence de solidarité entre un assureur et son assuré; FAILLITE; faillite du vendeur survenue après la vente de l'immeuble; PREUVE DES RÉCLAMATIONS; CRÉANCES PROUVABLES; obligation du vendeur étant finalement une réclamation non prouvable; LIBÉRATION DU FAILLI; EFFET DE LA LIBÉRATION; erreur du juge de première instance de conclure que la faillite du vendeur a libéré ce dernier de la réclamation résultant de son obligation de garantie de qualité

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	25 ans
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Foyer et cheminée; Vices de construction
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
<b>Nature de la demande :</b>	Dommages-intérêts
<b>Parties impliquées :</b>	Autre; Vendeur; Vendeur antérieur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non
	Il est admis que la venderesse était de bonne foi, au moment de la vente, et qu'elle ne connaissait pas le vice affectant le foyer.
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Dommages pécuniaires

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Épaisseur inadéquate des parois de l'âtre combinée au dégagement inadéquat des structures combustibles adjacentes, ayant causé un incendie		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

<p><b>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI</b></p> <p><b>Parties impliquées</b> Autre → Vendeur; Vendeur antérieur; Autre</p> <p><b>Dénonciation :</b> Non précisé ou s/o</p> <p><b>Mise en demeure :</b> Non précisé ou s/o</p> <p><b>DÉTAILS</b> Le recours est institué par l'assureur de l'acheteur, subrogé dans les droits de ce dernier. Il est dirigé contre la venderesse, l'assureur de cette dernière ainsi que le vendeur antérieur.</p>
--

INDEMNISATION		
	<b>DÉTAILS</b>	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux	0 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires		
Valeur de la résidence	100 000,00 \$	Montant à être payé par la venderesse, l'assureur de cette dernière et le vendeur antérieur, solidairement.
Prix du foyer à l'époque de l'achat	5 000,00 \$	
<b>Total :</b>	105 000,00 \$	Montant à être payé par la venderesse.
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
<b>Total des dommages-intérêts :</b>	105 000,00 \$	

<b>INDEMNISATION</b>		
<b>Montant Total :</b>	<b>DÉTAILS</b>	
	105 000,00 \$	

Date de mise à jour : 12 juillet 2016

Date de dépôt : 12 juillet 2016