



EYB 2016-274373 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Brès c. Giraud

500-17-073726-120 (approx. 28 page(s))

25 novembre 2016

Décideur(s)

Tremblay, Chantal

Procureur(s)

Janson, Martin; Dagenais, Claudette

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; nombreux problèmes reliés à la toiture; vices structureux; linteaux de fenêtre n'étant pas conformes aux règles de l'art; problème avec le revêtement extérieur n'étant pas suffisamment grave; non-conformité de la fosse septique n'étant pas un vice caché; absence d'un champ d'épuration; remplacement des haubans étant nécessaire; VICE APPARENT; inspection préachat contenant des mises en garde relativement aux problèmes d'infiltrations d'eau et de moisissures; problème de drainage causant des fissures visibles dans les fondations ne constituant pas un vice caché; CONNAISSANCE DU VENDEUR; vendeur ayant lui-même réalisé certains travaux; présomption de connaissance des vices liés à ces travaux; vendeur ayant menti au sujet de l'existence d'un champ d'épuration; explications sur la fissure de la cuisine donnant un faux sentiment de sécurité aux acheteurs; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; vices dénoncés tardivement dans certains cas; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; troubles et inconvénients

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	38 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Climatisation, ventilation et chauffage; Contamination; Drain; Électricité; Fondations; Foyer et cheminée; Infiltrations d'eau; Isolation; Moisissures/humidité; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Revêtements; Sol; Structure; Toiture; Vices de construction
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
Parties impliquées :	Acheteur; Constructeur; Vendeur; Autre
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Oui Le vendeur a fait de fausses représentations relativement au

Type de dommages-intérêts accordés :	<p>champ d'épuration. Les explications qu'il a fournies au sujet d'une fissure ont créé un faux sentiment de sécurité chez les acheteurs.</p> <p>Dommages moraux</p>
---	--

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Toiture : problèmes avec les chevrons (traces de condensation, pourriture, affaissements, joints ouverts sans chevauchement ou lambourde)		✓	✓	
Cheminée de maçonnerie non supportée et partiellement en porte-à-faux		✓	✓	
Toiture: filage d'aluminium		✓	✓	
Toiture: boîtes de jonction électrique dissimulées dans l'isolant des combles		✓	✓	
Toiture : porte-à-faux des soffites sans bras de levier		✓	✓	
Toiture : plafond isolé avec un isolant de polystyrène extrudé en plus de la laine de fibre de verre sur un versant seulement		✓	✓	
Toiture: problème de ventilation dans les combles (ce qui cause une formation anormale de glace sur le toit)	✓			✓
Toiture : problème avec la membrane d'étanchéité sous le bardeau d'asphalte	✓			✓
Problèmes structureaux : poutre au sous-sol		✓	✓	

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Problèmes structureaux : passe-plat		✓	✓	
Présence de moisissures au sous-sol (ce qui serait causé par une légère infiltration d'eau par le mur avant dû aux pentes du terrain et au conduit de plastique provenant du puits artésien)	✓			✓
Déficiences dans la construction des murs extérieurs		✓		✓
Linteaux de fenêtres ne respectant les règles de l'art		✓	✓	
Fosse septique n'étant qu'un puits absorbant sans fond		✓		✓
Absence de champ d'épuration		✓	✓	
Présence d'une fissure ayant nécessité l'ajustement des haubans		✓	✓	
Empattement arrière : fissure dans le mur de fondation à l'arrière du bâtiment et affaissement de la dalle de béton dans la salle familiale (ce qui serait causé par un drainage inadéquat)	✓			✓
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Le tribunal applique une dépréciation de 12 % relativement au coût des travaux correctifs pour les vices qui relèvent de la structure du toit. Il ne tient compte d'aucune dépréciation en ce qui concerne les installations septiques.			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE**Parties impliquées**

Acheteur → Constructeur; Vendeur; Autre

Dénonciation :

Oui, mais tardivement; Oui, sans précision quant au délai raisonnable; Absence de dénonciation Les vices relatifs à la ventilation du toit et à la membrane d'étanchéité ont été dénoncés tardivement (trois mois), tout comme le problème de contamination fongique (sept mois). Pour ce qui est des vices concernant l'empattement à l'arrière de la résidence, ils n'ont pas été dénoncés.

Mise en demeure :

Oui

DÉTAILS

Le vendeur connaissait ou est présumé connaître les vices reliés aux travaux de rénovation et d'agrandissement qu'il a réalisés à titre d'autoconstructeur et de maître d'œuvre.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE: REJETÉE**Parties impliquées**

Constructeur; Vendeur; Autre → Acheteur

DÉTAILS

La demande reconventionnelle doit être rejetée puisque la demande principale n'était pas manifestement mal fondée ou abusive dans les circonstances.

INDEMNISATION		
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux Réduction du prix de vente - vices relatifs à la toiture et à la cheminée Réduction du prix de vente - vices structuraux Réduction du prix de vente - linteaux de fenêtres Réduction du prix de vente - champ d'épuration manquant Réduction du prix de vente - fissures et haubans	DÉTAILS 12 070,00 \$ 16 531,00 \$ 2 821,00 \$ 10 941,00 \$ 3 612,00 \$	Comprend la valeur dépréciée des travaux correctifs (10 727 \$) et les frais d'un expert. Comprend les coûts de remplacement de la poutre (13 619 \$) et les frais d'un expert (2 912 \$). Comprend le coût des travaux correctifs (2 088 \$) et les frais d'un expert (733 \$). Correspond à 50 % du coût des travaux liés au champ d'épuration et à la fosse septique



INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Total :	45 975,00 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommmages-intérêts moraux		
Troubles et inconvénients	10 000,00 \$	
Dommmages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommmages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	10 000,00 \$	
Montant Total :	55 975,00 \$	

Date de mise à jour : 10 février 2017

Date de dépôt : 17 janvier 2017