

## EYB 2016-267626 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour supérieure

*Deslauriers c. Desmangles*

505-17-006102-125 (approx. 21 page(s))

27 juin 2016

#### Décideur(s)

St-Pierre, Marc

#### Procureur(s)

Rocheleau, Michel; Tessier, Robert; Miller, Pierre-Hugues

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; EXAMEN; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; présence de pyrite constituant un vice suffisamment grave lorsqu'elle empêche les acheteurs de remplacer le plancher du sous-sol; rejet de la prétention voulant que les acheteurs auraient dû effectuer une expertise sur la présence de pyrite avant l'achat de l'immeuble; rejet des réclamations où il n'est pas possible de distinguer les travaux correctifs des travaux d'amélioration; remplacement des tuiles de l'âtre rendu nécessaire par le remplacement des tuiles sur le sol; dépréciation devant être appliquée pour tenir compte de la plus-value même en l'absence d'une preuve d'expert; PREUVE CIVILE; MOYENS DE PREUVE; TÉMOIGNAGE; TÉMOIN ORDINAIRE; TÉMOIN EXPERT; VALEUR PROBANTE; rapport d'expert ne pouvant être écarté sur la base de l'interprétation d'un protocole par un profane

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	Non précisé
<b>Type de propriété :</b>	Unifamilial
<b>Nature du vice :</b>	Fondations; Pyrite
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Couverture et type de garantie non précisés ou s/o
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
<b>Parties impliquées :</b>	Acheteur; Vendeur; Vendeur antérieur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non  Rien n'indique que les défendeurs connaissaient l'existence du vice.
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Aucuns dommages-intérêts accordés

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence de pyrite dans le remblai sous la dalle de béton du sous-sol et du garage (ce qui occasionne des gonflements et des fissures)		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	<b>DÉTAILS</b> Le tribunal applique un taux de dépréciation de 50 % pour les travaux de reconstruction du sous-sol, mais pas pour les travaux de remplacement du remblai et de la dalle.			

**DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

**Mise en demeure :**

Oui

**DEMANDE EN GARANTIE: ACCUEILLIE**

**Parties impliquées**

Vendeur → Vendeur antérieur

**Dénonciation :**

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

**Mise en demeure :**

Oui

**DEMANDE EN ARRIÈRE-GARANTIE: ACCUEILLIE**

**Parties impliquées**

Vendeur antérieur → Vendeur antérieur

**Dénonciation :**

**DEMANDE EN ARRIÈRE-GARANTIE: ACCUEILLIE**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Oui

INDEMNISATION		
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b> Diminution 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>	<p style="text-align: center;"><b>DÉTAILS</b></p> 53 021,70 \$  0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 0 \$ 53 021,70 \$	L'indemnité tient compte du coût des travaux de remplacement du remblai et de la dalle (40 421,91 \$), du coût des travaux de plomberie, du temps que le demandeur a consacré aux travaux, du coût de l'entreposage des meubles, du coût de la céramique, du coût du permis de construction, du coût de travaux relatifs � l'alimentation au gaz et de factures diverses. Le tribunal applique un taux de dépréciation de 50 % pour les travaux de reconstruction du sous-sol, mais pas pour les travaux de remplacement du remblai et de la dalle.

Date de mise   jour : 18 août 2016

Date de dépôt : 17 août 2016