

EYB 2016-271053 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Païement c. Archambault

500-09-024989-154 (approx. 5 page(s))

30 septembre 2016

Décideur(s)

Savard, Manon; Émond, Jean-François; Hogue, Marie-Josée

Procureur(s)

Slythe, Benoît; Dubé, Denis

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; APPEL; infestation de fourmis charpentières; pourriture de la structure; juge de première instance n'ayant pas erré en concluant qu'une inspection préachat ne permettait pas de découvrir le vice; acheteurs ayant l'intérêt requis pour instituer leur recours; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; juge de première instance ayant tenu compte de la nécessité d'une diminution du prix de vente raisonnable; acheteurs ayant le choix du remède; absence d'abus de la part des acheteurs; DOMMAGES-INTÉRÊTS; vendeur étant de bonne foi et ignorant le vice; juge de première instance ayant erré en octroyant des dommages-intérêts

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	50 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Animaux nuisibles; Infiltrations d'eau; Revêtements; Structure; 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
Parties impliquées :	Vendeur; Acheteur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non Le vendeur était de bonne foi. Il ignorait l'existence du vice.
Type de dommages-intérêts accordés :	Aucuns dommages-intérêts accordés Le juge de première instance a erré en condamnant le vendeur à payer 5 000 \$ à titre de « dommages généraux ». De tels dommages ne peuvent être octroyés que lorsque le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer.

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence de fourmis charpentières due à une infiltration d'eau, ce qui fragilise dangereusement une partie importante de la structure de la maison		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Perte de valeur de la maison en raison du remplacement des murs de pierre extérieurs par des murs construits avec des matériaux de moindre valeur - Octroi d'un montant de 15 000\$.			

APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI EN PARTIE

Parties impliquées

Vendeur → Acheteur

Dénonciation :

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

Mise en demeure :

Oui Le vendeur a admis dans un premier temps sa responsabilité à titre de vendeur, puis a refusé de reconnaître le vice. Les acheteurs n'étaient donc pas tenus de le mettre en demeure.

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Coût des réparations	55 127,99 \$	Indemnité confirmée par la Cour d'appel
Dépréciation de la maison	15 000,00 \$	
Total :	70 127,99 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	Indemnité confirmée par la Cour d'appel
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	

INDEMNISATION		
Total des dommages-intérêts :	DÉTAILS	
	0 \$	
	Montant Total :	70 127,99 \$

Date de mise à jour : 17 novembre 2016
Date de dépôt : 14 novembre 2016