

EYB 2014-237816 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

SG2C inc. c. Morin
500-17-063159-118 (approx. 17 page(s))
24 janvier 2014

Décideur(s)
Mandeville, Catherine

Procureur(s)
Mousseau, Maurice; Guay, Charles

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONNAISSANCE DU VENDEUR; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; achat du quadruplex de la venderesse par l'acheteuse; découverte de la présence d'un réservoir de mazout sous la remise; omission d'informer l'acheteuse; impossibilité de conclure au caractère apparent du vice; nécessité de procéder à l'enlèvement du réservoir; découverte de la contamination du sol après le retrait du réservoir; découverte de deux vices distincts à plusieurs années d'intervalle; octroi d'une indemnité pour les troubles et inconvénients causés par les travaux; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; omission de transmettre un avis à la venderesse avant le début des travaux; mise en demeure envoyée en cours de travaux; obligation de la venderesse de rembourser les frais engagés après l'envoi de l'avis écrit; PRESCRIPTION; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION TRIENNALE; COMPUTATION DU DÉLAI; recours en dommages entrepris plus de trois ans après la découverte de la présence du réservoir; impossibilité d'ordonner le remboursement des frais en lien avec le retrait du réservoir

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	Non précisé
Type de propriété :	Immeuble multirésidentiel; Terrain
Nature du vice :	Contamination; Sol; Autre
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; Vendeur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non précisé

Type de dommages-intérêts accordés :	Dommages moraux
---	-----------------

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence d'un réservoir à mazout souterrain		✓		✓
Contamination du sol par des hydrocarbures		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable; Oui, mais tardivement Il n'a pas été prouvé que la situation requerrait des travaux urgents et immédiats et donc un avis aurait dû être transmis à la venderesse avant le début des travaux. Cependant, l'omission d'informer cette dernière en temps opportun n'est pas fatale à l'ensemble du recours puisqu'une mise en demeure a été envoyée un peu plus tard à la venderesse, et les travaux ont été suspendu lui laissant un délai suffisant pour aller constater l'état des lieux et agir.

Mise en demeure :

Oui

DÉTAILS

Le recours relatif à la présence du réservoir est prescrit puisque la découverte du vice par la demanderesse est survenue plus de trois ans avant que le recours ne soit entrepris.

INDEMNISATION		
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux	DÉTAILS	
Coût réhabilitation du terrain à la suite de la décontamination	70 429,89 \$	Le Tribunal a déduit du montant total

INDEMNISATION		
<p>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</p> <p>Dommages-intérêts moraux Troubles et inconvénients pour les odeurs, le bruit et la perte de jouissance des lieux pendant 2 mois environ</p> <p>Dommages-intérêts pécuniaires</p> <p>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</p> <p>Total des dommages-intérêts :</p> <p>Montant Total :</p>	<p style="text-align: center;">DÉTAILS</p> <p style="text-align: right;">0 \$</p> <p style="text-align: right;">5 000,00 \$</p> <p style="text-align: right;">0 \$</p> <p style="text-align: right;">0 \$</p> <hr/> <p style="text-align: right;">5 000,00 \$</p> <hr/> <p style="text-align: right;">75 429,89 \$</p>	<p>des travaux (116 604,48 \$) Ile coût des travaux déjà réalisés (46 174,59 \$)</p>

Date de mise à jour : 7 février 2017
Date de dépôt : 12 juillet 2016