



EYB 2014-241749 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Lefebvre c. Rousseau
705-17-002206-074 (approx. 63 page(s))
8 septembre 2014

Décideur(s)

Reimnitz, Steve J.

Procureur(s)

Filion, Suzanne; Laverdure, Anne A.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONNAISSANCE DU VENDEUR; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR, DÉNONCIATION DU VICE; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; caractéristiques des vices cachés; gravité du vice; ocre ferreuse; présomption de connaissance du vendeur constructeur; état des connaissances au moment de la vente

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	4 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Drain; Fondations; Infiltrations d'eau; Isolation; Ocre ferreuse; Odeurs; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Revêtements; 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; Constructeur; Vendeur
Vendeur professionnel :	Oui L'un des défendeurs a agi comme auto-constructeur, même s'il n'avait pas la compétence requise. Le constructeur vendeur doit ainsi assumer les conséquences de fait qu'il est constructeur de l'immeuble. Il n'est pas simple vendeur. Par conséquent, le tribunal considère que le vendeur qui est en même temps constructeur du bien ne peut repousser la présomption de connaissance du vice, vu que son ignorance du défaut constitue en soi une faute.
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Oui

Type de dommages-intérêts accordés :	<p>Les défendeurs ont agi de manière à camoufler une réalité, ou camouflé un indice (odeurs) important qui aurait pu avertir les acheteurs de l'existence d'un défaut.</p> <p>Dommages pécuniaires</p>
---	--

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence d'ocre ferreuse bloquant le drain français et le rendant inefficace		✓	✓	
Revêtement mural extérieur en Canexel non ventilé	✓			✓
Absence de solin au-dessus des ouvertures	✓			✓
Absence d'un solin à l'intersection des fenêtres et balcons	✓			✓
Présence de joints de moins de 3 mm entre deux planches de canexel à de nombreux endroits	✓			✓
Absence d'un scellant à la jonction des ouvertures ; absence de calfeutrage et d'isolation (fenêtre)	✓			✓
Absence d'un scellant aux joints séparant deux planches de canexel à de nombreux endroits		✓		✓
Absence d'un dégagement minimum prescrit par la réglementation de six pouces au niveau des marches et favorisant la dégradation du canexel	✓			✓
Dégagement non conforme entre le revêtement de canexel et le bardeau d'asphalte	✓			✓

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Absence d'un dégagement conforme de huit pouces à la jonction des fenêtres et du sol	✓			✓
Appui de certaines fermes de toiture non conformes et cela pour le bâtiment principal	✓			✓
Installation non conforme du champ d'épuration, trop près de la nappe phréatique et de la fosse sceptique		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

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

Acheteur → Constructeur; Vendeur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable La dénonciation du vice, même si elle n'a pas été faite par écrit, a été valablement réalisée par les acheteurs, étant donné que les défendeurs étaient présumés connaître les défauts cachés. Par ailleurs, en ce qui concerne le délai de dénonciation des problèmes de drain et d'ocre ferreuse, l'acheteur ne pouvait apprécier la gravité de la situation avant que les travaux ne soient exécutés.

Mise en demeure :

Oui

DEMANDE RECONVENTIONNELLE: REJETÉE**Parties impliquées**

Constructeur; Vendeur → Acheteur

INDEMNISATION		
Indemnisation relative à la	DÉTAILS	



INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux Diminution du prix de vente	61 342,50 \$	Cette somme représente le total du coût des travaux liés à la fosse sceptique et au champ d'épuration (17 142,50 \$) et au drain (57 500 \$), moins le montant de 13 300 \$ reçu des assureurs.
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommmages-intérêts moraux	0 \$	
Dommmages-intérêts pécuniaires Dommmages-intérêts consécutifs à la connaissance des défauts établis	20 000,00 \$	
Frais d'expert	20 000,00 \$	
Total :	40 000,00 \$	
Dommmages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommmages-intérêts :	40 000,00 \$	
Montant Total :	101 342,50 \$	

Date de mise à jour : 6 février 2017
Date de dépôt : 12 juillet 2016