



EYB 2016-266263 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Giagnotti c. Anania

500-09-024438-145 (approx. 23 page(s))

30 mai 2016

Décideur(s)

Vézina, Paul; Émond, Jean-François; St-Pierre, Marie

Procureur(s)

Mercier, Sofia Olivia; Vaillant, Philippe

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONNAISSANCE DU VENDEUR; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICE; ERREUR; DOL; RÉTICENCE; FAUTE; PRÉJUDICE; achat d'une résidence; infiltration d'eau par des fissures dans la fondation; moisissure; rapport d'inspection préachat faisant état du vice non fourni aux acheteurs; vice non corrigé; murs recouverts d'un nouveau crépi masquant les fissures; vice caché et non apparent; inspecteur ayant considéré que les fissures visibles n'étaient pas problématiques; conduite de l'acheteur et non du vendeur devant être examinée; état général de la maison non problématique; aucune recommandation de démarche préachat par l'inspecteur; vice connu des vendeurs; fausse affirmation sur la déclaration du vendeur d'un immeuble; réticence ayant induit les acheteurs en erreur; coût des réparations et dommages-intérêts; PREUVE CIVILE; MOYENS DE PREUVE; TÉMOIGNAGE; TÉMOIN ORDINAIRE; CRÉDIBILITÉ; preuve incomplète ne permettant pas de conclure au manque de crédibilité

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	30 ans
Type de propriété :	Unifamilial
Nature du vice :	Fondations; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité
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:	Oui Le vice était connu des vendeurs. Ils ont faussement indiqué qu'il n'y avait pas, à leur connaissance, de fissures de fondation, pourriture ou autre problème affectant le sous-sol. Ils ont ainsi induit les acheteurs en erreur.



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

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Fissures dans les fondations causant des infiltrations d'eau et des moisissures		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Le tribunal applique un taux de dépréciation de 20 %.			

<p>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI</p> <p>Parties impliquées Acheteur → Vendeur</p> <p>Dénonciation : Oui, sans précision quant au délai raisonnable</p> <p>Mise en demeure : Oui</p>
--

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Coût des travaux	42 678,67 \$	Tient compte d'un taux de dépréciation de 20 %
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux		
Dommages moraux et perte de jouissance de la vie	10 000,00 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	



30 mai 2016, Cour d'appel
EYB 2016-266263 (approx. 23 page(s))

INDEMNISATION		
Total des dommages-intérêts :	DÉTAILS	
	10 000,00 \$	
	Montant Total :	52 678,67 \$

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