



## EYB 2017-278883 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour supérieure

*Kadoch c. Construction Emmar inc.*  
500-17-081582-143 (approx. 12 page(s))  
20 avril 2017

#### Décideur(s)

Morrison, Gary D.D.

#### Procureur(s)

Dorion, Sébastien; Tatner, Howard L.

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VENDEUR PROFESSIONNEL; présence de débris dans le sol; absence d'un déficit d'usage; affaissement du sol n'ayant pas été causé par un vice caché; acheteurs n'ayant pas démontré avoir payé le coût des travaux; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; acheteurs n'ayant pas dénoncé le vice; situation n'étant pas urgente; OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; ERREUR; DOL; vendeur n'ayant pas induit les acheteurs en erreur

<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>	Contamination; Sol
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée; Autre
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
<b>Parties impliquées :</b>	Acheteur; Vendeur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Oui
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non  La défenderesse n'a pas intentionnellement induit en erreur les demandeurs.
<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
Débris enfouis dans le sol (restes d'infrastructure, drain d'égout non fonctionnel, déchets de construction et morceaux de dalles de béton)		✓		✓
Affaissement du sol résultant de la présence des débris		✓		✓
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

**DEMANDE PRINCIPALE: REJETÉE**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Absence de dénonciation L'absence de dénonciation constitue une fin de non-recevoir à la demande des acheteurs. Le vendeur avait droit à une dénonciation, même s'il est présumé connaître le vice. En outre, les acheteurs ont tort de prétendre qu'il y avait une situation d'urgence.

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

**DÉTAILS**

La présence de débris n'occasionne pas un déficit d'usage. La preuve ne démontre pas que l'affaissement résulterait d'un vice caché (présence de débris).

**DEMANDE RECONVENTIONNELLE: REJETÉE**

**Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

**DÉTAILS**

Le vendeur a tort de prétendre que la demande des acheteurs serait abusive.

Date de mise à jour : 19 avril 2018

Date de dépôt : 9 mai 2017