

EYB 2017-279459 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Tremblay c. Internoscia

705-17-004865-133 (approx. 54 page(s))

9 mai 2017

Décideur(s)

Bisson, Donald

Procureur(s)

Screnci, Natale; Lambert, Jean-François; Lévesque, Marie-Christine

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; découvertes de nombreux problèmes après la prise de possession de l'immeuble des vendeurs; humidité excessive; moisissures; traces d'infiltrations d'eau; problème de plomberie et de fosse septique; réparations à faire à la piscine et aux fenêtres; problèmes avec «l'entretoit» et la thermopompe; présence de fourmis charpentières; nid de guêpes; terrain mal drainé et partiellement inondé; mauvais fonctionnement d'un tracteur vendu avec l'immeuble; VICE APPARENT; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; OBLIGATION DE SE RENSEIGNER; foyer aux granules vendu sans garantie; vices mentionnés au rapport d'inspection préachat; nombreux vices apparents; réclamation pour des imperfections sans gravité; omission de dénoncer quelques-uns des vices; absence de fausse représentation des vendeurs; vices inconnus des vendeurs; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS PUNITIFS (DOMMAGES EXEMPLAIRES); DROITS ET LIBERTÉS; CHARTE DES DROITS ET LIBERTÉS DE LA PERSONNE; LIBERTÉS ET DROITS FONDAMENTAUX; DROIT À LA JOUISSANCE ET À LA LIBRE DISPOSITION DE SES BIENS; rejet de la presque totalité de la réclamation des acheteurs; absence de fondement du recours; indemnité accordée pour certains engagements non respectés par les vendeurs; impossibilité d'accorder des dommages-intérêts compensatoires pour troubles et inconvénients et des dommages-intérêts punitifs; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ DU FAIT PERSONNEL; FAUTE; ABUS DE DROIT; ABUS DU DROIT D'ESTER EN JUSTICE (ABUS DE PROCÉDURE); PRÉJUDICE MATÉRIEL; PERTES PÉCUNIAIRES; PRÉJUDICE MORAL; PERTES NON PÉCUNIAIRES; PERSONNES; EXERCICE DES DROITS CIVILS; PROCÉDURE CIVILE; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES; caractère frivole, dilatoire et manifestement mal fondé du recours des acheteurs; octroi d'indemnités aux vendeurs

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	29 ans
Type de propriété :	Unifamilial; Terrain
Nature du vice :	Animaux nuisibles; Contamination; Drain; Électricité; Fondations; Foyer et cheminée; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Odeurs; Plomberie, tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Revêtements; Sol; Toiture
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée
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 Les vendeurs n'étaient pas au courant des vices et n'ont pas fait de fausses représentations.
Type de dommages-intérêts accordés :	Dommages moraux; Dommages pécuniaires; Honoraires extrajudiciaires Une somme dérisoire est accordée aux acheteurs en remboursement d'un thermomètre de piscine et en paiement de certains frais pour des réparations et travaux d'entretien que les vendeurs s'étaient engagés à faire, mais qu'ils n'ont pas fait. Un montant substantiel est accordé aux vendeurs en remboursement de leurs honoraires d'avocat et en dommages-intérêts compensatoires pour troubles et inconvénients en raison de l'abus de procédure commis par les acheteurs.

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Fuites d'eau en provenance de la douche du sous-sol, drainage extérieur totalement inadéquat, dalle de béton présentant un vice de conception; tous ces éléments ayant occasionné une humidité excessive, des infiltrations d'eau, la pourriture du plancher du sous-sol et la présence de champignons et de moisissures	✓			✓
Trou au fond de la piscine, toile percée, lumières défectueuses, valve à changer, équipements et produits d'entretien disparus		✓		✓
Porte manquante d'une pharmacie, fenêtre brisée, cadrages de fenêtres pourries et nécessité de changer toutes les fenêtres	✓			✓

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Problèmes avec la garde-robe de la chambre principale : nécessité de changer le rail supportant les portes et de remplacer celles-ci ainsi que des tiroirs encastrés		✓		✓
Pente de la terrasse dirigée vers la maison provoquant des infiltrations d'eau et la pourriture des solives de rive	✓			✓
Problème d'aération de « l'entretoit » : absence de sortie d'air, condensation ayant endommagé le bois, infiltrations d'eau et présence de cernes et de moisissures	✓			✓
Système de traitement des eaux usées à refaire au complet, incluant la fosse septique et le champ d'épuration	✓			✓
Nécessité de changer le câblage électrique souterrain alimentant le système de la piscine et l'éclairage ainsi que la boîte de fusibles	✓			✓
Problèmes de plomberie : présence d'un robinet près d'un panneau électrique, absence d'étanchéité et d'évent pour la pompe septique du sous-sol, absence de siphon dans le renvoi de la laveuse occasionnant les odeurs d'égouts	✓			✓
Problème d'installation de la thermopompe ayant causé des infiltrations d'eau	✓			✓

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Infestation de fourmis charpentières attaquant la structure de la maison, les revêtements et certains matériaux et occasionnant des infiltrations d'eau		✓		✓
Terrain mal drainé et partiellement inondé		✓		✓
Nid de guêpes		✓		✓
Non-conformité du foyer aux granules		✓		✓
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			
	<p>DÉTAILS</p> <p>En obiter, le juge précise que si la réclamation des acheteurs avait été accueillie, il aurait fallu faire des déductions pour tenir compte d'un taux moyen de dépréciation de 17 % et une plus-value évaluée à 5 000 \$. Il aurait également fallu augmenter de 10 % le coût des travaux pour prendre en considération les normes actuelles.</p>			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable; Oui, mais tardivement; Absence de dénonciation Les acheteurs ont dénoncé plusieurs des vices dans un délai raisonnable, mais ceux-ci n'étaient pas cachés et étaient constatés dans le rapport d'inspection préachat. Ils ont, par ailleurs, dévoilé de façon tardive le problème de drainage du terrain et le non-fonctionnement du tracteur. Ils ont, enfin, fait défaut de dénoncer les problèmes avec la garde-robe de la chambre principale, ce qui a entraîné le rejet de leur réclamation à cet égard.

Mise en demeure :

Non précisé ou s/o

DÉTAILS

Uniquement certaines indemnités négligeables sont accordées aux acheteurs en remboursement d'un thermomètre de piscine et en paiement de certains frais pour des réparations et travaux d'entretien que les vendeurs s'étaient engagés à faire, mais qu'ils n'ont pas fait. Le juge évalue, en obiter, que les acheteurs auraient pu avoir droit à un montant de 222

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

000 \$ en remboursement des coûts des travaux correctifs, au lieu des 377 142,15 \$ réclamés, si leur recours avait été fondé (après déductions d'un taux moyen de dépréciation de 17 % et d'une plus-value évaluée à 5 000 \$ et après avoir augmenté de 10 % le coût des travaux pour prendre en considération les normes actuelles). Le juge indique également, en obiter, qu'un montant de 25 000 \$ aurait pu être accordé aux acheteurs, sur les 75 000 \$ demandés, en dommages-intérêts compensatoires pour troubles et inconvénients, s'ils avaient eu gain de cause.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Vendeur → Acheteur

DÉTAILS

Un montant substantiel est accordé aux vendeurs en remboursement de leurs honoraires d'avocat et en dommages-intérêts compensatoires pour troubles et inconvénients en raison de l'abus de procédure commis par les acheteurs.

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux	0 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires		
Thermomètre de piscine	3,39 \$	Même si la nécessité d'acheter un thermomètre de piscine n'est pas considérée comme un vice caché, une indemnité est octroyée puisque d'autres postes de dommages-intérêts sont accordés
Réparation de la pompe septique	200,00 \$	Indemnité en lien avec le non-respect de certains engagements pris par les vendeurs
Installation de moulures de finition	20,00 \$	Indemnité en lien avec le non-respect de certains engagements pris par les vendeurs
Coupe du gazon	461,39 \$	Indemnité en lien avec le non-respect de certains engagements pris par les vendeurs
Total :	684,78 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	684,78 \$	



INDEMNISATION		
Montant Total :	DÉTAILS	
	684,78 \$	

Date de mise à jour : 14 mai 2018
Date de dépôt : 31 mai 2017