

**EYB 2006-112111 - Fiche quantum – Vices cachés**

**Cour d'appel**

*St-Louis c. Morin*  
200-09-005239-055 (approx. 11 page(s))  
13 décembre 2006

**Décideur(s)**

Thibault, France; Rochette, Louis; Vézina, Paul

**Procureur(s)**

Dubeau, Serge; Beauchesne, Éric; Pelletier, Luc

**Indexation**

VENTE; VENTE D'IMMEUBLES À USAGE D'HABITATION; vente d'un immeuble résidentiel; présence d'eau, d'humidité et de moisissure dans les parties basses de l'entresol; contamination de l'air de nature biologique; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; vice grave; vice nullement apparent au moment de la vente; erreur de conclure à une faute de l'inspecteur en bâtiment; erreur de droit et erreur manifeste et déterminante du juge de première instance; action devant être accueillie en partie; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; acheteurs prudents et diligents; exigence d'une inspection technique préalable; «inspection visuelle seulement mais approfondie»; inspecteur ayant eu la prudence de s'enquérir de l'existence d'un accès aux parties basses de l'entresol; impossibilité pour l'inspecteur d'inspecter l'entresol; PRÉJUDICE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; intimé n'étant pas un témoin digne de foi; droit des appelants à une indemnité de 10 000 \$

|  |  |
|--|--|
| <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; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Toiture                          |
| <b>Couverture et type de garantie :</b>            | Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie                              |
| <b>Nature de la demande :</b>                      | Annulation de la vente; Dommages-intérêts  |
| <b>Parties impliquées :</b>                        | Acheteur; Vendeur  |
| <b>Vendeur professionnel :</b>                     | Non précisé  |
| <b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b> | Oui  |
|  | Les problèmes de chauffage existaient avant la vente et le vendeur ne pouvait les ignorer. |
| <b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>        | Non précisé  |

| VICES EN DÉTAIL   | Vice apparent | Vice non apparent (ou non précisé) | Vice couvert | Vice non couvert |
|---|---------------|------------------------------------|--------------|------------------|
| Infiltrations d'eau dans le comble du toit, causant la contamination de la maison |               | ✓                                  | ✓            |                  |
| Dépréciation/Plus-value   | Non précisé   |                                    |              |                  |

|  |
|--|
| <p><b>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI</b></p> <p><b>Parties impliquées</b><br/>Acheteur → Vendeur</p> <p><b>Dénonciation :</b><br/>Non précisé ou s/o</p> <p><b>Mise en demeure :</b><br/>Oui</p> |
|--|

| INDEMNISATION   |                |  |
|---|----------------|--|
|   | <b>DÉTAILS</b> |  |
| <b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b> | 0 \$           |  |
| <b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>  |                |  |
| Prix de vente   | 90 000,00 \$   |  |
| <b>Dommages-intérêts moraux</b>   | 0 \$           |  |
| <b>Dommages-intérêts pécuniaires</b>  | 0 \$           |  |
| <b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>  | 0 \$           |  |
| <b>Dommages-intérêts non précisés</b>   |                |  |
| Dommages  | 10 000,00 \$   |  |
| <b>Total des dommages-intérêts :</b>  | 10 000,00 \$   |  |
| <b>Montant Total :</b>  | 100 000,00 \$  |  |

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