



QUANTU VICES CACHÉS

exclusif à
La référence 

Quantum – Vices cachés, c’est une collection structurée de fiches synthèses pour tous les jugements statuant sur le fond en matière de vices cachés immobiliers rendus depuis 2005. Cet outil agit à titre de filtre sur un bassin imposant de jugements souvent difficiles à répertorier par recherche de mots clés traditionnelle. C’est aussi un travail de synthétisation colossal étant donné la quantité de textes intégraux. L’équipe de juristes des **Éditions Yvon Blais** a repéré, analysé et résumé chaque jugement pour en extraire les éléments factuels relatifs à l’indemnisation accordée permettant ainsi une analyse accélérée, mais probante. L’objectif est d’accorder moins de temps à la recherche et plus d’efforts à la préparation de votre dossier.



Le développement de ce produit s’est fait en collaboration avec M^e Bryan-Éric Lane, avocat au sein de la firme LANE, avocats et conseillers d’affaires inc.



Avocats et conseillers d’affaires inc.

FONCTIONNALITÉS

Écran de recherche

Recherchez à l'aide des boîtes à cocher plutôt que par mots clés. L'équipe de juristes des Éditions Yvon Blais, en collaboration avec M^e Bryan-Éric Lane, a créé ces catégories afin d'inclure l'étendue des possibilités applicables aux décisions pertinentes d'un recours pour vices cachés immobiliers.

En plus des critères fondamentaux tels que les noms des parties, l'instance, le décideur, la référence et la date, vous pouvez rechercher des décisions en fonction des éléments suivants :

- Âge de la propriété
- Type de la propriété
- Nature du vice
- Caractère apparent ou non apparent des vices
- Parties impliquées
- Vendeur professionnel
- Dénonciation
- Mise en demeure
- Nature de la demande
- Couverture et type de garantie
- Type de dommages-intérêts accordés
- Dépréciation/plus-value
- Dol/fausses représentations d'un défendeur
- Demande reconventionnelle
- Demande en irrecevabilité ou en rejet

Vous pouvez également effectuer une recherche textuelle, ou combiner la recherche par mots clés et la recherche thématique.

Liste des résultats

La distribution ordonnée des éléments de la décision présentée sous forme d'énumération vous permet d'examiner et de comparer les résultats nettement plus rapidement qu'avec tout autre service de recherche en ligne.

En tête de liste, vous trouverez les fiches les plus récentes. Vous pouvez également choisir d'autres options de tri telles *Trier par instance* ou *Trier par total des dommages-intérêts*.

Vous bénéficiez également de la fonctionnalité de recherche sauvegardée avec ou sans alerte ainsi que d'une alerte *Primeur* vous signalant le dépôt de toute nouvelle fiche dans la base Quantum – Vices cachés.

Utilisez les facettes (ci-dessous) afin d'identifier précisément et réduire le nombre de jugements pour conserver uniquement ceux qui s'apparentent à votre dossier.

- ▼ Âge de la propriété
- ▼ Type de propriété
- ▼ Nature du vice
- ▼ Partie impliquées
- ▼ Couverture et type de garantie
- ▼ Nature de la demande
- ▼ Type de dommages-intérêts accordés

Exemple de présentation des résultats de recherche

■ 1. Bouvier c. Joyal, 29 juin 2016 (C.S.)

Référence(s) : EYB 2016-267571, 2016 QCCA 3089

[Fiche quantum – Vices cachés](#)

Âge de la propriété : 40 ans

Type de propriété : Unifamilial

Nature du vice : Drain; Fondations; Isolation; Moisissures; Revêtements; Structure; Vices de construction; Autre

Caractère apparent ou non des vices : Non / non précisé; Oui

Parties impliquées : Acheteur; Vendeur

Vendeur professionnel : Non précisé

Dépréciation/plus-value : Oui

Dol/fausses représentations d'un défendeur : Oui

Nature de la demande : Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux;

Dommages-intérêts

Couverture et type de garantie : Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie

Type de dommages-intérêts accordés : Dommages moraux

Demande principale : ACCUEILLIE EN PARTIE

Total des dommages-intérêts accordés : 5 000,00 \$

*Montant accordé à plusieurs personnes

Dénonciation : Oui, dans un délai raisonnable

Mise en demeure : Oui

■ 2. Wilhelm Ahlfors c. Crevier, 17 juin 2016 (C.S.)

Référence(s) : EYB 2016-267005, 2016 QCCS 2803

[Fiche quantum – Vices cachés](#)

Âge de la propriété : 62 ans

Type de propriété : Unifamilial

Nature du vice : Climatisation, ventilation et chauffage; Drain Infiltrations d'eau; Isolation; Moisissures/humidité; Plomberie tuyauterie, fosses septiques et alimentation en eau; Autre

Caractère apparent ou non des vices : Non / non précisé; Oui

Parties impliquées : Acheteur; Vendeur; Vendeur antérieur

Vendeur professionnel : Non précisé

Dépréciation/plus-value : Non

Dol/fausses représentations d'un défendeur : Oui

Nature de la demande : Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux;

Dommages-intérêts

Couverture et type de garantie : Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie; Autre

Type de dommages-intérêts accordés : Dommages moraux

Demande principale : ACCUEILLIE EN PARTIE

Total des dommages-intérêts accordés : 5 000,00 \$

Dénonciation : Oui, dans un délai raisonnable; Absence de dénonciation

Mise en demeure : Oui

Demande(s) en garantie : REJETÉE

Dénonciation : Non précisé ou s/o

Mise en demeure : Non précisé ou s/o

■ 3. 8049602 Canada inc. c. Forand, 9 juin 2016 (C.S.)

Référence(s) : EYB 2016-266627, 2016 QCCS 2636

[Fiche quantum – Vices cachés](#)

Âge de la propriété : Non précisé

Type de propriété : Immeuble multirésidentiel

Nature du vice : Fondations; Infiltrations d'eau; Moisissures/humidité; Sol

Caractère apparent ou non des vices : Non / non précisé

Parties impliquées : Acheteur; Autre; Inspecteur préachat; Vendeur

Vendeur professionnel : Non précisé

Dépréciation/plus-value : Non précisé

Dol/fausses représentations d'un défendeur : Oui

Nature de la demande : Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux

Couverture et type de garantie : Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie; Autre

Type de dommages-intérêts accordés : Aucuns dommages-intérêts accordés

Demande principale : ACCUEILLIE EN PARTIE

Total des dommages-intérêts accordés : 0,00 \$

Dénonciation : Non précisé ou s/o

Mise en demeure : Non précisé ou s/o

FICHE QUANTUM

Un aide-mémoire précieux pour la compréhension et le repérage rapide d'informations.

La fiche quantum rassemble et structure, en tableaux, l'ensemble des éléments factuels pertinents de la décision. Elle contient aussi l'historique et, le cas échéant, les hyperliens vers le jugement en texte intégral ainsi que les références citant et citées de la décision. La fiche quantum constitue un aide-mémoire précieux pour la compréhension et le repérage rapide d'informations, en collaboration avec M^e Bryan-Éric Lane, a créé ces catégories afin d'inclure l'étendue des possibilités applicables aux décisions pertinentes d'un recours pour vices cachés immobiliers.

EXEMPLE DE FICHE

Martin c. Langlois

1 novembre 2012, Cour du Québec
EYB 2012-213988 (approx. 13 page(s))

EYB 2012 -213988 – Fiche quantum – Vices cachés

Cour du Québec
(Chambre civile)

Martin c. Langlois
540-22-015201-105 (approx. 13 page(s))
1 novembre 2012

Décideur(s)
Nolet, Yvan

Procureur(s)
Robidoux, Louis-Alexandre; Robitaille, Sylvain

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONNAISSANCE DU VENDEUR; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT (OBLIGATION D'INFORMATION); DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION; vendeur ayant rénové un immeuble pour le revendre ensuite; vendeur ayant dénoncé avoir corrigé des vices exposés par un rapport d'expert antérieur; problème de fondation et d'infiltration d'eau

| | |
|--|--|
| Cette décision a été portée en appel : | Non |
| Âge de la propriété : | 36 ans |
| Type de propriété : | Unifamilial |
| Nature du vice : | Climatisation, ventilation et chauffage; Électricité; Fondations; Infiltrations d'eau; Isolation; Toiture; 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; Vendeur |
| Vendeur professionnel : | Non précisé |
| Dol/fausses représentations d'un défendeur: | Oui Le vendeur connaissait l'existence des problèmes d'infiltration d'eau et des fondations. |
| Type de dommages-intérêts accordés : | Dommages moraux |

| VICES EN DÉTAIL | Vice apparent | Vice non apparent (ou non précisé) | Vice couvert | Vice non couvert |
|---|---|---------------------------------------|--------------|------------------|
| Infiltrations d'eau par le solage | | ✓ | ✓ | |
| Infiltrations d'eau par la toiture (absence de solins, de ventilation et dégradation du revêtement de la toiture) | | ✓ | ✓ | |
| Problèmes d'isolation et de chauffage | | ✓ | ✓ | |
| Porte-patio mal installée et absence de solin | | ✓ | ✓ | |
| Branchement électrique du ventilateur et du poêle non conforme | | ✓ | ✓ | |
| Problèmes avec le système de chauffage d'appoint au mazout | | ✓ | | ✓ |
| Hotte de cuisine non installée correctement (absence de sortie d'air) | | ✓ | ✓ | |
| Dépréciation/Plus-value | Oui | | | |
| | DÉTAILS Les travaux de réfection de la toiture ont apporté une plus-value à l'immeuble. | | | |

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation : Oui, sans précision quant au délai raisonnable

Mise en demeure : oui

INDEMNISATION

| | DÉTAILS | |
|---|---------------------|--|
| Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux | | |
| Coût de réfection de la toiture | 7 000,00 \$ | Montant tenant compte d'une plus-value de 3 999,46 \$ apportée par les travaux |
| Coût de réfection des fondations | 17 000,00 \$ | |
| Coût de réparation des plafonds de la cuisine et du salon | 1 100,00 \$ | |
| Coût d'installation de la hotte, des prises électriques et de réparation du système de chauffage | 843,12 \$ | |
| Coût des réparations du sous-sol | 2 600,00 \$ | |
| Total : | 28 543,12 \$ | |
| Indemnisation relative à l'annulation de la vente | 0 \$ | |
| Dommages-intérêts moraux | | |
| Troubles et inconvénients | 1 250,00 \$ | |
| Dommages-intérêts pécuniaires | 0 \$ | |
| Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs | 0 \$ | |
| Total des dommages-intérêts : | 1 250,00 \$ | |
| Montant total : | 29 793,12 \$ | |

Date de mise à jour : 7 juin 2016

Date de dépôt : 1 juin 2016