

## Deux récits de vices cachés, deux résultats très différents

Deux vices, deux voies : dialoguer ou poursuivre

### Le coût du conflit : ce que les acheteurs et les vendeurs peuvent apprendre

#### ◆ Affaire 2 : « Le toit qui était "en bon état" »

Le rapport d'inspection avait mentionné que le toit était « près de la fin de sa durée de vie utile », mais aucune fuite active n'avait été détectée. Les acheteurs ont tout de même conclu la vente et, peu après, une forte pluie est tombée.

En quelques heures, de l'eau s'est infiltrée dans une chambre à l'étage. Les acheteurs étaient furieux et ont accusé le vendeur de cacher le défaut. Le vendeur, de son côté, affirmait n'avoir jamais eu de fuites. Les tensions ont rapidement monté.

Au lieu de se lancer dans une procédure judiciaire, les deux parties ont été orientées vers un médiateur par leurs notaires. Un couvreur a confirmé que les dégâts étaient récents, mais que le toit était effectivement en fin de vie. Il n'y avait aucune preuve que le vendeur savait ou avait dissimulé quoi que ce soit.

Finalement, les deux parties ont convenu de partager le coût d'un nouveau toit. Le vendeur a payé 40 %, et l'acheteur a couvert le reste. Ce n'était pas parfait, mais cela semblait juste – et a permis d'éviter une bataille judiciaire amère.

#### ◆ Affaire 3 : « Le vendeur qui a fait appel à un avocat »

Après avoir découvert de la moisissure derrière les murs d'une salle de bain au sous-sol, les acheteurs ont cru le pire. Ils étaient convaincus que le vendeur devait être au courant et ont engagé un avocat qui a envoyé une mise en demeure.

Le vendeur, pris par surprise et se sentant attaqué, a immédiatement retenu un avocat. Au cours des 28 mois suivants, l'affaire a rebondi entre avocats, experts et retards judiciaires. Les tensions ont monté, et les coûts ont explosé.

Finalement, le juge a accordé aux acheteurs 8 000 \$, soit moins que les 10 000 \$ que le vendeur avait proposés pour un règlement à un stade précoce. Chaque partie avait dépensé plus de 20,000\$ en frais juridiques.

Les deux avaient perdu plus qu'ils n'avaient gagné.