

Axa Assurances inc. c. Immeuble Saratoga inc.

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-017043-068  
(500-05-062368-012)

DATE : 21 décembre 2007

---

**CORAM : LES HONORABLES ANDRÉ BROSSARD J.C.A.  
LOUISE OTIS J.C.A.  
NICOLE DUVAL HESLER J.C.A.**

---

**AXA ASSURANCES INC.**  
APPELANTE – (demanderesse)

c.

**IMMEUBLE SARATOGA INC.**  
et  
**DANIELLE VILLIARD**  
et  
**LOMBARD DU CANADA**  
INTIMÉES – (défenderesses)

---

### ARRÊT

---

[1] L'appelante, Axa Assurances inc. (Axa), se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure (M. le juge Jean-Yves Lalonde, district de Montréal, 4 août 2006) qui a rejeté son action subrogatoire en dommages-intérêts, contre les intimées, avec dépens.

#### 1. LES FAITS

[2] Les faits ne sont pas contestés.

[3] Le 26 août 1983, Immeubles Saratoga inc. (Saratoga) vend à l'intimée Danielle Villiard (Villiard) une résidence construite en 1981 à Dollard-des-Ormeaux. Le 30 juillet 1985, Villiard vend cette résidence à Mario D'Orazio (D'Orazio).

[4] Le 3 février 1987, Villiard fait une faillite personnelle pour laquelle elle est libérée, le 23 avril 1988.

[5] Le 9 janvier 1998, pendant la tempête de verglas, un incendie prend naissance dans la résidence de D'Orazio et cause d'importants dommages à l'immeuble et aux biens qu'il contient. À la suite de ce sinistre, D'Orazio est indemnisé par son assureur, Axa<sup>1</sup>.

[6] Selon le rapport d'expertise produit le 31 mars 1998, par le technologue Michel Gauthier, l'incendie est attribuable à un vice de construction du foyer. Plus particulièrement, l'expert souligne que « la déficience de construction du foyer qui est à l'origine de l'incendie est l'épaisseur inadéquate des parois de l'âtre combinée au dégagement inadéquat des structures combustibles adjacentes ». Cette conclusion n'est pas contestée.

[7] Le 5 janvier 1999 Axa, subrogée dans les droits de son assuré D'Orazio, intente une action contre Villiard, lui réclamant le montant de l'indemnité versée à son assuré.

[8] Le 17 avril 2001, Axa présente une *Requête pour autorisation de continuer les procédures* en vertu de l'article 69.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.(L.f.i.)<sup>2</sup> qui est rejetée le 1<sup>er</sup> mai 2001, par le registraire, étant donné la libération de la débitrice Villiard.

[9] Le 8 janvier 2001, Axa intente une action subrogatoire en dommages-intérêts contre Saratoga et Villiard.

[10] Le 19 février 2002, Axa amende son action afin d'ajouter, à titre de défenderesse, l'assureur de Villiard au moment de l'incendie, soit Lombard du Canada (Lombard).

## 2. LE JUGEMENT DONT APPEL

[11] Statuant sur la prescription du recours contre Lombard, le juge détermine que la requête introductive d'instance contre Villiard n'a pas interrompu la prescription contre Lombard puisqu'il n'y a pas de solidarité entre l'assurée et l'assureur. Comme l'incendie est survenu en janvier 1998 et que l'action contre Lombard n'a été intentée qu'en février 2002, le juge conclut que le recours est prescrit.

[12] Le juge refuse la thèse de l'impossibilité d'agir proposée par Axa puisque les circonstances ayant entraîné la prescription du recours résulte de son fait. Si elle n'avait pas attendu la veille du jour marquant la prescription pour poursuivre Villiard, Axa aurait pu obtenir le nom de son assureur.

---

<sup>1</sup> 433 356 \$ ont été remis à M. D'Orazio dont 237 000 \$ pour le bâtiment, 181 356 \$ pour le contenu et 15 000 \$ à titre de frais de subsistance.

<sup>2</sup> L.R. (1985), ch. B-3.

[13] Finalement, le juge conclut que Villiard a été libérée de son obligation de garantie envers D'Orazio, donc envers le subrogeant Axa, à la suite de la libération de faillite. En effet, l'acte de vente créant l'obligation de garantir l'absence de vices cachés a été signée avant la faillite. Ceci étant, une réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité constitue une réclamation prouvable qui n'a plus d'assise juridique advenant la libération du failli (art. 178 (2) *L.f.i.*).

### 3. QUESTIONS EN LITIGE

1. Est-ce que Villiard a été libérée de la réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité, par l'effet de sa faillite survenue en 1987?
2. Est-ce que Lombard a été libérée de cette réclamation?
3. Est-ce que l'action intentée par Axa, en février 2002, était prescrite contre Lombard?
4. Le cas échéant, quel est le montant des dommages qui doit être accordé à Axa?

### 4. ANALYSE

1. **Est-ce que Villiard a été libérée de la réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité, par l'effet de sa faillite survenue en 1987?**

[14] Il s'agit de déterminer si une réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité intentée après la libération du failli, pour un immeuble vendu avant la faillite, constitue une réclamation prouvable au sens de l'article 121 *L.f.i.* et, le cas échéant, si le failli en a été libéré.

[15] L'article 121 *L.f.i.* prévoit:

(1) Toutes créances et tous engagements, présents ou futurs, auxquels le failli est assujéti à la date à laquelle il devient failli, ou auxquels il peut devenir assujéti avant sa libération, en raison d'une obligation contractée antérieurement à cette date, sont réputés des réclamations prouvables dans des procédures entamées en vertu de la présente loi.

(2) La question de savoir si une réclamation éventuelle ou non liquidée constitue une réclamation prouvable et, le cas échéant, son évaluation sont décidées en application de l'article 135.

[...]

[16] En vertu de l'article 178(2) *L.f.i.*, l'ordonnance de libération dégage le failli de toutes les réclamations prouvables autres que celles prévues à l'article 178 (1) *L.f.i.*

L'obligation de garantie découlant de la présence d'un vice caché ne fait pas partie de ces exceptions.

[17] Mettant l'emphase sur le but de la *Loi sur la faillite* qui est de permettre à une personne insolvable d'être libérée de toute créance et de tout engagement, présents ou futurs, afin de lui permettre de recommencer à neuf, le juge de première instance favorise une interprétation large et libérale de *L.f.i.* Il conclut que par l'effet conjugué des articles 121(1) et 178(2) *L.f.i.*, toute obligation qui découle d'un engagement antérieur à la date de la faillite, constitue une réclamation prouvable dont la personne faillie sera affranchie par l'effet de l'ordonnance de libération.

[18] À l'examen de la jurisprudence, il appert que l'expression « réclamation prouvable » mentionnée à l'article 121 *L.f.i.* requière (1) que « tous les éléments »<sup>3</sup> étayant la réclamation soient présents avant la date de la faillite (2) que la réclamation « comporte[r] un degré sérieux de certitude et de probabilité »<sup>4</sup> et (3) que les fautes reprochées et les dommages en découlant soient antérieurs à la date de la faillite<sup>5</sup>, et ce, même si la réclamation est litigieuse.

[19] À l'époque de la faillite de Villiard, en 1987, il aurait été impossible à D'Orazio de déposer une réclamation auprès du syndic puisqu'il ignorait l'existence des vices cachés affectant le foyer de sa demeure.

[20] Selon Axa, « pour être qualifiée de réclamation prouvable au fins de l'application de l'article 121 *L.f.i.*, une réclamation, malgré le fait qu'elle n'a pas à être liquide et exigible étant donné qu'elle peut être cristallisée après la date de la faillite, voire même après la date de la libération du débiteur, doit exister ou, à tout le moins on doit pouvoir en soupçonner l'existence à la date de la faillite ou à la date de la libération de la personne faillie. ».

[21] Traitant précisément de la question en litige, l'auteure Anne Michaud<sup>6</sup> écrivait :

Il est prévu au Code civil diverses obligations de garantie dues à leur co-contractants par le vendeur d'immeubles, le constructeur et l'architecte. Ces obligations de garantie donnent naissance à des dettes conditionnelles ou éventuelles: le débiteur peut s'y trouver assujéti lorsqu'un défaut ou un vice se manifeste après la vente. L'acquéreur a le droit de poursuivre en garantie pour tout défaut de conception, de construction ou tout autre vice-caché. Le débiteur, qu'il soit vendeur, constructeur, ou architecte, se trouve-t-il dégagé de ces

---

<sup>3</sup> *Transport Belmire inc. (Proposition de)*, 2006 QCCS 3047, 1<sup>er</sup> juin 2006. Il s'agit d'une réclamation de la CSST à titre d'ajustement rétrospectif pour l'année 2003 jugée être une réclamation prouvable.

<sup>4</sup> *Loffi c. Québec (Procureur général)*, [2003] R.J.Q. 141, 15 novembre 2002. Il s'agit de déterminer si la faillite a libéré le requérant de ses engagements en vertu du contrat de parrainage (aux fins de l'immigration), intervenu avant la faillite pour les versements effectués aux parrainés après sa faillite.

<sup>5</sup> *Brochu c. Campbell*, 2002 IJCan 27456.

<sup>6</sup> *La libération de dettes en matière de faillite*, (1979-80) 14 R.J.T. 269, p, 281, étude rédigée sous la direction de Me Albert Bohémier (références aux articles omises).

obligations par la faillite? Une réponse affirmative a comme conséquence de priver l'acquéreur de son recours alors qu'une réponse négative diminue radicalement l'utilité de faire faillite dans un tel cas, le débiteur demeurant lié par ses engagements les plus onéreux.

L'obligation de garantie n'est pas mentionnée parmi les exceptions à la libération. Le sort de cette créance dans la faillite se joue donc totalement au niveau de l'admission à la faillite: jugée prouvable et admissible, elle sera éventuellement effacée par la libération; non-prouvable, elle permet à l'acquéreur d'exercer ses droits même après la libération.

Quant à nous, nous croyons que ce type de créances ne devrait pas être admis à la faillite, à moins que le vice ne soit réalisé ou manifesté avant la date de la faillite.

[22] Plus récemment, l'auteur Paul-Émile Bilodeau<sup>7</sup> réfère à la notion de manifestation des signes dans le cas d'une réclamation prouvable :

207 – Si l'on traite de la réclamation éventuelle comme étant prouvable, il n'en demeure pas moins qu'elle doit exister à la date de la faillite. L'existence à cette date doit être interprétée comme voulant dire une réclamation prouvable où certains signes se sont manifestés. S'il n'y a pas cette probabilité, la réclamation n'existe pas à la date de faillite et n'est donc pas prouvable<sup>8</sup>. La faillite n'a donc pas d'effet et l'engagement contracté n'est pas affecté ni éteint. Il s'agit en quelque sorte d'une réclamation subordonnée à un évènement qui ne s'est pas encore produit et il n'y a aucun indice de sa survenance. [...]

[23] De la même manière, l'auteur Bennett<sup>9</sup> résume :

Where a bankrupt has given a guarantee to a creditor prior to bankruptcy, which guarantee was not called upon before discharge, the creditor has no provable claim in the bankruptcy. However, once a bankrupt receives a discharge, the guarantee is not terminated, with the result that the discharged bankrupt remains liable: *Ontario New Warranty Program v. Jordan Homes Ltd.* (1999), 43 O.R. (3d) 756 (S.C.J).

[24] Dans l'affaire *Théroux*<sup>10</sup>, la seule autre décision québécoise portant sur l'espèce, le juge André Denis écrivait :

[30] Le recours de l'intimée n'est pas une réclamation prouvable au sens de l'article 121(1) de la Loi et la libération du failli-requérant ne l'a pas libéré de cette réclamation.

<sup>7</sup> *Précis de la faillite et de l'insolvabilité*, 2<sup>e</sup> édition, Les Publications CCH ltée, Université de Sherbrooke, «Collection du juriste», 2004, p.78.

<sup>8</sup> *Peters c. Remington*, (2002) 28 C.B.R. (4th) 82 (Alta. Q.B.).

<sup>9</sup> Frank Bennett, *Bennett on Bankruptcy*, 7<sup>e</sup> éd., CCH, 2002, p. 250.

<sup>10</sup> *Théroux (Syndic de)*, (C.S., 2005-04-14), SOQUIJ AZ-50308080, J.E. 2005-1063, [2005] R.D.I. 510, EYB 2005-89144 [*Théroux*].

[31] La première manifestation du vice apparaît en 1999, longtemps après la libération du failli. C'est à ce moment que se calcule le point de départ du délai raisonnable qui donnera à l'intimée son droit de poursuivre le requérant. C'est cette manifestation qui donne ouverture à l'action.

[32] À l'achat, en 1994, tout comme à la faillite en 1996, l'intimée n'a aucun recours contre le requérant. Non plus qu'à sa libération.

[33] À la faillite, l'intimée n'a aucun droit né, actuel et prouvable contre le failli. La réclamation éventuelle est « *subordonnée à un événement qui ne s'est pas encore produit et il n'y a aucun indice de sa survenance* ». <sup>11</sup>

[25] Il faut préciser que dans les affaires *Cochois*<sup>12</sup> et *Guérette*<sup>13</sup>, citées par les intimées, le vice caché avait déjà été découvert par les demandeurs qui avaient intenté leur action en inopposabilité.

[26] Dans *Re Valewood Products Ltd.*<sup>14</sup> cité par les auteurs Houlden et Morawetz qui résumait « *If an obligation has been incurred before bankruptcy, the fact that the claim has crystallized after bankruptcy is immaterial, the creditor has a provable claim* », il s'agissait d'une obligation conditionnelle de remboursement d'une subvention au cas d'arrêt des travaux, qui s'est réalisé au moment de la faillite. Conséquemment, l'événement auquel l'obligation était subordonnée était déjà survenue; seule la réclamation s'est cristallisée après la faillite, contrairement à l'espèce.

[27] Dans ces circonstances, il faut conclure que la faillite de Villiard ne l'a pas libérée de la réclamation résultant de l'obligation de garantie même s'il s'agit d'un engagement antérieur à la faillite. S'agissant d'une réclamation non prouvable, Villiard continue d'être liée par la garantie de qualité même après sa libération.

## **2. Est-ce que Lombard a été libérée de la réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité?**

[28] Étant donné la réponse affirmative à la question précédente, il n'y a pas lieu de traiter de cette question.

## **3. Est-ce que l'action intentée par Axa, en février 2002, était prescrite contre Lombard?**

[29] Lombard soumet qu'il n'existe pas de solidarité entre l'assureur et l'assuré.

<sup>11</sup> Chantal Roberge, *Commentaire sur la décision Axa assurances c. Immeuble Saratoga inc. - L'effet de la libération du failli sur son obligation de garantie contre les vices cachés* dans Repères, Novembre 2006, EYB2006REP53. L'auteure favorise la solution retenue par le juge André Denis dans l'affaire *Théroux* tout en exprimant son désaccord avec la décision faisant l'objet de ce pourvoi.

<sup>12</sup> *Cochois c. Fontaine*, REJB 1997-05300, 1er octobre 1997 (C.S.).

<sup>13</sup> *Crealise Packaging inc. c. Guérette*, REJB 1997-01231, 19 juin 1997 (C.S.).

<sup>14</sup> (1975), 20 C.B.R. (N.S.) 283, 10 O.R. (2d) 672, 64 D.L.R. (3d) 396 (S.C.).

[30] Il est vrai, comme le plaide Lombard, que la jurisprudence majoritaire<sup>15</sup> antérieure à 2005 n'acceptait pas la solidarité entre l'assureur et l'assuré et refusait l'interruption de la prescription, par le dépôt d'une demande en justice contre l'assuré, puisque l'interruption ne valait qu'à l'égard des débiteurs d'une obligation solidaire. La doctrine<sup>16</sup> était au même effet.

[31] Cependant, l'arrêt *CGU c. Wawanesa*<sup>17</sup> de cette Cour a clairement mis fin à la controverse en retenant la solidarité de l'assureur et de l'assuré et, conséquemment, l'interruption de la prescription. Comme l'écrit le juge Baudouin pour la majorité :

[18] À mon avis, le problème reste entier pour les raisons suivantes. L'article 2501 C.c.Q., il est vrai, ne prévoit pas spécifiquement la solidarité, ce qui laisserait donc à penser que, selon l'article 1525 C.c.Q., l'obligation entre ces deux personnes serait simplement conjointe ou au mieux in solidum.

[19] Pourtant, comme M. Jourdain qui faisait de la prose sans le savoir, il reste possible que le législateur ait bel et bien créé un lien de solidarité sans le dire mais en en prévoyant toutes les caractéristiques.

[20] En effet, l'article 1523 C.c.Q. prévoit qu'il y a solidarité lorsque les débiteurs sont obligés à la même chose envers le créancier. Le texte se lit comme suit :

L'obligation est solidaire entre les débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, de manière que chacun puisse être séparément contraint pour la totalité de l'obligation, et que l'exécution par un seul libère les autres envers le créancier.

Or ici, l'assureur, comme l'assuré, peuvent effectivement être contraints pour la totalité de la dette. De plus, le paiement de celle-ci par l'un a pour effet de libérer l'autre de son obligation à l'endroit du créancier.

---

<sup>15</sup> *Androutsos c. Manolakos*, [1994] R.J.Q. 2608; *Factory Mutual Insurance Co. c. Gérin-Lajoie*, REJB 2004-79922; *Bouffard c. Genest*, REJB 1998-06544 repris dans les motifs du premier juge. La décision du juge Benoît Morin (alors à la Cour supérieure) dans *Compagnie d'assurances Guardian du Canada c. Leblanc*, REJB 1999-13953 semble avoir été la seule à l'encontre de ce courant majoritaire.

<sup>16</sup> Didier Lluelles, *Précis des assurances terrestres*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1995, p. 348-349; Odette Jobin-Laberge et Luc Plamondon, « Les assurances et les rentes », dans Barreau du Québec et Chambre des notaires du Québec; *La réforme du Code civil : obligations, contrats nommés*, Tome 2, Sainte-Foy, P.U.L., 1993, p. 1093, 1160, n<sup>o</sup> 248; Jean-Guy BERGERON, *Précis de droit des assurances*, Sherbrooke, Éditions Revue de droit, Université de Sherbrooke, 1996, p. 263.

<sup>17</sup> *CGU c. Wawanesa, compagnie mutuelle d'assurances*, (C.A., 2005-04-04), 2005 QCCA 320, SOQUIJ AZ-50305766, J.E. 2005-725, [2005] R.R.A. 312, EYB 2005-88364. Pour un commentaire détaillé de cet arrêt et de la jurisprudence antérieure, voir : Jean-François Pichette, *CGU c. Wawanesa et Axa : le recours direct de l'assureur à titre de tiers lésé (art. 2501 C.c.Q.) et questions relatives à la prescription : la Cour d'appel se prononce*, dans *Développements récents en droit des assurances (2006)*, vol. 243, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p.1.

[21] Par rapport à la victime, l'auteur du préjudice, comme son assureur, sont donc obligés, à son égard, à la même chose, soit le paiement de l'indemnité. Ici, l'une des obligations (celle de l'assureur) trouve son fondement dans un contrat et est donc conventionnelle de nature. L'autre, celle de l'auteur du dommage, est extracontractuelle. Cependant, indépendamment de la source première du lien, force est de constater que pour la victime, peu importe cette source, puisque sa créance contre l'un, l'autre ou les deux est identique, du moins pour la partie de la dette tombant sous la couverture de la police d'assurance. Être obligé à la même chose en effet ne signifie pas, à mon avis, avoir des obligations qui découlent de la même origine, mais bien être tenu de façon identique envers le créancier.

[22] En outre, dans le lien d'obligation entre l'assureur et l'assuré, on retrouve les trois caractéristiques de l'obligation solidaire soit l'unité d'objet (les deux doivent la même chose à la victime); la pluralité des liens (évidente); et enfin et surtout la représentation mutuelle des intérêts : l'assureur représente l'assuré, puisqu'il prend fait et cause pour lui et paye à sa place la dette de celui-ci.

[32] Par ailleurs, il est établi qu'en matière de vice caché, le délai de prescription court à compter de la connaissance du vice. Les auteurs Baudouin et Deslauriers écrivent<sup>18</sup> :

Lorsque le vice apparaît tardivement, le principe jurisprudentiel selon lequel le point de départ du délai raisonnable est celui de la connaissance effective du vice par l'acquéreur devrait s'appliquer. Même si l'article 1739 C.c. est silencieux à cet égard, la règle générale posée à l'article 2926 C.c. permet de justifier cette solution.

[Soulignements ajoutés]

[33] Il faut retenir que ce n'est qu'après le rapport du technologue, le 31 mars 1998, que Axa a eu connaissance du vice ainsi que le remarque, d'ailleurs, le juge de première instance lorsqu'il traite de la prescription contre Villiard. Or, comme l'écrivait le juge Brossard dans *CGU c. Wawanesa*<sup>19</sup>, « Le recours du tiers lésé contre l'assureur ne se prescrit certainement pas avant que le recours du tiers lésé contre l'assuré ne soit lui-même prescrit. ».

[34] En conclusion, le recours contre Lombard n'était pas prescrit.

#### **4. Quel est le montant des dommages qui doit être accordé à Axa?**

[35] D'abord, il faut préciser que l'article 83 de la *Loi sur l'application de la réforme du Code civil* (L.Q. 1992, c. 57) prévoit que le *Code civil du Bas Canada* demeure applicable à une « vente conclue avant le 1er janvier 1994 quant à l'étendue et à la

<sup>18</sup> Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Volume II, Responsabilité Professionnelle, Cowansville, Editions Yvon Blais, 2007, p. 366, paragr. 2-404.

<sup>19</sup> *CGU c. Wawanesa*, *supra*, note 18, paragr. 46.



portée de la garantie contre les vices cachés, alors que le *Code civil du Québec* s'applique quant aux conditions d'exercice du droit »<sup>20</sup>.

[36] Il est admis que Villiard était de bonne foi, au moment de la vente, et qu'elle ne connaissait pas le vice affectant le foyer. Ainsi, en vertu de l'article 1728 C.c.Q.<sup>21</sup>, elle n'est pas tenue d'indemniser Axa pour la perte du contenu et les frais de subsistance. Son assureur Lombard n'a pas, non plus, à assumer ces dommages-intérêts, vu l'absence de responsabilité de son assurée<sup>22</sup>.

[37] L'article 1727 C.c.Q. prévoit :

1727. Lorsque le bien périt en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien, dans l'état où il se trouvait lors de la perte.

[Soulignements ajoutés]

[38] Il s'agit, précisément, du cas en l'espèce. Comme l'a souligné le juge de première instance, Villiard n'est tenue qu'à la restitution du prix de vente, moins la valeur du terrain qui n'a pas fait l'objet d'une perte. Conséquemment, le montant des dommages-intérêts est limité à 105 000 \$.

[39] Il faut par ailleurs déduire le montant de l'évaluation du vice caché faisant l'objet de l'obligation de garantie, étant donné que l'assureur ne peut être tenu responsable de l'indemniser en vertu de l'article 2465 C.c.Q. La portée de cette exclusion légale du vice caché est limitée à la chose atteinte<sup>23</sup>.

[40] Cependant, le coût de la réparation du foyer vicié, soit 15 000 \$, ne représente pas le prix du foyer à restituer. S'agissant de la perte du bâtiment et de la restitution du prix de vente, on doit établir le prix du foyer à l'époque de la vente pour pouvoir l'exclure. Or, aucune preuve précise n'a été présentée à cet égard. Compte tenu du prix total, il y a lieu d'arbitrer à 5 000 \$, le prix du foyer à l'époque de l'achat.

---

<sup>20</sup> Jean-Louis Baudouin et Yvon Renaud, *Code civil du Québec annoté*, citant *Marquis c. Saltsman*, (C.A., 2002-09-09), SOQUIJ AZ-50143509, J.E. 2002-1729, REJB 2002-33888; *Carré c. Constructeurs I & S inc.*, (C.S., 2001-06-18), SOQUIJ AZ-01026338, B.E. 2001BE-745. Voir aussi *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50.

<sup>21</sup> 1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

<sup>22</sup> *Allstate c. Général Accident*, REJB 2000-21325 (C.A.).

<sup>23</sup> *Assurances générales des Caisses Desjardins c. Le Groupe Commerce, compagnie d'assurances et Giovanni Riccio*, [2001] R.R.A. 133 (C.S.).

**5. CONCLUSION**

[41] Il y a lieu d'accueillir l'appel afin de condamner les intimées, solidairement, à payer à l'appelante la somme de 100 000 \$ et l'intimée Villiard à payer à l'appelante la somme de 5 000 \$, le tout avec intérêts et l'indemnité additionnelle depuis l'assignation.

[42] **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[43] **ACCUEILLE** l'appel;

[44] **CASSE** le jugement de première instance;

[45] **ACCUEILLE** l'action en dommages-intérêts de l'appelante;

[46] **CONDAMNE** les intimées, solidairement, à payer à l'appelante la somme de 100 000 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle depuis l'assignation;

[47] **CONDAMNE** l'intimée Villiard à payer à l'appelante la somme de 5 000 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle depuis l'assignation;

[48] **LE TOUT** avec dépens contre l'intimée Lombard Du Canada dans les deux Cours.

---

ANDRÉ BROSSARD J.C.A.

---

LOUISE OTIS J.C.A.

---

NICOLE DUVAL HESLER J.C.A.

Me Yan Romanowski  
Romanowski & Associés, s.e.n.c.  
Pour l'appelante

Me Yves Tourangeau  
Gilbert Simard Tremblay  
Pour les intimées

Date d'audience : 20 décembre 2007