

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024642-142  
(505-17-004515-096)

DATE : Le 7 juillet 2016

---

**CORAM : LES HONORABLES JACQUES DUFRESNE, J.C.A.  
DOMINIQUE BÉLANGER, J.C.A.  
ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.**

---

**ANDRÉ DUPUY**  
APPELANT – Défendeur  
c.

**CONRAD LEBLANC**  
INTIMÉ - Demandeur

---

### ARRÊT

---

[1] L'appelant se pourvoit contre un jugement rendu le 2 juillet 2014 par la Cour supérieure, district de Longueuil (l'honorable Christian J. Brossard), qui accueille en partie la requête de l'intimé en diminution du prix de vente de deux immeubles pour cause de vice caché et le condamne à payer à l'intimé 235 000 \$ ainsi que des frais d'experts de 9 641,55 \$.

[2] Pour les motifs du juge Dufresne, auxquels souscrivent les juges Bélangier et Mainville, **la COUR** :

[3] **ACCUEILLE** l'appel à la seule fin de modifier au dispositif du jugement entrepris le montant de la condamnation au paiement des frais d'experts afin que cette conclusion soit ainsi libellée :

**CONDAMNE** le défendeur à payer au demandeur 4 641,55 \$, ainsi que l'intérêt au taux légal sur cette somme et l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec* depuis la date d'assignation.

[4] **LE TOUT**, avec les frais de justice en appel en faveur de l'intimé.

---

JACQUES DUFRESNE, J.C.A.

---

DOMINIQUE BÉLANGER, J.C.A.

---

ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

Me Karin Wollank  
Me Pierre Périgny  
Pour l'appelant

Me Jean-Philippe Asselin  
Deveau Gagné Lefebvre Tremblay et Associés  
Pour l'intimé

Date d'audience : Le 16 mars 2016

---

MOTIFS DU JUGE DUFRESNE

---

[5] L'appelant se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure rendu le 2 juillet 2014, qui accueille en partie la requête de l'intimé en diminution du prix de vente de deux immeubles pour cause de vice caché et en dommages-intérêts<sup>1</sup>.

[6] Le *Code civil du Bas-Canada* régit, comme le note le juge de première instance, l'étendue des droits et obligations des parties résultant de la vente initiale des immeubles par l'appelant et de leur achat postérieur par l'intimé. Ce sont notamment les règles portant sur la garantie contre les vices cachés (art. 1522-1528 *C.c.B.-C.*; art. 1726-1728 *C.c.Q.*) qui trouvent application ici, alors que ce sont les dispositions du *Code civil du Québec* qui s'appliquent à l'exercice des droits des parties et à l'exécution de leurs obligations, dont les dispositions prévoyant l'exigence d'une dénonciation écrite du vice au vendeur (art. 1739 al. 1 *C.c.Q.*) et les règles de la prescription (art. 2925, 2880 al. 2, 2926 *C.c.Q.*)<sup>2</sup>.

[7] En première instance, le juge écarte l'argument de la prescription du recours intenté par l'intimé et conclut, par ailleurs, à l'existence d'un vice grave (la présence de pyrite) requérant de procéder à d'importants travaux de réfection dans les immeubles affectés, dont le remplacement des dalles de béton.

[8] L'intimé réclamait 409 927 \$, soit 392 704 \$ pour le coût des travaux et 17 223 \$ pour la perte des loyers. Pour éviter que l'intimé ne s'enrichisse aux dépens de l'appelant, le juge de première instance se livre à un exercice de pondération qui tient à la fois compte de la dépréciation des immeubles eu égard à l'âge et à l'état des immeubles, mais aussi du prix payé par l'intimé pour leur acquisition (700 000 \$). Il accorde une réduction de 235 000 \$ du prix d'achat payé par l'intimé. Enfin, la réclamation en dommages-intérêts de ce dernier pour perte de loyers est rejetée aux motifs que l'appelant ne saurait être considéré comme un vendeur professionnel et qu'il ne connaissait pas l'existence du vice caché lorsqu'il a vendu les immeubles en cause à l'auteur de l'intimé.

[9] Avant d'analyser les éléments soulevés en appel, un rappel des principaux faits s'impose.

---

<sup>1</sup> *Leblanc c. Dupuy*, 2014 QCCS 3226 [*Jugement entrepris*].

<sup>2</sup> *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 4 et 83; *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC 50, [2007] 3 R.C.S. 461, paragr. 27.

## LES FAITS

[10] En 1979, l'appelant (le « vendeur initial ») vend à 95680 Canada limitée (connue sous le nom de « Les Entreprises Sofilo limitée ») au prix de 850 000 \$ les trois immeubles à logements multiples qu'il a construits après l'acquisition de terrains vacants en 1976. Trois ans plus tard, en 1982, Sofilo les revend à l'intimé au prix de 1 050 000 \$. L'année suivante, ce dernier vend l'un des immeubles au prix de 410 000 \$, et conserve les deux autres. Il est acquis que Sofilo n'est pas un vendeur professionnel. Il ne connaissait pas l'existence du vice (pyrite) et sa bonne foi n'est pas remise en cause.

[11] À la mi-octobre 2006, l'intimé consulte des entrepreneurs en construction après avoir observé à la fin du mois de septembre des fissures sur les murs des fondations et avoir reçu une plainte d'une locataire, au début d'octobre, au motif que son plancher se soulève par endroits. L'un de ces entrepreneurs lui conseille d'effectuer un test de pyrite. Il mandate immédiatement une firme spécialisée, dont le rapport, qui lui sera remis le 2 novembre 2006, révèle la présence de pyrite sous les dalles de béton et conclut que les problèmes de gonflement observés lui sont attribuables.

[12] Comme la société de qui l'intimé a acquis les immeubles, en l'occurrence Sofilo, est dissoute, l'intimé dénonce l'existence du vice caché à l'appelant, à titre de vendeur initial des immeubles en cause. Le 6 novembre 2007, il met en demeure ce dernier. L'appelant ne réagit pas. Le 26 octobre 2009, l'intimé intente le recours contre le vendeur initial pour cause de vice caché qui a donné lieu au jugement entrepris.

## LE JUGEMENT DONT APPEL

[13] D'emblée, le juge note que l'appelant ne nie pas l'existence d'un vice caché, mais qu'il en conteste la gravité et qu'il soutient qu'un entretien inadéquat des immeubles aurait contribué aux problèmes causés par la présence de pyrite dans le sol. Il souligne que l'appelant conteste l'ampleur des sommes réclamées (409 927 \$<sup>3</sup>) et qu'il affirme ne pouvoir être tenu au remboursement de dommages-intérêts, car il ignorait l'existence du vice lors de la vente des immeubles au vendeur de l'intimé. Finalement, il plaide que le recours est prescrit.

[14] Le juge tranche d'abord la question de la prescription. Ce n'est qu'au moment où l'intimé a pris connaissance du rapport de géologue constatant la présence de pyrite dans les remblais des fondations, le 2 novembre 2006, qu'il dispose d'informations

---

<sup>3</sup> Ce montant a été ajusté lors des plaidoiries : 392 704 \$ représente les sommes déboursées pour les travaux de réfection et les coûts à venir, alors que 17 223 \$ représente le loyer perdu pendant les travaux.

suffisantes pour intenter un recours contre les vendeurs successifs des immeubles. Auparavant, la preuve établit qu'il avait connaissance de la présence de fissures dans les murs de fondation, qu'une locataire s'était plainte que son plancher se soulevait et que des entrepreneurs avaient mentionné la possibilité d'un gonflement des dalles de béton, mais ces indices n'étaient pas en soi indicatifs d'un vice grave, encore moins d'un vice qui serait latent depuis l'achat des immeubles, quelque 25 ans plus tôt. Ces seuls faits ne le justifiaient pas d'intenter un recours contre l'appelant. Pour le juge, le point de départ du délai de prescription est donc le 2 novembre 2006, de sorte que le recours intenté le 27 octobre 2009 n'est pas prescrit.

[15] De la preuve d'expert, le juge retient celle de l'intimé plutôt que celle de l'appelant, et s'en explique amplement. Quant à la gravité du vice, le juge conclut de la preuve que la présence de pyrite dans le remblai des immeubles est un vice grave, qui s'accompagne de grands désordres. Ces dommages vont, selon toute probabilité, s'aggraver si le remblai et les dalles de béton ne sont pas remplacés. Il estime qu'il en résulte un déficit suffisamment important pour rendre les immeubles impropres à l'usage recherché ou, à tout le moins, en diminuer l'utilité au point où un acheteur ne les aurait pas achetés sans une réduction importante du prix de vente.

[16] Il écarte l'argument selon lequel l'intimé n'aurait pas dénoncé le vice dans un délai raisonnable et repousse celui voulant que les problèmes observés aient été causés par un défaut d'entretien des immeubles ou l'infiltration d'eau.

[17] De son analyse fort détaillée de l'ensemble de la preuve, le juge conclut qu'en tenant compte du coût des travaux correctifs, d'un facteur de dépréciation en fonction de l'âge des immeubles et d'un ajustement à la baisse qu'il apporte pour éviter tout enrichissement de l'intimé par rapport au prix qu'il a payé, l'intimé est en droit d'obtenir une réduction du prix de vente de 235 000 \$, ce qui correspond plus ou moins au tiers du prix qu'il a payé à Sofilo pour les deux immeubles et à une dépréciation d'environ 40 % par rapport au coût des correctifs requis.

## **LE POURVOI**

[18] En appel, l'existence du vice caché n'est pas remise en question. Le pourvoi porte sur la prescription du recours, sur le montant de la condamnation et sur celui octroyé pour les frais d'experts.

[19] En ce qui concerne les frais d'experts, à l'évidence, une erreur de calcul s'est glissée dans les conclusions du jugement. D'ailleurs, l'intimé le concède. Une correction s'impose à cet égard, et ce, quel que soit le sort du pourvoi. Reste à discuter des deux autres moyens de fond, soit la prescription du recours et le montant de la condamnation.

## **ANALYSE**

### **La prescription**

[20] L'argument de prescription ne peut réussir.

[21] Le juge de première instance considère que le point de départ du délai raisonnable pour dénoncer le vice caché et du calcul de la prescription extinctive est le 2 novembre 2006, au moment où l'intimé prend connaissance du rapport d'analyse de sol sur la cause des imperfections observées. L'appelant soutient que la prescription commence plutôt à courir dès le moment où l'intimé a pris connaissance des premiers indices du préjudice.

[22] La prescription est, au mieux, une question mixte de fait et de droit, ce qui emporte déférence de la part d'une cour d'appel<sup>4</sup>. Cela dit, s'il n'est pas nécessaire de connaître l'étendue des dommages subis pour intenter un recours pour vice caché, encore fallait-il que la cause des défauts observés soit identifiée, d'autant que les immeubles en cause avaient été construits près de 30 ans plus tôt. Ce n'est qu'au moment où l'intimé prend connaissance, le 2 novembre 2006, du rapport d'analyse de sol qu'il est en mesure d'identifier la source ou la cause du préjudice subi et qu'il dispose des informations suffisantes pour dénoncer le vice découvert et intenter un recours contre l'un ou l'autre des vendeurs successifs des immeubles. L'intimé ne pouvait pas attribuer une quelconque part de responsabilité à ces derniers avant d'apprendre par l'analyste de sol que les indices observés résultaient d'un vice caché (la présence de pyrite).

[23] Par ailleurs, les aveux judiciaires consignés par l'intimé dans ses procédures et dans les précisions apportées par ce dernier le 11 janvier 2010 ne sont pas incompatibles avec cette détermination. En effet, jusqu'à la prise de connaissance du rapport d'analyse qui identifiait la pyrite comme cause du gonflement des planchers, tout n'était que pure hypothèse, malgré les démarches entreprises avec diligence pour découvrir la source des fissures et de gonflement observés.

[24] Ainsi, le volet du pourvoi portant sur la prescription du recours est mal fondé et doit en conséquence échouer. Qu'en est-il maintenant du montant de la condamnation?

### **L'action estimatoire**

[25] L'acheteur d'un bien affecté d'un vice qui le rend impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminue significativement l'utilité pour l'acheteur jouit de deux recours, soit l'action rédhibitoire, c'est-à-dire une action en garantie par laquelle il demande la résolution de la vente, avec restitution du prix et des frais, ou l'action estimatoire par

---

<sup>4</sup> Voir, à titre indicatif, *Ronis c. Pavillet*, 2010 QCCA 1535, paragr. 41.

laquelle il demande la diminution du prix<sup>5</sup>. Cette dernière est aussi appelée action *quantis minoris*. En cas de mauvaise foi du vendeur, par exemple s'il connaissait l'existence du vice au moment de la vente, l'acheteur pourra aussi réclamer des dommages-intérêts.

[26] L'intimé a choisi de réclamer la diminution du prix qu'il a payé pour les deux immeubles. Il est acquis que l'appelant n'est pas de mauvaise foi.

[27] L'appelant estime que l'intimé a échoué dans sa preuve du prix que les parties à la vente auraient convenu si elles avaient connu le vice affectant les immeubles. Il considère que le juge n'a pas suffisamment tenu compte de la dépréciation des immeubles ou, dit autrement, de la plus-value ajoutée aux immeubles par les travaux de réparation, étant donné que leur construction remonte à 1977 et que les équipements remplacés sont de meilleure qualité que ceux d'origine.

[28] Il soutient également que le taux de dépréciation attribué par le juge (1 % par année de dépréciation X 30 ans = 30 % (facteur de dépréciation)) est arbitraire en ce qu'il tient davantage de la jurisprudence que de la preuve de l'appelant. Enfin, le juge aurait commis une erreur en concluant que la décision de l'intimé de se désister de sa demande d'une subvention, qui lui aurait permis de défrayer une partie des travaux de réparation, était légitime.

[29] Qu'en est-il de ces moyens?

[30] Le choix du recours en matière de vice caché revient au créancier de l'obligation :

[56] En la matière, le choix du recours (rédhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente. S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu<sup>6</sup>.

[Je souligne.]

<sup>5</sup> Voir Gérard Cornu (dir.), *Vocabulaire juridique*, 8<sup>e</sup> éd., Paris, Presses Universitaires de France, 2000.

<sup>6</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593.

[31] À l'évidence, les deux immeubles affectés de vices cachés ont plus qu'une valeur symbolique aux yeux de l'intimé, ce qui explique sans doute son choix de réclamer la réduction du prix de vente plutôt que la résolution de la vente.

[32] Le juge conclut que les conditions d'exercice du recours étaient, en soi, remplies au moment des deux ventes. Il est satisfait que le vice caché, en l'occurrence la pyrite dans les matériaux de remblai des deux immeubles, existait déjà au moment de la vente par l'appelant à l'auteur de l'intimé. Ainsi, l'appelant doit assumer la garantie contre les vices cachés, laquelle suit les immeubles. Le recours pour vice caché peut donc être intenté par le sous-acquéreur contre l'auteur de son auteur, d'autant qu'en l'espèce, il n'a pas de recours contre son propre vendeur, puisque la société qui lui a vendu les immeubles affectés du vice a depuis été dissoute<sup>7</sup>.

[33] Le juge, se fondant pour l'essentiel sur la preuve de l'expert de l'intimé, condamne l'appelant à payer à l'intimé 235 000 \$, non sans avoir procédé à un exercice de pondération qui tient à la fois compte d'un facteur de dépréciation et d'un ajustement pour s'assurer du caractère raisonnable de l'indemnisation. Il explique ainsi son évaluation :

[173] Entre l'approche de Leblanc, basée sur les coûts encourus à ce jour et sur l'estimation de Thivierge [l'expert de l'intimé] (380 708,01 \$), ensuite réduits d'un facteur de dépréciation de 30%, et celle de Dupuis, basée sur les lignes directrices appliquées par Galarnau [l'expert de l'appelant], celle du premier donne un résultat (273 495,63 \$) qui paraît plus réaliste pour établir ce que Leblanc aurait payé et ce que son vendeur aurait accepté pour les immeubles.

[174] En outre, considérant l'envergure des travaux et la quantité d'éléments touchés par ceux-ci, ainsi que les commentaires qui précèdent au sujet des approches respectives de Thivierge et de Galarnau, le Tribunal est d'avis qu'il est approprié d'appliquer un facteur global de dépréciation sur l'ensemble des coûts de réparation [...].

[175] Toutefois, l'application d'un facteur de 30%, correspondant à l'âge approximatif des immeubles, entraîne une réduction du prix d'achat qui demeure quelque peu élevée par rapport au prix payé par Leblanc et qui lui permettrait de s'enrichir aux dépens de Dupuy. En effet, le résultat de 273 495,63 \$ représente une réduction de près de 40% par rapport au prix de 700 000 \$ payé pour les deux immeubles en litige.

[176] Dans les circonstances, incluant le fait que les immeubles demeurent habitables, une réduction de 235 000 \$ du prix d'achat, correspondant

---

<sup>7</sup> *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318 (C.A.); *Entreprises Pelletier et Garon (Toitures inc.) c. Agropur Coopérative*, 2010 QCCA 244, paragr. 6.

approximativement au tiers du prix payé et à une dépréciation d'environ 40% par rapport au coût des travaux correctifs requis, est plus appropriée.

[Références omises.]

[34] L'appelant soutient que le juge a erré en déterminant le montant qu'il est tenu à rembourser en réduction du prix de vente. Il fait valoir que la preuve de l'intimé était insuffisante à ce chapitre. Or, à mon avis, la preuve au dossier étaye amplement les conclusions du juge à ce sujet.

[35] En outre, l'appelant soutient que le juge a commis une erreur en faisant défaut de prendre en considération le fait que l'intimé n'aurait pas mitigé ses dommages, en se désistant d'une demande de subvention pour les travaux de réparation. Sur ce point, le juge est satisfait des efforts que l'intimé a déployés pour mitiger ses dommages. Bien que ce dernier se soit désisté de sa demande de subvention visant à assumer une partie des travaux de réparation dus à la pyrite, le juge ne lui en fait pas reproche dans la mesure où, selon son évaluation de la preuve à cet égard, l'intimé n'a pas été négligent dans ses démarches. Or, la preuve soutient cette conclusion. Il n'y a donc pas lieu d'intervenir sur ce point.

[36] Bref, les moyens soulevés par l'appelant concernant la diminution du prix de vente sont pour l'essentiel des questions de fait et d'appréciation de la preuve. La norme de déférence d'une cour d'appel est connue<sup>8</sup>. Dans un jugement fouillé, le juge aborde chacune des questions qui lui sont soumises et, minutieusement, explique son raisonnement et ses conclusions, lesquelles sont à l'abri d'une intervention de la Cour.

[37] Il se trouve toutefois que l'appelant soulève pour la première fois en appel une question qui requiert une analyse plus poussée. Cette question nouvelle peut être formulée en ces termes : quel est le prix de vente à prendre en considération pour établir la diminution appropriée lorsque la demande en justice pour vice caché, fondée sur la garantie de qualité (art. 1522 C.c.B.C.; art. 1726 C.c.Q.), est intentée par un sous-acquéreur contre l'auteur de son propre auteur? Est-ce le prix obtenu par le vendeur initial, le prix payé par le sous-acquéreur à son propre vendeur, ou l'un et l'autre de ces prix de vente successifs?

[38] Comme il s'agit d'une question de droit pertinente qui, de surcroît, ne requiert pas d'autre preuve que celle déjà administrée par l'une et l'autre des parties, il n'y a pas d'obstacle à l'aborder en appel.

---

<sup>8</sup> *Housen c. Nikolaisen*, [2002] 2 R.C.S. 235, 2002 CSC 33; *H.L. c. Canada (Procureur général)*, [2005] 1 R.C.S. 401, 2005 CSC 25; *Regroupement des CHSLD Christ-Roi (Centre hospitalier, soins longue durée) c. Comité provincial des malades*, [2007] R.J.Q. 1753 (C.A.), 2007 QCCA 1068, paragr. 53-55; *P.L. c. Benchetrit*, [2010] R.J.Q. 1853 (C.A.), 2010 QCCA 1505, paragr. 24.

[39] L'acquéreur d'un immeuble comportant un vice caché, source de préjudice (déficit d'usage), cherche généralement à être indemnisé<sup>9</sup> par son vendeur, à défaut de demander la résolution de la vente. Il intente sa demande en justice contre ce dernier, lequel pourra choisir d'appeler en garantie son propre vendeur si le vice existait déjà au moment de l'acquisition. Comme mentionné précédemment, l'entreprise qui a vendu les immeubles à l'intimé, près de 25 ans avant la découverte du vice caché, étant dissoute, l'intimé a dirigé son recours contre le vendeur antérieur. Il est acquis, comme on le verra, que le sous-acquéreur d'un bien affecté d'un vice caché jouit d'un recours en garantie contre le vendeur initial<sup>10</sup>.

[40] Je suis d'avis qu'en pareil cas, le prix de vente de la transaction immobilière antérieure, soit celle entre le vendeur initial et l'auteur du sous-acquéreur, doit être pris en considération. Je m'explique, mais avant toute chose, je rappelle que l'existence du vice au moment de la vente n'est pas, par ailleurs, contestée.

[41] Cette question, vu l'angle sous lequel elle se présente en l'espèce, a rarement été abordée par la Cour; du moins, aucun précédent n'a pu être retracé. Cela s'explique sans doute par le fait que, généralement, ce débat se situe plutôt au niveau de l'action en garantie intentée contre son vendeur par le débiteur qui doit ou a dû répondre du vice au propriétaire de l'immeuble à qui il l'a vendu. Dans l'action en garantie, le prix de vente payé par l'auteur du sous-acquéreur à son vendeur sera vraisemblablement invoqué par ce dernier, surtout s'il est moindre que le prix obtenu lors de la vente subséquente du bien, ce qui est souvent le cas. À titre indicatif, il ne s'est écoulé que trois ans entre la première vente et la seconde, et pourtant, les trois immeubles ont été vendus 200 000 \$ de plus en 1982 qu'en 1979.

[42] Les principes connus en matière d'action en diminution du prix payé pour le bien affecté d'un vice caché sont tout aussi pertinents lorsqu'il s'agit de déterminer dans quelle mesure, dans une affaire donnée, le prix de vente obtenu par un vendeur antérieur sera pris en considération.

[43] Avec l'avènement du *Code civil du Québec*, en 1994, le législateur a codifié, aux articles 1442 et 1730 C.c.Q., la solution adoptée par la Cour suprême dans l'arrêt *Kravitz* pour la garantie contre les vices cachés<sup>11</sup>. En matière immobilière, le recours du sous-acquéreur contre un vendeur antérieur, consacré par la jurisprudence et la

---

<sup>9</sup> L'utilisation du verbe « indemniser » ou des mots « indemnisation » ou « indemnité » réfèrent ici à la diminution du prix de vente et non à des dommages-intérêts.

<sup>10</sup> *General Motors c. Kravitz*, [1979] 1 R.C.S. 790, 813-814.

<sup>11</sup> *Hay c. Jacques*, *supra*, note 7, p. 7 (opinion de la juge Thibault, à laquelle souscrit le juge Biron, le juge Nuss, étant dissident à la seule fin de préciser qu'il n'est pas nécessaire de prendre en considération l'article 1442 C.c.Q., étant donné qu'en l'espèce, ce sont les règles du *Code civil du Bas-Canada* qui trouvent application).

doctrine<sup>12</sup>, est assuré par l'article 1442 C.c.Q., comme il l'était auparavant, jusqu'à un certain point, en vertu de « la règle Kravitz »<sup>13</sup>.

[44] La garantie contre les vices cachés suit, en quelque sorte, le bien. Elle est l'accessoire de la chose vendue<sup>14</sup>. En somme, le sous-acquéreur, en acquérant la propriété de la chose, devient créancier de la garantie des vices cachés.

[45] Les principes énoncés par le juge Pratte, au nom de la Cour suprême, dans *Kravitz*, apportent des éléments pertinents de réflexion, même si cet arrêt porte sur le caractère solidaire des obligations auxquelles sont tenus les vendeurs professionnels et sur la résolution de la vente d'un bien mobilier de consommation et non d'un bien immobilier :

L'on doit donc dire que le sous-acquéreur, en acquérant la propriété de la chose, devient le créancier de la garantie légale des vices cachés due par le premier vendeur à raison de la vente qu'il a consentie au premier acheteur. Cette créance, on le sait, a deux objets principaux: le premier est la résiliation de la vente alors que le deuxième est le paiement de dommages-intérêts. La créance transmise au sous-acquéreur comprend donc à la fois le droit à la résiliation de la vente consentie par le premier vendeur au premier acheteur et le droit aux dommages-intérêts. La créance est transmise au sous-acquéreur dans son intégralité [...]<sup>15</sup>.

[46] Dans cet arrêt, la Cour suprême met en évidence le fondement civiliste du recours contre le vendeur initial<sup>16</sup>. La transmission de la garantie des vices cachés a d'ailleurs rapidement été étendue, constate l'auteur Lluelles, du domaine mobilier à celui des ventes immobilières<sup>17</sup>.

[47] Il faut toutefois se garder d'importer intégralement la règle Kravitz. En effet, la vente d'un immeuble répond de caractéristiques qui lui sont propres et qui diffèrent de la vente d'un bien mobilier de consommation.

[48] Alors que le bien de consommation ne s'apprécie guère après sa vente et qu'au contraire, généralement, il se déprécie rapidement avec le passage du temps, la

---

<sup>12</sup> Voir Didier Lluelles et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2012, n° 2299, p. 1343.

<sup>13</sup> Pierre-Gabriel Jobin, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1993, n° 175, p. 142. L'extrait correspondant à cette référence est cité avec approbation par la juge Thibault dans *Hay c. Jacques*, *supra*, note 7, p. 8.

<sup>14</sup> La doctrine française exprime cette même idée en matière de vice caché. Voir Philippe Malaurie, Laurent Aynès et Pierre-Yves Gautier, *Les contrats spéciaux*, 6<sup>e</sup> éd., Paris, Defrénois, 2012, n° 417-419, p. 248-249.

<sup>15</sup> *General Motors c. Kravitz*, *supra*, note 10 p. 813-814.

<sup>16</sup> D. Lluelles et B. Moore, *supra*, note 12, n° 2288, p. 1334-1335.

<sup>17</sup> *Ibid.*, n° 2299, p. 1343.

dépréciation du bien immobilier causée par les années est souvent atténuée, sinon compensée, et parfois largement compensée, par l'effet combiné de l'augmentation du coût de la vie et de la fluctuation du marché immobilier. Plus il se sera écoulé des années et plus, généralement, la différence entre le prix payé à l'achat et le prix de revente sera grande. La valeur temps de l'argent et la capitalisation n'expliquent pas toujours à elles seules la hausse de valeur d'un bien immobilier. La qualité de l'immeuble, son emplacement et le marché immobilier au moment de la mise en vente d'un immeuble peuvent aussi influencer sur le prix de vente.

[49] Ces remarques générales, et bien incomplètes, visent uniquement à faire ressortir que, généralement, la valeur d'un bien mobilier de consommation diminue au fil des années, alors que la valeur d'un bien immobilier s'apprécie avec le temps. D'ailleurs, ce constat se vérifie en l'espèce. En effet, les trois immeubles, vendus 850 000 \$ en 1979 ont été revendus 1 050 000 \$ en 1982. Je ferme la parenthèse, si je puis dire, et reviens au droit applicable et au pourvoi proprement dit.

[50] La garantie de qualité (art. 1522-1528 C.c.B.-C.; art. 1726-1731 C.c.Q.) peut être invoquée par un sous-acquéreur contre un vendeur antérieur dans la mesure où le vice existait au moment où ce dernier était propriétaire du bien et que son auteur n'avait pas renoncé expressément à cette garantie. Il exerce les droits que lui a transmis son auteur avec l'immeuble. Le recours du sous-acquéreur est de nature contractuelle. Ce dernier y trouvera « un avantage dans les cas où son propre vendeur est introuvable, insolvable ou encore s'il n'est pas tenu à l'obligation de garantie »<sup>18</sup> ou encore, comme en l'espèce, si la société qui a vendu le bien est dissoute.

[51] Par ailleurs, il est acquis que la réduction de prix ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur du bien ou du prix payé pour ce bien<sup>19</sup>. En l'espèce, le juge de première instance a tenu compte du prix de vente payé par l'intimé à son vendeur, lorsqu'il a estimé la réduction de prix à laquelle il a droit. Il est acquis que l'acheteur, qui demande la diminution du prix de vente de préférence à l'annulation de celle-ci, ne peut s'enrichir aux dépens du vendeur :

[56] En la matière, le choix du recours (rédhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente. S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit

<sup>18</sup> *Hay c. Jacques*, supra, note 7, p. 8; voir aussi *Entreprises Pelletier et Garon (Toitures inc.) c. Agropur Coopérative*, supra, note 7, paragr. 6.

<sup>19</sup> *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, paragr. 90-95; voir aussi Pierre-Gabriel Jobin, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 180, p. 239-241.

raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu.

[...]

[59] Dans le cas de l'action estimatoire, le tribunal intervient dans un rapport contractuel pour modifier à la baisse le prix d'achat. Pour le guider, le législateur lui demande de tenir compte « de toutes les circonstances appropriées » (1604(3) C.c.Q.) afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés (1726 C.c.Q.).

[60] Cet exercice judiciaire fait appel au pouvoir souverain d'appréciation du juge de première instance. Cette discrétion judiciaire s'effectue à l'aide de certains paramètres.

[61] La réduction du prix de vente doit être possible et raisonnable. Dans la mesure où le créancier de l'obligation opte pour la réduction du prix de vente, il y a lieu de présumer que le bien vendu a certes un déficit d'usage, mais qu'il conserve une valeur autre que symbolique. Comme je l'ai mentionné plus haut, il ne saurait être question, dans le cadre d'une action en réduction, de restituer intégralement à l'acheteur le prix d'acquisition tout en lui permettant de conserver le bien vendu.

[62] Règle générale, les tribunaux font montre de souplesse dans l'appréciation du préjudice causé au créancier. Ils pondèrent la réduction de façon à ne pas enrichir indûment le créancier.<sup>20</sup>

[52] La dépréciation du bien causée par la manifestation du vice doit être indemnisée, tout en tenant compte de la plus-value pouvant résulter des réparations effectuées (ex. matériaux de qualité supérieure)<sup>21</sup>.

[53] Dans l'arrêt *Verville*, mon ancien collègue le juge Rochon, aux motifs duquel je souscrivais, répond ainsi à la question de savoir de combien le prix de vente doit être diminué, puisque c'est de cela qu'il s'agit :

[77] En fonction d'un acheteur qui choisit un recours en diminution du prix de vente et qui doit assumer les conséquences de son choix, de combien le prix de vente doit-il être diminué? Autrement dit, quel prix de vente raisonnable et réaliste aurait payé un acheteur s'il avait connu le vice? Ce prix doit également être équitable pour le vendeur en ce sens qu'il ne doit pas s'agir d'un prix

<sup>20</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, *supra*, note 6, paragr. 56, 59-62.

<sup>21</sup> *Pellerin c. Alpha, compagnie d'assurances inc.*, 2009 QCCA 744, paragr. 42; voir aussi *Lahaie c. Laperrière*, *supra*, note 19, paragr. 91.

déraisonnable au point d'équivaloir à la quasi-confiscation du bien vendu affecté d'un vice.

[54] Le sous-acquéreur a le droit à la diminution du prix de vente pour combler le déficit d'usage. Le prix des réparations nécessitées par la présence du vice caché, sous réserve de la plus-value apportée au bien, est sans doute une mesure du déficit d'usage, mais il n'équivaut pas forcément au montant auquel aura droit le créancier.

[55] Le principe veut que, tel que mentionné précédemment, le propriétaire dont le bien est affecté d'un vice caché puisse s'adresser à l'un ou l'autre des vendeurs antérieurs du bien pour être indemnisé du déficit d'usage dans la mesure où ce vice existait alors qu'ils en étaient propriétaires, mais l'indemnité accordée ne pourra constituer un enrichissement. Si l'indemnisation à laquelle a droit le créancier de la garantie contre les vices cachés est disproportionnée par rapport au prix reçu par le vendeur poursuivi, et qu'il persiste à demander l'octroi d'une indemnisation pour le déficit d'usage plutôt que la résolution de la vente, l'indemnisation devra être arbitrée à la baisse pour éviter l'enrichissement du premier au détriment du deuxième.

[56] Dans ce contexte, si la demande en diminution de prix est intentée, comme en l'espèce, par le sous-acquéreur contre le vendeur initial, le prix de la vente antérieure sera nécessairement pris en compte aux fins de déterminer si le coût des réparations, une fois prises en compte la dépréciation du bien et la plus-value apportée par les travaux de réparation, s'il en est, emporte un enrichissement ou, dit autrement, si le montant correspondant à la diminution du prix de vente est raisonnable, compte tenu du prix reçu par le vendeur poursuivi. Si oui, le tribunal doit établir ce qu'un acheteur aurait payé s'il avait connu le vice et ce que son vendeur aurait accepté. En somme, le sous-acquéreur qui opte pour conserver l'immeuble affecté d'un vice caché sait qu'il aurait payé un prix moindre pour son acquisition, mais le montant de la réduction doit, par ailleurs, être raisonnable pour le vendeur initial<sup>22</sup>. Appliqué à la situation particulière du vendeur initial, ce dernier n'aurait pas obtenu, si le vice avait été connu au moment de la vente, le prix qu'il a reçu pour les immeubles de l'auteur du sous-acquéreur.

[57] Dans l'action estimatoire (en diminution de prix), le prix reçu par le vendeur de l'auteur du sous-acquéreur est pertinent à la détermination de l'indemnisation. On conçoit mal que le vendeur initial puisse être tenu envers le sous-acquéreur à plus qu'il ne l'aurait été s'il avait fait face à l'action en garantie intentée par la personne à qui il a vendu le bien. Conclure autrement équivaldrait à permettre l'enrichissement.

[58] Cela dit, l'évaluation du déficit d'usage risque fort bien de comporter, en matière immobilière, du moins, et surtout lorsque le vice n'est découvert que plusieurs années après la vente ou les ventes successives, une distorsion significative entre le prix reçu par le vendeur, la valeur actuelle de l'immeuble et le coût des réparations requises.

---

<sup>22</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, *supra*, note 6, paragr. 71.

Cette distorsion est mise en relief par le concept des « dollars courants » et des « dollars constants ».

[59] Appliqué en l'espèce, le prix reçu par le vendeur initial en dollars courants de 1979 pour les deux immeubles (566 666 \$), celui payé en dollars courants de 1982 par le sous-acquéreur à son auteur (700 000 \$) et la diminution de prix accordée par jugement en dollars courants de 2014 ou de 2016 n'ont pas d'équipollence. Ils n'en auraient, diraient les uns, que s'ils étaient convertis, par une formule statistique de conversion en dollars constants, fondée essentiellement sur les taux annuels de l'indice des prix à la consommation.

[60] Tout en étant conscient de ce déséquilibre, il faut, à mon avis, se garder de recourir à une simple conversion en dollars constants aux fins d'arbitrer le déficit d'usage causé par la découverte d'un vice. Ce calcul risquerait d'emporter un enrichissement indu du sous-acquéreur.

[61] L'exercice de pondération qui tient compte de la dépréciation du bien (son âge et son état), de la plus-value apportée par les travaux réalisés ou les matériaux utilisés, s'il s'en trouve, en relation avec le prix payé pour son acquisition est un meilleur outil d'analyse lorsqu'il s'agit d'établir, dans le contexte d'une action en diminution de prix, le montant de l'indemnisation pour le déficit d'usage. Cette méthode préconisée par les tribunaux permet d'éviter l'enrichissement du propriétaire du bien et d'établir, du même coup, le prix qu'aurait accepté de payer l'acheteur pour le bien, s'il avait connu le vice au moment de la vente, et qu'aurait accepté le vendeur. Le caractère raisonnable de l'indemnité ainsi établie est davantage garant d'une juste compensation.

[62] Cela dit, « [l]orsque les vices sont importants, la tâche d'évaluer la réduction appropriée du prix de vente s'avère toujours délicate », affirme avec raison le juge Rochon dans l'arrêt *Verville*<sup>23</sup>. J'ajouterais : lorsque le vice n'est découvert que presque 30 ans après la vente, la tâche n'est que plus exigeante.

[63] Ayant ces principes à l'esprit, qu'en est-il en l'espèce?

[64] L'appelant a vendu à l'auteur de l'intimé trois immeubles au prix de 850 000 \$, de sorte qu'il a reçu 566 666 \$ pour les deux immeubles en cause. Ainsi, la diminution de prix de 235 000 \$ doit être évaluée par rapport à 566 666 \$, soit 41%.

[65] Le montant accordé en première instance demeure raisonnable dans les circonstances et n'emporte pas enrichissement pour l'intimé, et ce, même en considérant le prix reçu par l'appelant de l'auteur de l'intimé. Il va sans dire que le ratio du montant de l'indemnité par rapport au prix reçu par le vendeur initial est plus élevé, mais il n'est pas pour autant déraisonnable. Accorder moins le serait, en l'espèce.

---

<sup>23</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, *supra*, note 6, paragr. 72.

[66] Pour ces raisons, j'estime qu'il n'y a pas lieu d'accueillir le pourvoi, sinon pour corriger l'erreur d'écriture qui s'est glissée dans l'octroi des frais d'experts, en les réduisant à 4 641,55 \$. Comme cette correction aurait pu être apportée autrement que par voie d'appel et que, par ailleurs, tous les autres moyens soulevés sont écartés, les frais de justice doivent en conséquence être accordés à l'intimé.

---

JACQUES DUFRESNE, J.C.A.