

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-110038-059

DATE : 7 juillet 2008

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARIE MICHELLE LAVIGNE, J.C.Q.

LA COMPAGNIE D'ASSURANCE ING DU CANADA

Demanderesse

c.

GINETTE GERVAIS

ET

PROMUTUEL L'ABITIBIENNE

Défenderesses

JUGEMENT

[1] La Compagnie d'assurance ING du Canada (ING), assureur de Jean-Marie Perreault, poursuit Ginette Gervais et son assureur, qu'elle tient responsables de l'incendie de la résidence de M. Perreault. Elle allègue que la résidence était affectée d'un vice caché et que Mme Gervais a commis une faute.

[2] Le 11 janvier 2003, alors que M. Ritchie dort au deuxième étage de la résidence de M. Perreault, il est réveillé par une odeur de fumée. Il descend au premier étage et constate que le feu est pris dans le salon, derrière le poêle à combustion lente, au niveau de la connexion de la cheminée avec le mur.

[3] Les pompiers réussissent à éteindre le feu. Les dommages à la résidence sont considérables.

[4] M. Claude Lefrançois, expert en sinistres d'incendie, se présente sur les lieux dès le 13 janvier 2003.

[5] Après une étude minutieuse, il conclut que le feu a été causé par un contact entre le dé de la cheminée du poêle à combustion et les matériaux isolants se trouvant à l'intérieur du mur. Cet incendie est manifestement causé par l'installation déficiente de la cheminée du poêle.

[6] Le témoignage de M. Lefrançois sur la source de l'incendie n'est pas contredit et est convaincant.

[7] La maison a été construite par le père de Ginette Gervais. En 1984, à la suite du décès de leur père, Ginette Gervais et son frère en héritent. En 1988, M. Strzechowski, alors le conjoint de Mme Gervais, décide de racheter la part du frère de Mme Gervais¹. Mme Gervais et M. Strzechowski entament des rénovations. Ces travaux sont faits principalement par M. Strzechowski. Il ajoute un étage à la résidence. Pour ce faire, la cheminée du poêle qui traversait le plafond est déviée à angle droit pour atteindre l'extérieur en passant en travers du mur de la résidence et longer ensuite l'extérieur au deuxième étage de l'immeuble.

[8] Ce sont ces travaux, entrepris en 1989 par M. Strzechowski assisté de M. Galarneau², qui sont la cause de l'incendie survenu en 2003.

[9] Le 10 juin 1993, Mme Gervais rachète la part de M. Strzechowski dans l'immeuble³. Le 27 octobre 1993, Mme Gervais fait faillite⁴. La Banque Royale du Canada (Banque Royale), qui détient une hypothèque sur la résidence, signifie un avis de soixante jours et reprend possession de l'immeuble par dation en paiement le 10 mai 1994⁵.

[10] Le 10 mai 1995, la Banque Royale vend l'immeuble à M. Soulière et Mme Desnoyers⁶. Ceux-ci le revendent à Ginette Simon le 19 janvier 1996⁷. Elle le revend à M. Perreault le 12 mars 1998⁸. L'incendie survient le 11 janvier 2003.

[11] ING étant subrogée aux droits de M. Perreault, elle poursuit directement Mme Gervais, alléguant que la cause de l'incendie provient des travaux effectués alors

¹ Pièce D-2.

² Pièce D-10.

³ Pièce D-3.

⁴ Pièce D-4.

⁵ Pièces D-11 et D-5.

⁶ Pièce D-6.

⁷ Pièce D-7.

⁸ Pièce D-8.

qu'elle était copropriétaire. Ces travaux mal exécutés en 1989 constituent un vice caché dont Mme Gervais est responsable. Subsidiairement, ING allègue que Mme Gervais a commis une faute délictuelle lui ayant causé des dommages pour lesquels elle demande d'être indemnisée.

[12] Plusieurs questions se posent relativement à l'exercice par ING d'une action directe en dommages ou pour vices cachés contre Mme Gervais :

1. ING, agissant aux droits de M. Perreault, peut-elle poursuivre directement Mme Gervais pour vices cachés sans mettre en cause les autres propriétaires de la résidence entre 1989 et 1998?
2. La garantie contre les vices cachés survit-elle à la vente entre la Banque Royale et Soulière-Desnoyers le 10 mai 1995, qui comprend une exclusion de garantie?
3. Si la garantie contre les vices cachés survit, quelles sont les conditions d'exercice du recours de ING? Les a-t-elle rencontrées?
4. Finalement, si ING ne peut faire valoir ses droits sur la base de la garantie légale contre les vices cachés, peut-elle poursuivre Mme Gervais sur la base d'une faute délictuelle?

[13] La question du recours direct du sous-acquéreur d'un immeuble contre un propriétaire antérieur a longtemps fait l'objet de débats. Cette question a été formulée et répondue par la Cour d'appel dans *Hay c. Jacques et Piché*⁹:

«Peut-on importer en matière immobilière la règle établie par la Cour suprême dans l'affaire *General Motors Products of Canada Limited c. Léo Kravitz* [1979] 1 R.C.S. 790 et ainsi permettre aux sous-acquéreurs un recours direct en diminution du prix de vente pour cause de vices cachés contre les vendeurs successifs de l'immeuble?

À mon avis, rien ne permet de restreindre la solution adoptée dans l'affaire *Kravitz* aux matières mobilières. Au contraire, les motifs qui ont amené la Cour suprême à permettre le recours direct du sous-acquéreur contre le vendeur primitif sont tout à fait applicables aux matières immobilières. En effet, la garantie légale contre les défauts cachés constitue un accessoire de la chose vendue, que celle-ci soit de nature mobilière ou immobilière. Notre Cour l'a d'ailleurs reconnu, de façon implicite, lorsque dans les trois affaires précitées (*Dorion c. Lehouillier*, [1989] R.J.Q. 1798, 1801, 1802 (C.A.); *Lasalle c. Perreault*, [1987] R.J.Q. 977 (C.A.), *Audet c. Larochelle*, [1994] R.D.I. 177 (C.A.) elle a affirmé, alors qu'elle traitait d'un litige immobilier, que l'affaire *Kravitz* autorisait un recours supplémentaire en faveur du sous-acquéreur...»

⁹ [1999] REJB 1999-14298 (CA).

[14] La Cour d'appel reconnaît que l'article 1442 C.c.Q. a une portée large et qu'il s'applique aux immeubles comme aux meubles :

«Enfin, la codification de la solution *Kravitz* dans les dispositions générales des effets des contrats à l'égard des tiers, applicables à toutes les matières contractuelles, mobilières ou immobilières, jointe aux Commentaires du ministre de la Justice à l'effet qu'il n'entend pas innover, militent en faveur de l'interprétation donnant à l'affaire *Kravitz* une portée large, libérale et englobant tant les matières mobilières qu'immobilières.»

[15] Le principe énoncé à l'arrêt *Kravitz* a aussi été codifié à l'article 1442 du Code civil du Québec.

«1442. Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.»

[16] Ceci dit, le recours direct du sous-acquéreur contre les vendeurs antérieurs reste assujéti aux conditions d'exercice du recours pour vices cachés. Toujours dans la décision *Hay*, la Cour d'appel dit :

«Dans un autre ordre d'idées, il y a lieu de préciser que le recours direct du sous-acquéreur contre les vendeurs antérieurs est assujéti aux conditions énoncées par le législateur en cette matière. En particulier, celui-ci devra notamment établir, pour chacun d'entre eux, que le vice était caché et qu'il existait lors de la vente, qu'il était inconnu de l'acheteur, etc. En l'espèce, le juge de première instance a conclu que les conditions d'exercice du recours existaient lors de la première vente. Tant les auteurs que les tribunaux ont appliqué la règle énoncée par la Cour suprême dans l'affaire *Kravitz* en matière immobilière le principe étant que la garantie légale des vices cachés est un accessoire de la chose vendue.»

[17] Lorsque le sous-acquéreur exerce un recours direct contre un vendeur antérieur, sans mettre en cause ou poursuivre son vendeur ou tout vendeur intermédiaire, il doit démontrer que le droit de poursuivre le vendeur antérieur existait pour chaque acquéreur subséquent de l'immeuble. Le sous-acquéreur doit prouver que la garantie accessoire à l'immeuble ne s'est pas éteinte à travers la chaîne de titres et qu'il est toujours en droit d'en réclamer le bénéfice aujourd'hui. Selon l'article 1442 C.c.Q., ce sont les «*droits des parties à un contrat*» qui sont transférés comme accessoire du bien lorsqu'ils lui sont intimement liés. Si ces droits comprennent la garantie contre les vices cachés, ils comprennent aussi la renonciation à cette garantie. Le recours direct de l'acquéreur d'un immeuble contre un vendeur précédent existe; il présuppose cependant la preuve que le droit d'action du premier acquéreur contre son vendeur a été transmis aux acquéreurs subséquents et cela jusqu'au demandeur.

[18] Dans le cas présent, ING, subrogée aux droits de M. Perreault, devait prouver que la garantie contre les vices cachés détenue par la Banque Royale lors de l'achat de

la résidence de Mme Gervais, a été transmise à Soulière-Desnoyers, puis à Mme Simard et à M. Perreault. ING devait aussi prouver que les conditions d'exercice du recours basé sur la garantie contre les vices cachés existaient pour tous ces acquéreurs subséquents. Nul doute que cette preuve peut être difficile à faire lorsque les acquéreurs intermédiaires ne sont pas mis en cause à l'action.

[19] Ceci nous amène donc à la deuxième question. La garantie contre les vices cachés que revendique ING au nom de M. Perreault, a-t-elle survécu à la vente intervenue entre la Banque Royale et Soulière-Desnoyers le 10 mai 1995? L'acte de vente intervenu entre les parties contient la clause suivante:

«DÉCLARATION SPÉCIALE»

L'acquéreur reconnaît que le vendeur n'a jamais habité la propriété, et il déclare l'accepter dans son état actuel après l'avoir soigneusement examinée, renonçant expressément à tous recours relatifs à l'éviction, aux vices de construction apparents ou cachés, l'acquéreur achetant à ses risques et périls.»

[20] Les tribunaux ont maintes fois décidé que les clauses excluant la garantie légale contre les vices cachés doivent recevoir une interprétation restrictive¹⁰. Cependant, lorsque la clause d'exclusion est claire, le Tribunal n'a pas à recourir à l'interprétation et doit simplement constater l'exclusion.

[21] Le Tribunal est d'avis que la clause du contrat intervenu entre la Banque Royale et Soulière-Desnoyers est claire. Par conséquent, ING, subrogée aux droits de M. Perreault, ne peut prétendre avoir plus de droit que les vendeurs antérieurs. Or, Soulière et Desnoyers ne pouvaient poursuivre leur vendeur pour la garantie légale contre les vices cachés puisqu'ils y ont expressément renoncé.

[22] Ainsi, depuis la vente du 10 mai 1995 entre la Banque Royale et Soulière-Desnoyers, la garantie contre les vices cachés est caduque pour tout vice existant avant cette date. La preuve révèle que le vice de construction à la source de l'incendie existait depuis août 1989. Le 10 mai 1995, Soulière-Desnoyers ont expressément renoncé à la garantie légale en signant l'acte d'achat. Les ventes subséquentes n'ont pas eu pour effet de faire revivre ce recours en faveur des acquéreurs postérieurs.

[23] D'ailleurs, un droit inscrit au registre foncier à l'égard d'un immeuble est présumé connu de celui qui acquiert un droit sur le même immeuble¹¹. M. Perreault est donc

¹⁰ T. ROUSSEAU-HOULE, *Précis du droit de la vente et du louage*, 2^e éd., Québec, P.U.L., 1986, p. 193.

¹¹ L'article 2943 C.c.Q. prévoit :

2943. Un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien est présumé connu de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien.

La personne qui s'abstient de consulter le registre approprié et, dans le cas d'un droit inscrit sur le registre foncier, la réquisition à laquelle il est fait référence dans l'inscription, ainsi que le document qui l'accompagne lorsque cette réquisition prend la forme d'un sommaire, ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi.

présupposé avoir connaissance de la renonciation à la garantie lorsqu'il a acquis l'immeuble.

[24] Considérant la conclusion tirée par le Tribunal, il devient théorique de s'interroger sur le respect par ING des conditions d'exercice du recours en vice caché.

[25] Subsidiairement, la demanderesse prétend que la responsabilité de Mme Gervais est engagée sur la base d'une faute délictuelle.

[26] On pourrait s'interroger sur la possibilité pour ING de cumuler un recours en vices cachés et un recours en dommages pour faute délictuelle¹². Cette question serait aussi théorique puisque la preuve n'a pas démonté une faute de Mme Gervais ayant causé les dommages à la résidence de M. Perreault.

[27] Mme Gervais n'a pas participé aux travaux non conformes qui ont causé l'incendie. Ceux-ci ont été faits par M. Strzechowski alors co-proprétaire de l'immeuble, assisté de M. Galarneau. Mme Gervais n'a jamais eu connaissance d'un problème avec la cheminée ou du fait que les travaux auraient été mal exécutés. Mme Gervais n'a commis aucune faute. M. Strzechowski n'a pas été poursuivi par ING.

[28] **POUR CES MOTIFS, le Tribunal:**

[29] **REJETTE** l'action de La Compagnie d'assurance ING du Canada contre Ginette Gervais et Promutuel L'abitibienne;

[30] **LE TOUT** avec dépens.

MARIE MICHELLE LAVIGNE, J.C.Q.

Marie-Claude LeBer
MARCHAND, MELANÇON, FORGET
Procureur de la demanderesse

¹² L'article 1458 C.c.Q. énonce :

1458. Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

René Martineau
GEOFFROY, MATTE, KELADA & ASSOCIÉS
Procureur des défenderesses
Dates d'audience : 26 et 27 mars 2008