

*AB 1999 16081*

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE JOLIETTE

N° 705-05-003438-986

COUR SUPÉRIEURE

Le 16 novembre 1999

PRÉSIDENT:  
L'HONORABLE ANDRÉ ROCHON, J.C.S.

ANNE-MARIE LAVOIE, domiciliée et  
résidant au 142 Cottage, à Mascouhe  
(J7L 3N4)

-et-

ROBERT GEOFFRION, domicilié et  
résidant au 142 Cottage, à Mascouhe  
(J7L 3N4)

**Demandeurs/défendeurs  
reconventionnels**

c.

MARIE-LUCE COMTOIS, domiciliée et  
résidant au 13 413 rue Notre-Dame Est, à  
Pointe-aux-Trembles (H1A 3T2)

**Défenderesse/demanderesse  
Reconventionnelle**

-et-

CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DE  
STE-ÉMÉLIE DE L'ÉNERGIE, personne  
morale légalement constituée ayant sa  
place d'affaires au 480 rue Desrosiers, à  
Ste-Émélie de L'Énergie (J0K 2K0)

**Mise-en-cause/demanderesse  
Reconventionnelle**

*0070403 PQ*

JR 0967

-et-

**SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUE  
ET DE LOGEMENT**, Société et personne  
morale légalement constituée, ayant sa  
place d'affaires au 1111 rue St-Urbain, à  
Montréal (H2Z 1Y2)

-et-

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES  
DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION  
FONCIÈRE DE JOLIETTE**, 450 rue St-  
Louis à Joliette (J6E 2Y8)

**Mis-en-cause,**

---

### JUGEMENT

Le 8 mars 1998, après 9 mois de recherche, les demandeurs trouvent enfin l'emplacement rêvé: une maison ancestrale plus que séculaire située à Ste-Émélie de l'Énergie. Le 30 avril 1998 l'acte d'achat est signé devant notaire. La prise de possession a lieu le 15 mai suivant.

Moins de trois mois plus tard ils quittent les lieux, cessent d'effectuer leurs paiements hypothécaires. Ils entreprennent, dès septembre 1998, une action en annulation de la vente en raison des vices cachés et des fausses représentations dont ils auraient été victimes.

La créancière hypothécaire, mise en cause, s'est portée demanderesse reconventionnelle pour réclamer le solde de son prêt. Cette demande n'est pas contestée. Les demandeurs doivent à cette créancière en date du 25 octobre 1999 le somme de 77 323,02\$. Le taux d'intérêts annuel convenu est de 6,85%. La demande de la créancière sera maintenue pour ces montants.

Reste à déterminer du bien-fondé de la demande d'annulation et des conséquences, le cas échéant, en découlant pour la créancière hypothécaire. Signalons finalement que la défenderesse s'est portée demanderesse reconventionnelle au motif que le recours entrepris serait abusif.

### LES FAITS

Attirés par une annonce parue la veille dans le Journal de Montréal, les demandeurs se présentent à la résidence de Marie-Luce Comtois à Ste-Émélie de l'Énergie, petite localité de la région de Lanaudière.

Il s'agit d'une maison dont la partie centrale est plus que centenaire. Cette maison avait été achetée par Marie-Luce Comtois et son époux en 1971. Ces derniers en font leur résidence permanente à compter de 1973. Ils ajoutent une partie à l'ancienne maison en 1974

afin d'y installer une salle familiale. En 1988 on procède à la réfection complète de la toiture tant de l'ancienne que de la nouvelle partie. Après quelques temps (1993-1994) le couple Comtois constate des infiltrations d'eau en provenance de cette toiture. À l'occasion des infiltrations l'eau suinte le long du mur séparant l'ancienne et la nouvelle partie. On fait alors appel à différents entrepreneurs qui localisent la fuite au niveau de la noue de la toiture. On y appose différents scellants avec un succès limité puisqu'à chaque année ou presque l'opération est à reprendre.

À l'automne 1997, Marie-Luce Comtois fait défaire le vieux mur recouvert de bardeaux de cèdre. Elle le croyait endommagé parce que l'eau y coulait lors des infiltrations. L'entrepreneur consulté lui affirme alors qu'il croit avoir résolu le problème de façon définitive à l'aide d'un nouveau produit scellant. Elle estime cependant plus prudent de ne pas refaire immédiatement le mur intérieur craignant la récurrence du problème d'infiltration.

La situation des lieux le 8 mars 1998, lors de la première visite des demandeurs, est illustrée aux photographies 1 à 9 de la pièce P-5, et ce, à un détail près. Sur la photographie 9 on a enlevé une partie du «tentest» couvrant toute cette partie du mur. L'examen des lieux nous fait voir une situation anormale: un mur défait avec des traces évidentes de cerne laissées par l'infiltration de l'eau. Marie-Luce

Comtois et sa petite fille, présentent lors de la visite du 8 mars, affirment avoir révélé en entier le problème d'infiltration d'eau aux demandeurs, tel que le tribunal l'a exposé ci-haut.

Les demandeurs affirment au contraire que la défenderesse a masqué la réalité en leur donnant l'assurance que le problème d'infiltration d'eau était définitivement réglé. Ce n'est qu'après avoir reçu cette assurance ferme qu'ils ont fait une offre d'achat. Soit dit avec égard, le tribunal ne peut retenir la version des demandeurs, et ce, pour plusieurs raisons.

Les demandeurs savaient le 8 mars 1998 que la maison était centenaire. Le mur en partie défectueux portait des marques manifestes d'infiltration d'eau. Le demandeur Geoffrion admet que la défenderesse l'a mis en garde quant à la possibilité d'infiltration et quant à la nécessité de faire venir un entrepreneur spécialisé à chaque année pour effectuer un entretien préventif. Il est exact que la défenderesse a indiqué aux demandeurs qu'elle croyait le problème réglé tout en ajoutant qu'elle en était toutefois incertaine. Il aurait été facile pour la défenderesse de camoufler cette situation avant la mise en vente de sa propriété en reconstruisant le mur. Au contraire, la défenderesse affirme avoir laissé les lieux dans cet état pour ne rien cacher à un éventuel acheteur.

Mais il y a plus, la version de la défenderesse est corroborée par l'inspecteur de la Société centrale d'hypothèque et de logement (S.C.H.L.) qui visite les lieux vers le 20 mars 1998. Cette inspection a pour but de garantir le prêt hypothécaire que les demandeurs s'appêtent à contracter auprès de la Caisse Populaire, mise-en-cause. L'inspecteur de la S.C.H.L. rencontre la défenderesse lors de sa visite d'inspection. Cette dernière lui fait part des infiltrations d'eau. L'inspecteur le note à son rapport. Il estime le coût des réparations de toiture et de mur à 1500,00\$. Ce rapport est transmis à la Caisse qui en communique le contenu aux demandeurs. Ceux-ci sont de nouveau avertis d'un problème d'infiltration d'eau. Les explications qu'ils donnent pour ne pas en tenir compte sont peu crédibles. Ils affirment ne pas avoir fait appel à un expert face à la situation anormale qu'ils constataient le 8 mars 1998 parce qu'ils se fiaient au rapport éventuel de la S.C.H.L. Lorsqu'ils sont informés du contenu de ce rapport de la S.C.H.L. ils l'ignorent prétextant se fier à la parole de la défenderesse.

Le tribunal est satisfait que la défenderesse a représenté correctement la réalité aux demandeurs. Elle n'a tenté d'aucune façon de camoufler le problème d'infiltration d'eau. Contrairement à ce que l'on constate régulièrement dans une situation de vente, la vendeuse n'a même pas tenté de farder son produit. Devant la Cour elle indiquera au tribunal que les cernes d'eau apparaissant sur les

photographies 7, 8, 9 de P-5 étaient moins prononcés lors de la visite du 8 mars 1998. La preuve, dans son ensemble, établit nettement qu'il n'y a pas eu de fausses représentations de la part de Marie-Luce Comtois. Au contraire, la défenderesse a correctement renseigné les demandeurs permettant à ces derniers de donner un consentement éclairé au contrat (1399 C.c.Q.).

Reste à déterminer, malgré l'absence de fausses représentations, si l'immeuble était exempt de vice caché.

L'article 1726 C.c.Q. énonce la règle de droit applicable au présent litige:

*"Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

*Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert".*

Cette disposition écarte la controverse quant à la nécessité d'avoir recours à un expert. Cette obligation n'apparaissant pas aux dispositions du Code civil du Bas-Canada (art. 1522 et ss). Ce sont les tribunaux qui avaient en matière immobilière défini le vice caché à partir d'un concept objectif: le vice sera caché s'il échappe à l'examen visuel de l'expert sans investigation poussée ou destruction

partielle des éléments du bâtiment. L'absence de recours à l'expert n'était pas fatale si la partie établissait que pareille assistance n'aurait été d'aucune utilité. L'obligation de recourir à un expert était également modulée suivant différents critères dont l'âge du bâtiment.

Ceci étant dit comment doit-on interpréter les dispositions du Code civil du Québec à cet égard ?

L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indices pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se reposer sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994 on



exigeait également de l'acheteur qu'il soit prudent et diligent. Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soi, comme un manque de prudence et de diligence. Le tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciante ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice.

Qu'en est-il en l'espèce ?

Le 8 mars 1998, la visite des lieux, extérieur et intérieur de même que les négociations menant à la signature de l'offre d'achat, ont duré environ trois heures. Une première heure fut utilisée pour la visite extérieur sans que toutefois les demandeurs n'examinent chaque mur extérieur à cause de la présence de neige.

L'examen de l'intérieur de l'immeuble de même que la discussion menant à la signature de l'offre d'achat occupent les deux autres heures. Les demandeurs sont confrontés à une situation

anormale comme le tribunal l'a décrit ci-haut. Ils reçoivent les informations de la défenderesse qui sont confirmées par le rapport de l'inspecteur de la S.C.H.L. Les demandeurs admettent être conscients qu'ils devront requérir chaque année la présence d'un entrepreneur pour réparer ou prévenir toute nouvelle entrée d'eau.

En fait, les demandeurs ne pouvaient ignorer ce vice. Ils en ont peut-être sous-estimé l'ampleur mais cela n'a pas pour effet de transformer un vice apparent en vice caché. Tout acheteur prudent et diligent averti d'un problème d'infiltration d'eau à la toiture, face à un mur en grande partie défectueux à cause de ces mêmes infiltrations, information confirmée par l'inspecteur de la S.C.H.L. aurait pris les mesures nécessaires pour connaître l'ampleur du problème y compris si la situation le commandait le recours à l'avis d'un expert. Les nouvelles dispositions du Code civil exigent tout de même un minimum de rigueur de la part de tout acheteur mis en présence d'indices évidents surtout s'il n'est pas familier dans le domaine.

Tant le vice que son ampleur n'auraient pas échappé à un acheteur prudent et diligent. Que font les demandeurs: rien. Quand arrivent les pluies importantes de juin 1998 l'infiltration recommence. Les demandeurs n'effectuent aucun travail pour corriger la situation. L'eau pénètre à l'intérieur et coule le long du mur défectueux.

Ils abandonnent les lieux à la mi-juillet craignant pour leur santé à cause de l'apparition de moisissures.

En juin 1998, un travail d'une journée à la noue au coût de 700,00\$ à 800,00\$ aurait suffi à corriger le problème en entier selon l'architecte Giard. Cette évaluation est corroborée par l'estimé de la S.C.H.L. qui prévoyait 1500,00\$ pour corriger à la fois le problème d'infiltration et refaire le mur intérieur.

#### LES AUTRES VICES ALLÉGUÉS

Les problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol ont également été dénoncés par la défenderesse et les demandeurs ont pu eux-mêmes les constater avant la signature de l'acte de vente. Il s'agit d'une construction où les murs de fondation s'appuient sur le roc naturel qui forme le plancher. L'eau s'infiltré et coule vers un puisard qui capte les eaux et les canalise à l'extérieur du bâtiment. Tous les témoins entendus, les demandeurs compris, ont indiqué que cette situation est visible à l'œil nu. Il ne saurait être question en pareil cas de vice caché.

Il en est de même pour les lézardes et autres défauts du revêtement extérieur. À l'occasion de visites faites

avant la signature de l'acte de vente et après la fonte des neiges, les demandeurs auraient dû constater cet état apparent des lieux.

La situation a évolué depuis l'été 1998. L'infiltration d'eau a continué sans qu'aucun travail ne soit effectué. On constate 12 mois plus tard la présence importante de moisissures principalement à l'endroit de l'ancien mur défectueux. Selon l'un des deux experts entendus certaines d'entre elles sont toxiques.

Les moisissures peuvent-elles être considérées comme des vices cachés ayant existé au moment de la vente ?

Le tribunal ne le conclut pas, et ce, pour diverses raisons. Suivant l'avis unanime des experts entendus, deux conditions sont nécessaires à la création des moisissures: la présence continue d'eau mis en contact avec des matières ligneuses ou de cellulose. Si le contact est de courte durée et que l'endroit permet à la matière de sécher aucun spore ne se développera en moisissure. De même, dès que l'eau cesse et que le milieu s'assèche, la moisissure cesse de croître.

Selon le type de moisissure, la croissance peut être plus ou moins rapide. Dans certains cas on parle de jours, dans d'autres de semaines, à l'occasion de mois. De l'avis du Dr. Hamel-Fortin qui se

rend sur les lieux en juillet 1998 si on avait réglé le problème d'infiltration d'eau à la toiture il n'y aurait pas eu de moisissure à l'endroit principal où on la retrouve soit au mur défait.

Deux autres firmes d'experts s'y sont rendues 12 mois plus tard. Leurs expertises sont sérieuses et effectuées avec soin. Mais les experts constatent un état de lieux où l'eau s'est infiltrée pendant plus de douze mois avec les conséquences que l'on connaît quant au développement des moisissures.

La prépondérance de la preuve indique nettement que la présence des moisissures est une conséquence directe d'un vice apparent que l'on n'a pas su corriger à temps. Les experts ont mentionné au tribunal que l'existence de moisissure est susceptible d'affecter particulièrement la santé de jeunes enfants. Les photographies produites par la défenderesse montrent l'état des lieux au moment de la vente. La défenderesse témoigne à l'effet qu'elle n'a jamais constaté la présence de moisissure. De plus, ses petits enfants y séjournaient régulièrement sans difficulté. La prépondérance de la preuve indique que lors de la promesse d'achat ou lors de la vente, il n'y avait pas de problème de moisissure.

Sur le tout le tribunal conclut qu'il n'y a pas de vice caché et encore moins de fausses représentations. Malheureusement pour les demandeurs leur recours doit échouer.

### LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Estimant que les présentes procédures sont abusives, la défenderesse réclame des dommages et intérêts pour les ennuis et inconvénients que ce débat judiciaire lui a causés.

Le droit de s'adresser aux tribunaux est un droit qui échoue à tout citoyen. Ce n'est que lorsque le recours est empreint de malice, de mauvaise foi ou encore lorsqu'il est entrepris avec une témérité excessive, qu'il entraînera la responsabilité civile de la partie.

Le tribunal n'a détecté ni malice, ni mauvaise foi de la part des demandeurs. Leur recours a échoué. Le tribunal estime toutefois que la conduite des demandeurs ne fut pas excessivement téméraire. Ils ont peut-être été dépassés par l'ampleur qu'à prise la situation. Ils ont alors cherché et obtenu conseil et agi croyant leur recours bien fondé. Ils devront comme tout plaideur perdant assumer les dépens sans plus. La demande reconventionnelle sera rejetée sans frais puisque le débat judiciaire ne fut pas modifié par sa présence.