

**Marcoux c. Picard**

## **COUR D'APPEL**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-005747-065  
(200-17-005518-055)

DATE DE L'ARRÊT : 5 février 2008  
DATE DU DÉPÔT DES MOTIFS : 7 février 2008

---

**CORAM : LES HONORABLES J.J. MICHEL ROBERT J.C.Q.  
LOUISE OTIS J.C.A.  
LORNE GIROUX J.C.A.**

---

**LAURÉAT MARCOUX**  
et  
**HÉLÈNE MATHIEU**  
APPELANTS-défendeurs  
c.

**MARIO PICARD**  
et  
**ANNIE LOCAS**  
INTIMÉS-demandeurs

---

MOTIFS DE L'ARRÊT PRONONCÉ SÉANCE TENANTE  
LE 5 FÉVRIER 2008

---

[1] L'appel contre un jugement de la Cour supérieure, district de Québec (honorable Gérard Boisvert), rendu le 21 septembre 2006, qui a condamné les appelants à payer aux intimés la somme de 103 167,38 \$ pour vices cachés à la suite de la vente d'une résidence et la Cour a prononcé oralement, le même jour, l'arrêt suivant :

**REJETTE** l'appel, avec dépens.

## 1. LE CONTEXTE

[2] En mai 2002, les appelants mettent en vente une résidence dont ils sont propriétaires. La résidence a été construite en 1993-1994 à partir de plans d'architecte. En avril 1993, une évaluation aux fins d'obtenir du financement estime la valeur de la résidence à 265 500 \$ dont 44 358 \$ pour le terrain.

[3] Le prix demandé à l'origine, en 2002, est de 219 000 \$. À cette époque, l'évaluation municipale de l'immeuble est de 167 000 \$ dont 133 400 \$ pour le bâtiment et 33 600 \$ pour le terrain. Au début de 2003, le prix demandé est révisé à 198 000 \$ et, le 13 février 2003, après négociations, la résidence est vendue aux intimés pour 185 000 \$.

[4] Avant l'achat, les intimés visitent la maison le 3 janvier 2003 en compagnie d'un agent d'immeubles. Le 11 janvier de la même année, une nouvelle visite a lieu, cette fois en compagnie de l'inspecteur en bâtiments Jacques Martel dont les services ont été retenus par les intimés. Ce dernier procède alors à l'inspection de la résidence.

[5] Les intimés ne prennent possession de la maison qu'en mai 2003 après le départ des locataires qui habitent alors l'étage. À partir du 15 octobre 2003, d'importantes infiltrations d'eau apparaissent à plusieurs des fenêtres de l'étage et à la porte-fenêtre. Ces incidents se reproduisent entre 20 et 30 fois. Le 31 octobre 2003, les intimés dénoncent la situation aux appelants conformément à l'article 1739 C.c.Q.

[6] La requête introductive d'instance est datée du 7 mars 2005 et les intimés réclament alors 97 433,72 \$ en dommages pour vices cachés. Le 26 octobre 2005, après la fin des travaux de réparations et de rénovation faits par les intimés, le recours initial est amendé et la réclamation portée à 147 469,14 \$.

[7] Après le jugement du 21 septembre 2006 les condamnant à payer 103 167,38 \$ aux intimés, les appelants obtiennent de notre Cour<sup>1</sup> l'autorisation de produire une preuve nouvelle en appel. Ils produisent des copies de fiches descriptives retracées sur le Web<sup>2</sup> révélant, qu'après le jugement, les intimés voudraient maintenant vendre l'immeuble faisant l'objet du recours. Selon ces fiches descriptives, le prix demandé serait de 419 000 \$ et l'évaluation municipale totale pour l'exercice financier 2007 de 324 000 \$.

## 2. LE JUGEMENT ENTREPRIS

[8] Au terme d'une analyse minutieuse de la preuve administrée pendant trois jours devant lui, le juge de première instance conclut que l'immeuble était affecté de vices

---

<sup>1</sup> Procès-verbal du 14 janvier 2008.

<sup>2</sup> Pièce D-6.

cachés que les acheteurs ne pouvaient découvrir avant l'achat, et ce, même s'ils avaient fait inspecter l'immeuble le 11 janvier 2003.

[9] Ces vices tiennent au fait que le parement extérieur en stucco synthétique (Adex) n'était pas imperméable, ce qui a entraîné la pourriture et la moisissure du substrat et favorisé la prolifération d'insectes. Ce problème a été aggravé de deux façons. En premier lieu et contrairement à ce qui était prévu aux plans de l'architecte, les murs extérieurs de la résidence n'ont pas été construits en laissant un espace libre et aéré entre le panneau de béton extérieur et l'isolant rigide derrière et en prévoyant des orifices de drainage au bas des murs. Deuxièmement, au pourtour des fenêtres, le revêtement extérieur était en saillie horizontale d'une largeur d'environ 1 ½ pouce par rapport au revêtement extérieur des murs. Il aurait fallu que ces saillies soient en pente de 45 degrés afin de permettre à la pluie de s'écouler vers l'extérieur puisque le fabricant du produit spécifiait qu'il ne devait être utilisé sur aucune surface horizontale.

[10] De plus, les linteaux situés sur six fenêtres, deux portes-fenêtres et une porte de service qui devraient normalement soutenir la partie supérieure du bâtiment n'étaient pas supportés, et ce, en contravention des dispositions du *Code national du bâtiment* applicables dans la municipalité, ce qui a entraîné le flambement des fenêtres et les infiltrations d'eau.

[11] Par ailleurs, lorsque les travaux de remplacement du parement extérieur ont été entrepris, d'autres contraventions aux règles de l'art sont apparues, notamment le flambage des solives du plancher de l'étage résultant de l'absence de solives de rive à l'endroit des murs porteurs ainsi que l'absence de renforts des solives de plancher sous les poteaux supportant la toiture.

[12] Ces dommages étaient présents sur tous les murs ainsi que sous les toitures. Les murs étaient dans un tel état qu'il y avait risque d'affaissement de la résidence. Il a d'ailleurs fallu installer un système intérieur de support temporaire pendant les travaux de réfection.

[13] Dans l'évaluation des dommages, le juge de première instance révisé à la baisse la réclamation originaire des intimés. Ainsi, il tient compte du fait que le nouveau revêtement est bien supérieur au revêtement d'origine. Il réduit aussi les coûts d'acquisition des fenêtres et des portes au titre de la valeur ajoutée et de la désuétude. De plus, il déduit 5 % au titre du coût des matériaux pour tenir compte de l'augmentation de leur prix durant le délai écoulé avant le début des travaux de rénovation à l'été 2005. Il arrive ainsi à un total de 103 167,38 \$ ce qui, à ses yeux, « demeure dans les limites de ce qui est raisonnable dans une poursuite pour vices cachés qui rendaient cette résidence impropre à l'usage auquel on la destinait au sens de l'article 1726 C.c.Q. »<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Jugement de première instance, au paragr. 49.

### 3. ANALYSE

[14] Dans un arrêt du 22 novembre 2007<sup>4</sup>, la Cour suprême a eu l'occasion de revenir sur le régime juridique québécois de garantie de qualité relatif aux vices cachés. Même si la décision a été rendue sous le régime du *Code civil du Bas-Canada*, les enseignements de la Cour relatifs aux quatre caractères essentiels à la garantie sont également valables sous le *Code civil du Bas-Canada*.

[15] Pour donner ouverture à la mise en œuvre de la garantie, le vice doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur<sup>5</sup>.

#### 3.1 *Le caractère caché ou apparent du vice*

[16] Les appelants s'attaquent au jugement de première instance au regard du caractère caché du vice. Pour eux, les vices dont se plaignent les intimés, ou du moins leurs manifestations, étaient apparents avant l'acquisition de la propriété. Ils font également valoir que les intimés ne pouvaient prétendre contre les appelants que les problèmes qu'ils ont rencontrés constituaient des vices cachés parce que leur propre inspecteur les aurait rassurés ou aurait minimisé l'étendue des vices.

[17] Selon la Cour suprême, le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence. « Autrement dit, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice; on cherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice »<sup>6</sup>. L'expertise de l'acheteur est un facteur pertinent pour évaluer si le vice est caché ou apparent. Plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice affectant ce bien est susceptible d'être considéré comme apparent<sup>7</sup>.

[18] Dans son arrêt *ABB*, la Cour suprême enseigne aussi que la nature juridique de la distinction entre un vice caché et un vice apparent est une question de qualification, donc une question de droit. Par conséquent, si le juge de première instance a commis une erreur dans la qualification du caractère caché ou apparent du vice, une Cour d'appel peut aussi bien se prononcer que le juge du procès en tirant des conclusions de droit dans la mesure cependant où la Cour d'appel accepte les déterminations factuelles établies par le juge de première instance<sup>8</sup>.

[19] Les appelants plaident que certaines infiltrations d'eau à deux fenêtres signalées par l'inspecteur Martel, des fissures identifiées au revêtement extérieur, la présence de joints de scellement de silicone clair autour des fenêtres, ainsi qu'une mention selon

---

<sup>4</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC50.

<sup>5</sup> *Ibid.* au paragr. 50.

<sup>6</sup> *Id.* au paragr. 51.

<sup>7</sup> *Id.* au paragr. 42.

<sup>8</sup> *Id.* aux paragr. 34-35.

laquelle le revêtement était mou à quelques endroits étaient en soi suffisants pour rendre les vices apparents.

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur<sup>9</sup>. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat<sup>10</sup>.

[21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations<sup>11</sup>.

[22] En l'espèce, le juge de première instance n'a pas commis d'erreur lorsqu'il a décidé que les vices dont était affectée la résidence des intimés n'étaient pas apparents.

[23] Cette conclusion pouvait notamment s'appuyer sur plusieurs éléments déterminants de la preuve qui viennent étayer la qualification qu'il a faite de la nature des vices :

- Il n'y avait aucun indice justifiant l'intimé Picard, un caméraman sans aucune expérience dans le domaine de la construction, de soupçonner l'état de dégradation et de pourriture des murs de la résidence âgée de 9 ans seulement.
- S'il est vrai que l'inspecteur retenu par les intimés a signalé certaines fissures sur le revêtement et a également signalé qu'il était mou à un endroit, il n'a pas retenu ces éléments dans son récapitulatif des éléments importants et a indiqué que ces défauts devaient être réparés « dans un délai indéterminé »<sup>12</sup>.
- La plupart des fissures invoquées par les appelants comme des indices de vices apparents n'ont été identifiées par les experts qu'un an et demi après la date de l'inspection pré-achat et seulement après un examen minutieux. Dans certains cas, elle ne sont apparues qu'une fois le revêtement mouillé, ce qui n'était manifestement pas possible lors de l'inspection du 11 janvier 2003 alors qu'il

<sup>9</sup> *St-Louis c. Morin*, [2007] R.D.I. 20 (C.A.).

<sup>10</sup> *Id.* au paragr. 32, à la p. 24, citant : *Savoie c. Lirette*, B.E. 2004BE-212, AZ-50211292 (C.S.).

<sup>11</sup> Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 153-154; Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n<sup>o</sup> 159, p. 205-207.

<sup>12</sup> Pièce D-4.

faisait froid. À cette date, l'apparition de végétation au bas des murs identifiés comme des signes apparents par l'expert des appelants<sup>13</sup> dans son rapport ne pouvait davantage être visible.

- Tant l'expert des intimés que l'inspecteur qui a procédé à l'inspection pré-achat et qui a témoigné pour les appelants ont été d'avis que le revêtement extérieur pouvait être poreux ou sujet à des microfissures et qu'il n'était pas possible de constater de l'extérieur que le substrat derrière ce parement pouvait être pourri. Cette conclusion est supportée par le constat de la détérioration du mur derrière le parement lorsque des ouvertures ont été pratiquées à des endroits où il n'y avait ni fenêtre ni fissure dans le revêtement.
- Les infiltrations d'eau elles-mêmes ne résultaient pas d'une seule cause, mais d'une combinaison de plusieurs facteurs contributifs :
  - l'absence d'un espace entre le parement et le mur et l'absence d'orifices d'évacuation d'eau à la base des murs (chantepleures), et ce, contrairement à ce qu'indiquaient les plans d'architecte remis aux intimés lors de l'achat. Cette situation ne pouvait être révélée qu'une fois le revêtement enlevé;
  - l'existence de saillies horizontales au pourtour des fenêtres, un vice que ne pouvaient connaître les intimés, puisqu'il s'agissait d'une contravention aux recommandations d'installation du manufacturier du revêtement;
  - le flambage des fenêtres et les infiltrations d'eau en résultant causé par un vice de construction qui ne pouvait être révélé qu'après l'enlèvement du revêtement, ce qui permettait de constater l'absence de support adéquat du linteau.
- Enfin, rien ne pouvait permettre de déceler la torsion de l'âme des solives du plancher de l'étage à l'endroit des murs porteurs de même que l'absence de renforts des solives de plancher sous les poteaux supportant la toiture.

[24] Ce moyen des appelants doit en conséquence être rejeté.

### **3.2 Le remède accordé**

[25] Les appelants prétendent que le juge de première instance a erré lorsqu'il a déterminé que l'octroi de dommages d'un montant de 103 167,38 \$ était raisonnable alors que l'immeuble a été payé 185 000 \$. Ils plaident que la réduction du prix accordée par le premier juge est disproportionnée par rapport à la valeur du bien, ce qui serait inéquitable pour eux.

---

<sup>13</sup> Pièce D-5. Le rapport de cet expert a été produit pour valoir témoignage.

[26] Puisque le recours intenté contre les appelants ne comprenait aucune conclusion subsidiaire en annulation ou résolution de la vente, ils font valoir que le juge du procès ne pouvait que rejeter purement et simplement la réclamation des intimés.

[27] Ces arguments ne résistent pas à l'analyse. Au premier chef, dans le régime de la garantie de qualité, l'acheteur, comme tout créancier, a le choix des sanctions<sup>14</sup> et, en matière de vices cachés, il est reconnu qu'après avoir mis le vendeur de remédier au vice, l'acheteur peut également faire réparer le bien à ses frais et obtenir une réduction du prix calculée en fonction des dépenses encourues<sup>15</sup>.

[28] Les appelants ne demandent pas que les dommages soient plutôt fixés à une portion de la valeur du bien comme c'était le cas dans l'arrêt *Ouellet c. Eymann*<sup>16</sup>, ils prétendent tout simplement que le juge de première instance ne pouvait faire autrement que de prononcer la résolution de la vente vu l'importance du coût des réparations.

[29] En l'espèce, le coût élevé des réparations est tributaire de l'ampleur des vices dont était affectée la résidence et qui étaient susceptibles d'entraîner son affaissement. De plus, même si notre Cour reconnaît le principe que l'acheteur ne peut exiger la réparation du bien qu'autant qu'elle est possible et qu'elle n'est pas déraisonnable<sup>17</sup>, ce n'est pas le cas en l'espèce. Tel que déjà vu au paragraphe [13], le coût des réparations réclamé par les intimés a été réduit par le juge de première instance pour tenir compte de la plus-value donnée au bâtiment par les travaux de réfection et de la désuétude. Les appelants ne contestent d'ailleurs nullement le résultat de cette évaluation.

[30] Enfin, il ne faut pas oublier que, dès le 3 novembre 2003, les appelants ont reçu de la part des intimés le préavis exigé par l'article 1739 C.c.Q. À compter de ce moment, ils auraient pu eux-mêmes effectuer la réparation de l'immeuble vendu à un coût possiblement inférieur à celui des tiers engagés par les intimés, puisqu'il s'agit justement d'un des objets de ce préavis<sup>18</sup>. Au surplus, ils n'ont fait aucune preuve visant à démontrer que le coût des réparations pouvait être supérieur au montant de la réduction de la valeur de la résidence résultant de la présence des vices cachés :

---

<sup>14</sup> P.G. Jobin et M. Cumyn, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd., ouvrage précité, note 11, n° 173, aux p. 229-230 et la jurisprudence citée à la note 187.

<sup>15</sup> *Ibid.*, n° 180, à la p. 240 et la jurisprudence citée à la note 231.

<sup>16</sup> *Ouellet c. Eymann*, [1988] R.J.Q. 2448 (C.A.).

<sup>17</sup> *Caron c. Centre routier inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.), motifs du j. Malouf, à la p. 79; *Préseault c. Pépin*, AZ-50125103 (C.S.).

<sup>18</sup> « La raison d'être de ce préavis est de permettre au vendeur de vérifier s'il s'agit bien d'un vice couvert par la garantie, de constater les dommages causés le cas échéant et, s'il y a lieu, d'effectuer la réparation ou le remplacement du bien à un coût inférieur à celui d'un tiers engagé par l'acheteur. Le contentieux s'en trouve réduit, espère-t-on. L'exigence d'un préavis, selon nous, entraîne comme corollaire le droit du vendeur de remédier au vice avant que des sanctions ne soient prises contre lui ». P.-G. Jobin et M. Cumyn, ouvrage précité, note 11, n° 167, à la page 220 (les références ont été omises).

Dans tous les cas où un tribunal est en situation de fixer la proportion ou le montant qui constituera la diminution du prix de vente en raison d'un vice caché, il faut que cette proportion ou ce montant s'appuie sur des éléments de preuve qui vont nécessairement varier selon les circonstances.<sup>19</sup>

[31] Quant à l'argument selon lequel le juge de première instance ne pouvait que rejeter le recours des intimés parce que ces derniers n'en avaient pas fait une conclusion subsidiaire, il est sans aucun fondement dans le contexte des articles 4.2 et 292 C.p.c. qui consacrent le principe que les questions de fond doivent primer sur les débats de procédure.

[32] À l'audience d'appel, l'avocat des appelants soumet verbalement une « proposition subsidiaire » dans l'hypothèse où la Cour en viendrait à la conclusion que le coût des travaux de réparation est si élevé que le seul recours possible serait la résolution de la vente. Ils se disent alors prêts à reprendre la résidence en remboursant aux intimés le prix d'achat de 185 000 \$ et le montant des réparations qui s'élève à 103 167,38 \$.

[33] Cette proposition est refusée par l'avocat des intimés qui rappelle que les appelants n'ont jamais fait une telle proposition auparavant et qu'ils ont, au contraire, toujours exigé le rejet pur et simple du recours des intimés.

[34] En plus d'être tardive, cette offre doit également être rejetée parce qu'elle est inéquitable pour les intimés. Dans le cas de résolution de la vente, ils n'auraient pas seulement droit au remboursement du prix d'acquisition et du coût des réparations, mais également au remboursement de la plus-value apportée à la résidence par les travaux de réparations et de rénovation que le juge a déduit du montant de leurs dommages, et de celle résultant des modifications qu'ils ont déjà apportées au bâtiment après son acquisition.

[35] Cette proposition des appelants doit être rejetée.

### **3.3 L'obligation de minimiser les dommages**

[36] Les appelants reprochent enfin au juge de première instance de ne pas avoir tenu compte de l'obligation des intimés de minimiser leurs dommages. Selon eux, les intimés ont laissé l'immeuble se détériorer et en ont aggravé l'état en ne procédant pas aux travaux de réfection avant l'été 2005.

[37] La preuve révèle que les intimés entreprennent des démarches dès l'automne 2003 lors des premières importantes infiltrations d'eau. Leur expert fait une première visite des lieux le 7 novembre 2003 afin de déceler la source des infiltrations.

---

<sup>19</sup> *Ouellet c. Eymann*, [1988] R.J.Q. 2448 (C.A.), motifs de la juge Tourigny, à la page 2452.

[38] L'expert oriente d'abord son enquête du côté des fenêtres elles-mêmes et il doit faire des recherches pendant plusieurs semaines pour tenter de savoir auprès de fabricants si ce modèle, qui n'est plus sur le marché, peut être réparé. Il s'avère finalement que les pièces ne sont plus disponibles.

[39] Au printemps, il retourne chez les intimés quand monsieur Picard l'informe qu'il a pratiqué une percée d'un mur par l'intérieur de la résidence et qu'il a alors observé des dommages. Une visite est alors organisée avec les experts des appelants et, le 29 juin 2004, des ouvertures pratiquées à travers le revêtement extérieur révèlent des dommages beaucoup plus importants résultant des infiltrations d'eau en plus de déficiences majeures de la structure du bâtiment. Le rapport de l'expert des intimés est fourni le 26 octobre 2004 et des travaux correctifs sont recommandés.

[40] Étant donné l'ampleur des travaux envisagés, qui impliquent instamment l'enlèvement d'une partie du revêtement extérieur et le remplacement des portes et fenêtres du bâtiment, leur exécution en hiver en aurait augmenté le coût. Pendant l'hiver 2004-2005, les intimés magasinent pour les matériaux et sollicitent des soumissions pour l'exécution des travaux.

[41] Les travaux exécutés à l'été 2005 s'avèrent encore plus importants et onéreux qu'initialement prévus puisqu'ils révèlent que les dommages déjà identifiés sont d'une plus grande envergure et permettent au surplus d'identifier de nouveaux vices et dommages<sup>20</sup>.

[42] Sur cette question, la seule preuve au dossier est celle de l'expert des intimés qui a déclaré au procès que la réalisation des travaux à l'été 2005 plutôt qu'en 2004 n'avait eu aucun impact sur les coûts si ce n'est les fluctuations possibles du coût des matériaux. Or, tel que déjà indiqué<sup>21</sup>, le juge de première instance a justement réduit de 5 % le coût des matériaux pour tenir compte de ce délai. Les appelants, pour leur part, n'ont administré aucune preuve pour contester le coût des réparations pour ce motif.

[43] Ce reproche des appelants n'est donc pas davantage fondé.

---

<sup>20</sup> Pièce P-4B.

<sup>21</sup> Au paragraphe [13].

---

J.J. MICHEL ROBERT J.C.Q.

---

LOUISE OTIS J.C.A.

---

LORNE GIROUX J.C.A.

Me Stéphane Pagé  
Bouchard Pagé Tremblay  
Pour les appelants

Me Serge Barma  
Gingras Vallerand Barma Laroche Amyot  
Pour les intimés

Date d'audience : 5 février 2008