

**COUR D'APPEL**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024989-154  
(560-17-001468-138)

---

**PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE**

---

DATE : Le 30 septembre 2016

CORAM : LES HONORABLES MANON SAVARD, J.C.A.  
JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.  
MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.

APPELANT	AVOCAT
<b>ANDRÉ PAIEMENT</b>	Me BENOÎT SLYTHE (absent) <i>(Slythe, Blaisel, Laporte &amp; ass.)</i>
INTIMÉS	AVOCAT
<b>PIERRE ARCHAMBAULT</b> <b>CAROLE LAPORTE-ARCHAMBAULT</b>	Me DENIS DUBÉ (absent) <i>(Dubé Guyot inc.)</i>

En appel d'un jugement rendu le 18 décembre 2014 par l'honorable Martin Bédard, de la Cour supérieure, district de Labelle.

NATURE DE L'APPEL : **Vente – obligations du vendeur – garantie de qualité – vice caché – immeuble – fourmis charpentières**

---

Greffière d'audience : Marcelle Desmarais

Salle : Antonio-Lamer

---

---

AUDITION

---

9 h 30 Suite de l'audition du 27 septembre 2016.

---

Arrêt déposé ce jour – voir page 3.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Marcelle Desmarais

---

Greffière d'audience

**PAR LA COUR**

---

**ARRÊT**

---

[1] Les intimés achètent la maison de l'appelant pour un prix de 136 000 \$. Il la loue ensuite à leur fille et à son conjoint.

[2] Quelques mois après que ceux-ci y aient emménagé, ils découvrent que les murs sont infestés de fourmis charpentières et qu'une partie importante de la structure est pourrie. Les intimés font procéder à des travaux correctifs importants et réclament de l'appelant une diminution du prix d'achat.

[3] Le juge de première instance accueille en partie l'action et condamne l'appelant à leur payer 75 127,99 \$, dont 5 000\$ à titre de dommages, majoré des intérêts et de l'indemnité additionnelle. Il le condamne aussi aux dépens, incluant les frais d'experts.

[4] L'appelant soutient que le juge a erré en qualifiant de caché le vice qui affectait la maison puisque celui-ci, dit-il, aurait pu être décelé par un examen préachat prudent et diligent.

[5] Comprenant toutefois que le rôle de la Cour n'est pas de réévaluer la preuve pour substituer son appréciation à celle du juge, l'appelant nous invite à accepter les constats de fait du juge mais à en tirer une conclusion différente.

[6] Ces constats, faits par le juge après une analyse détaillée de la preuve, sont tels qu'on ne peut conclure que le vice aurait pu être décelé par une inspection préachat usuelle. Le juge n'a pas trouvé suffisamment sérieux les défauts apparents que l'appelant identifie comme des « indices » rendant nécessaire une inspection plus approfondie. L'appelant n'identifie pas une erreur, à cet égard, justifiant l'intervention de la Cour. Rappelons que le vice n'est apparent que lorsqu'il peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert (art. 1726, al. 2 C.c.Q.).

[7] L'appelant soutient également que le montant total qu'il doit verser aux intimés est à ce point élevé qu'il équivaut pratiquement à leur restituer le prix d'achat sans qu'ils aient à remettre la maison, ce qui serait inacceptable.

[8] Quoique le montant total payable par l'appelant aux termes du jugement puisse paraître à première vue élevé eu égard au prix d'achat payé, il l'est beaucoup moins lorsqu'on en retranche les frais d'experts, les intérêts et l'indemnité additionnelle. L'octroi de ceux-ci sert une autre fin que de compenser l'acheteur pour le prix excessif qu'il a payé et, ainsi, ils ne doivent pas être pris en compte lorsqu'on évalue la raisonnablement de la diminution de prix octroyée eu égard au prix payé. Qui plus est, le juge souligne que la réduction de prix réclamée est inférieure aux coûts estimés par des

tiers pour corriger le vice puisque les travaux ont été effectués en grande partie par le gendre des intimés et certains de ses amis, à moindre coût. Son analyse démontre qu'il a tenu compte de la nécessité que la réduction de prix soit raisonnable eu égard au prix d'achat et la Cour ne voit aucune raison d'intervenir à cet égard<sup>1</sup>.

[9] Rappelons que l'acheteur a le choix du remède lorsque le bien acheté est affecté de défauts cachés (*Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259). Rien ici ne permet de conclure que les intimés ont agi abusivement dans l'exercice de leur droit. Le juge a conclu que l'appelant a été dûment avisé de l'existence du vice, qu'il a choisi de ne rien faire et qu'il a pu constater l'exécution et le déroulement des travaux correctifs.

[10] Le fait pour l'appelant d'avoir d'abord indiqué envisager un recours en résolution de la vente pour ultimement opter pour un recours en diminution de prix n'a pas porté préjudice à l'appelant dans les circonstances particulières de l'espèce. Soulignons d'ailleurs que l'appelant, de plus, a été mis en demeure à plusieurs reprises et que le coût des travaux correctifs nécessaires lui a été dénoncé. Il a toutefois choisi de nier responsabilité et de ne pas offrir de les réaliser.

[11] L'appelant ne nous démontre aucune erreur manifeste dans ces conclusions du juge et ainsi il n'y a pas lieu pour la Cour, ici non plus, d'intervenir.

[12] Le juge a également bien disposé du moyen mis de l'avant par l'appelant selon lequel les intimés n'avaient pas l'intérêt requis pour introduire une demande en diminution de prix puisqu'ils agissaient à titre de prête-nom pour leur fille lors de l'achat de la maison. Il est en effet mal fondé. Ils ont acheté et payé la maison et ils sont responsables de rembourser l'emprunt contracté pour ce faire. Le fait qu'il la loue à leur fille et à son conjoint ne change rien au fait qu'ils en sont les acquéreurs.

[13] Il est exact toutefois qu'ayant conclu à la bonne foi de l'appelant qui ignorait le vice, le juge ne pouvait, du même souffle, le condamner à payer 5 000 \$ à titre de « dommages généraux ». De tels dommages ne peuvent être octroyés que lorsque le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer (art. 1728 C.c.Q.).

#### **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[14] **ACCUEILLE** en partie l'appel;

[15] **INFIRME** en partie le jugement de première instance, à la seule fin de :

a) **RAYER** les paragraphes 259 et 262;

b) **SUBSTITUER** le montant de 70 127,99 \$ au montant de 75 127,99 \$ apparaissant aux paragraphes 260 et 263;

---

<sup>1</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1293; *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285.

[16] **LE TOUT**, sans les frais de justice vu le sort du pourvoi.

---

MANON SAVARD, J.C.A.

---

JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.A.

---

MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.