

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N°: 705-17-004865-133

DATE : Le 9 mai 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DONALD BISSON, J.C.S.

ISABELLE TREMBLAY

et

JEAN CREVIER

Demandeurs / Défendeurs reconventionnels

c.

JOCELYNE INTERNOSCIA

et

JEAN VACHETTE

Défendeurs / Demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

INTRODUCTION : CONTEXTE, LES FAITS, ARGUMENTS DES PARTIES ET QUESTIONS EN LITIGE

[1] Les défendeurs / demandeurs reconventionnels Mme Jocelyne Internoscia et M. Jean Vachette sont-ils responsables des montants engagés et à engager par les demandeurs / défendeurs reconventionnels Mme Isabelle Tremblay et M. Jean Crevier, pour réparer l'immeuble de ces derniers, ainsi que des dommages compensatoires et punitifs réclamés, le tout en relation avec des vices cachés, divers défauts et fausses représentations allégués? Si oui, quel est le quantum? Si non, est-ce que la demande reconventionnelle des défendeurs pour dommages et abus de procédure doit être accueillie?

[2] Le 28 avril 2011, suite à des visites, discussions, remise de la déclaration des vendeurs¹, ententes, négociations, échanges d'offres et de contre-offres d'achat et une inspection préachat faite par M. Réjean Beaudry², les parties concluent une promesse d'achat³ pour un immeuble résidentiel situé à Lavaltrie. Le 10 juin 2011, les demandeurs achètent cet immeuble des défendeurs, pour la somme de 390,000 \$⁴. Les demandeurs en prennent possession le 13 juin 2011. Dès cette date, les demandeurs constatent la présence de plusieurs problèmes en relation avec la maison, lesquels ils qualifient de vices cachés, de problèmes divers et de vices reliés à de fausses représentations de la part des défendeurs.

[3] Les demandeurs reprochent aux demandeurs les éléments suivants quant à l'immeuble, que les demandeurs qualifient de vices cachés :

- Au sous-sol et aux fondations : présence d'humidité excessive, dalles de béton anormalement humides, plancher pourri dans une garde-robe, infiltrations d'eau, champignons, contamination fongique, moisissures, le tout causé par : 1) une fuite d'eau en provenance de la douche; 2) la dalle de béton inadéquate et affectée d'un vice de conception et 3) un drainage extérieur totalement inadéquat, de sorte que le sous-sol est à démolir en entier, décontaminer et reconstruire entièrement, incluant la dalle de béton qui ne draine pas du tout . Il faut également refaire tous les drains extérieurs, non-conformes et n'effectuant pas le drainage ;
- Autres conséquences de l'humidité : la présence de moisissure au rez-de-chaussée, des cloportes sous l'évier de la cuisine et dans la baignoire et de la pourriture dans les murs;
- En général dans la maison : fortes odeurs de fosse septique, causées par l'absence de ventilation de la pompe septique et par l'absence de siphon dans la plomberie du système de renvoi de la laveuse;
- Pompe septique : moisissures sur le couvercle, moisissures sur la plomberie environnante, sur le ciment à proximité ainsi que sur les murs l'entourant;
- Dans la piscine extérieure : un trou au fond, toile percée au fond, trois lumières ne fonctionnant pas, valve à changer et équipements et produits d'entretien disparus;

¹ Pièce P-5, datée du 28 avril 2010 (soit un an avant les événements) et remise aux demandeurs le 22 avril 2011. Les défendeurs vendent la maison car ils sont alors en instance de divorce. Mme Internoscia quitte d'ailleurs la maison en septembre 2008 et n'est donc pratiquement pas au courant des événements de 2011.

² Inspection faite le 28 avril 2011 par M. Réjean Beaudry de Inspection résidentielle Beaudry Inc., avant la conclusion de la promesse d'achat finale. Le rapport d'inspection est la Pièce D-1, reçu par Mme Tremblay le 29 avril 2011.

³ Pour le contenu complet de la promesse, voir la séquence des offres et contre-offres, Pièces P-4, D-5, D-6, D-7 et D-8.

⁴ Voir acte de vente, Pièce P-1. Les défendeurs étaient propriétaires indivis, tout comme le sont les demandeurs.

- Problèmes divers : porte manquante à la pharmacie de la salle de bain du sous-sol, une vitre en forme de demi-lune dans la chambre principale est brisée, les fenêtres de la chambre principale sont pourries et doivent être remplacées au complet, le rail supportant les portes de la garde-robe de la chambre des maîtres est brisé, les portes de la garde-robe ainsi que des tiroirs encastrés, pour une question de poids et de mauvaise fermeture, sont brisées, formation de glace dans les fenêtres et le remplacement à court terme de toutes les fenêtres doit être prévu;
- Les réparations qui devaient être faites par M. Vachette à la terrasse, avant la prise de possession, lesquelles selon M. Vachette étaient mineures, s'avèrent être beaucoup plus importantes que ce qu'il a affirmé. En effet, sur la terrasse, il y a déficience au niveau de la pente de béton, ce qui résulte en un écoulement d'eau vers la maison, lequel génère des infiltrations d'eau, ce qui explique la pourriture des solives de rive;
- Réparation du foyer aux granules puisque non-conforme;
- Problèmes de plomberie : présence de robinet près d'un panneau électrique, qui est situation non-conforme, absence d'un évent pour la pompe septique du sous-sol afin d'en assurer l'écoulement, absence d'étanchéité de cette pompe, absence de siphon dans le renvoi de la laveuse, occasionnant les odeurs d'égouts;
- Problèmes d'aération de l'entre-toit : aucune sortie d'air installée, condensation ayant endommagé le bois, infiltration d'eau et présence de cernes et de moisissures;
- Problème d'installation de la thermopompe ayant causé de l'infiltration d'eau dans la paroi de l'immeuble;
- Problèmes avec le système de traitement des eaux usées, à refaire au complet, incluant la fosse septique et le champ d'épuration, car mal conçu, mal situé ou dégradé. De plus, il y a une fuite d'eau au niveau de la connexion de l'installation du système de pompage des eaux brunes, ce qui résulte en un pompage de la nappe phréatique qui s'infiltré à l'intérieur du bassin de rétention;
- Infestation de fourmis charpentières, qui infestent tout la structure de la maison et font des trous dans le revêtement en bois à l'intérieur et au revêtement extérieur de la maison. Également, ces fourmis ont attaqué la porte patio donnant sur la terrasse, ayant causé un bris du cadre, une infiltration d'eau qui s'est rendue jusqu'au sous-sol et une pourriture des solives. La conséquence est la nécessité de changer au complet le revêtement extérieur de la maison;
- Tout le filage électrique souterrain qui alimente le système de la piscine et l'éclairage est non-conforme. De plus, la boîte de fusibles de la piscine est mal posée;
- Présence d'un énorme nid de guêpes; et

- Toutes les fenêtres de la maison sont à changer.

[4] Selon les demandeurs, ces problèmes sont des vices sont cachés, compte tenu de la déclaration du vendeur⁵ et des propos de M. Vachette, peu importe la présence de l'inspection préachat⁶.

[5] Les demandeurs reprochent également aux défendeurs l'élément suivant :

- Le terrain devant servir à l'entraînement des chevaux des demandeurs est complètement inondé et demeure mou, même à la fin de l'été. L'état du terrain n'est en aucun cas conforme aux représentations de M. Vachette qui avait assuré les demandeurs qu'il était complètement sec. Le terrain doit être drainé, vu un remblayage de mauvaise qualité et vu le niveau anormal des eaux souterraines et la formation d'une zone marécageuse à l'extrémité du terrain.

[6] De plus, les demandeurs reprochent aux défendeurs de ne pas avoir effectué avant le transfert de propriété toutes les réparations auxquelles ils s'étaient engagés par écrit lors de la promesse de vente (réparer le ventilateur de la cuisinière, faire le contour des fenêtres en bois avec du colorant vernis, et faire réparer par un plombier la pompe septique au sous-sol⁷).

[7] Par ailleurs, les demandeurs reprochent aux défendeurs de ne pas avoir réalisé les engagements suivants, conclus verbalement entre Mme Tremblay et M. Vachette en avril 2011 :

- Remplacement d'une vitre fissurée dans l'abri d'auto;
- Installation d'une moulure manquante dans la chambre du rez-de-chaussée;
- Installation de moulures de finition entre le plancher de céramique et le plancher de bois au rez-de-chaussée;
- Entretien du terrain par M. Vachette jusqu'à la prise de possession, incluant la coupe du gazon;
- La préparation annuelle et la mise en fonction de la piscine;
- La mise en marche de la fontaine du lac; et
- La réparation et remise en état du pavé uni de la terrasse donnant sur le lac (N.B. Ne pas confondre avec l'autre terrasse, collée sur la maison).

[8] Enfin, les demandeurs reprochent aux défendeurs le mauvais fonctionnement d'un tracteur, vendu avec l'immeuble.

⁵ Pièce P-5.

⁶ Pièce D-1.

⁷ Voir engagements pris, clause M2.3, Pièces P-4 et D-8.

[9] En conséquence de ces reproches, les demandeurs réclament⁸ des défendeurs les montants suivants :

- 377,142.15 \$ représentant la somme déjà payée pour les travaux de réparation déjà effectués (64,089.58 \$) et la somme pour les travaux restant à exécuter (313,052.57 \$);
- 26,407 \$ pour les frais de mise en pension de quatre chevaux;
- 75,000 \$ à titre de dommages compensatoires pour troubles et inconvénients; et
- 50,000 \$ à titre de dommages punitifs.

[10] Les demandeurs ne demandent pas l'annulation de la vente, compte tenu des travaux qu'ils ont déjà faits à l'immeuble.

[11] De leur côté, les défendeurs nient que ces problèmes soient des vices cachés ou des éléments dont ils seraient responsables. Selon eux, tous les vices majeurs ont été dénoncés aux demandeurs lors de l'inspection préachat effectuée par M. Beaudry, inspecteur des demandeurs. Les autres problèmes ne sont pas des vices ou ne sont pas cachés ou sont postérieurs à la vente, et ils estiment ne pas en être responsables. Au surplus, selon ces derniers, la dénonciation faite par les demandeurs relativement à une partie des problèmes l'a été très tardivement.

[12] De plus, les défendeurs argumentent avoir fait les divers travaux auxquels ils s'étaient engagés avant l'achat ou ajoutent avoir conclu des ententes verbales avec les demandeurs à cet effet. Ils ajoutent ne pas s'être engagés de quelque façon que ce soit relativement aux chevaux des demandeurs.

[13] Enfin, les défendeurs indiquent que tous les problèmes que les demandeurs ont eus avec le tracteur sont tout simplement dus à leur mauvaise utilisation. De toute façon, selon les défendeurs, l'acte de vente ne garantissait pas la qualité des biens meubles vendus avec la maison, mais seulement leur propriété. Ils terminent en disant que les dommages réclamés par les demandeurs sont totalement exagérés.

[14] Dans leur demande reconventionnelle, les défendeurs réclament des demandeurs les montants suivants pour abus de procédure :

- 25,000 \$⁹ de dommages compensatoires pour les troubles et inconvénients subis par M. Vachette;
- 25,000 \$¹⁰ de dommages compensatoires pour les troubles et inconvénients subis par Mme Internoscia; et

⁸ Suite à une modification verbale des par. 107 et 109 et des conclusions de la demande introductive d'instance ré-réamendée, présentée lors du procès le 4 mai 2017, non contestée par les défendeurs et autorisée par le Tribunal.

⁹ Suite à une modification verbale des par. 191 et 192 et des conclusions de la défense et demande reconventionnelle amendée, présentée lors du procès le 5 mai 2017, non contestée par les demandeurs et autorisée par le Tribunal.

- 108,648.90 \$¹¹ pour honoraires extrajudiciaires.

[15] Le Tribunal va donc aborder en ordre les huit questions suivantes :

- 1) Quelles sont les circonstances entourant la déclaration des vendeurs, l'inspection préachat du 28 avril 2011 et le rapport d'inspection préachat Pièce D-1?
- 2) Y a-t-il des vices, sont-ils cachés et quelles sont les conséquences des déclarations des défendeurs vices?
- 3) Les dénonciations des vices sont-elles tardives?
- 4) Les défendeurs ont-ils respecté les engagements écrits et verbaux relativement à diverses réparations? Si non, quelle est la conséquence?
- 5) Qu'en est-il du drainage du terrain et de la question des chevaux?
- 6) Que décider quant à la réclamation des défendeurs pour le tracteur?
- 7) Quels sont la portée et les coûts des travaux correctifs et les dommages subis par les demandeurs?
- 8) Que décider quant à la demande reconventionnelle?

ANALYSE ET DISCUSSION

Le droit applicable

[16] Le Tribunal aborde le droit applicable, avant d'étudier les questions en litige.

[17] La vente de l'immeuble a été faite entre les parties avec la garantie légale¹². Dans l'arrêt *Leroux c. Gravano*¹³, la Cour d'appel résume ainsi les principes pertinents applicables à la garantie relative aux vices cachés :

- La garantie légale est régie par l'article 1726 du *Code civil du Québec* (le « CcQ ») :

1726. 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.

¹⁰ Suite à une modification verbale des par. 191 et 192 et des conclusions de la défense et demande reconventionnelle amendée, présentée lors du procès le 5 mai 2017, non contestée par les demandeurs et autorisée par le Tribunal.

¹¹ Suite à une modification verbale du par. 193 et des conclusions de la défense et demande reconventionnelle amendée, présentée lors du procès le 4 mai 2017, non contestée par les demandeurs et autorisée par le Tribunal.

¹² Voir acte de vente, Pièce P-1.

¹³ 2016 QCCA 79 (C.A.), aux par. 39 à 46 et jurisprudence y citée.

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.

- Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur;
- Concernant la troisième condition, le vice qui est caché est un vice que l'acheteur raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas constaté. Il s'agit d'une norme objective. La qualification d'un vice comme caché ou apparent est une question de droit;
- Il existe un danger que constitue le fait d'attribuer à l'acheteur l'obligation de moyens de l'inspecteur préachat et d'ainsi fausser la norme objective, la seule qui existe. Il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le Tribunal 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. Le test de l'article 1726 CcQ 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;
- Par ailleurs, l'inspection préachat 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;
- Quoiqu'il ne soit pas nécessaire d'ouvrir les murs, de creuser les fondations, il n'en demeure pas moins qu'un indice puisse soulever des soupçons et requérir de pousser l'examen. En effet, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;
- Bien sûr, la présence d'un signe annonciateur n'oblige pas l'expert, mais bien l'acheteur, à pousser son étude, en recourant à un expert ou au même expert ou inspecteur. On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas

décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décele un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude.

[18] Dans l'arrêt *Rouillard c. St-Martin*¹⁴, la Cour d'appel précise que, dans l'étude du caractère apparent ou caché du vice, il faut étudier en même temps le comportement de l'acheteur et celui du vendeur, du point de vue de l'obligation de prudence et diligence de l'acheteur en relation avec l'obligation de renseignement du vendeur. Autrement dit, peu importe le comportement du vendeur, une imprudence manifeste de l'acheteur rend le vice apparent.

[19] Enfin, pour être un « vice », la problématique doit être grave, en ce qu'elle doit diminuer l'usage du bien de telle sorte que, si l'acheteur l'aurait connu, il n'aurait pas acheté le bien ou il l'aurait acheté à moindre prix, comme le prévoit l'article 1726 CcQ. Donc, l'acheteur doit établir qu'il aurait exigé une réduction de prix ou la non-conclusion du contrat¹⁵. Les inconvénients du vice et les coûts de sa réparation sont des aspects à considérer.

[20] Passons à l'analyse des questions en litige.

1) **Quelles sont les circonstances entourant la déclaration des vendeurs, l'inspection préachat du 28 avril 2011 et le rapport d'inspection préachat Pièce D-1?**

[21] Le Tribunal doit décider en premier des circonstances factuelles entourant la déclaration des vendeurs, l'inspection préachat du 28 avril 2011 et le rapport d'inspection préachat Pièce D-1.

[22] Le 21 avril 2011, lors de la première visite par Mme Tremblay et M. Crevier, M. Vachette a indiqué qu'il n'avait jamais subi de problèmes avec la maison, que ce soit des infiltrations d'eau, des problèmes électriques, des problèmes de plomberie ou de fosse septique. M. Vachette a qualifié la maison de « bijou ». Au procès, M. Vachette a répété cette absence de tout problème, selon lui.

[23] Le 22 avril 2011, les défendeurs remettent aux demandeurs la déclaration du vendeur, datée du 28 avril 2010¹⁶. Les déclarations pertinentes sont les suivantes :

- a) l'année de construction du bâtiment y est déclarée comme étant 1992;

¹⁴ 2009 QCCA 2321 (C.A.), aux par. 4 à 10. Au même effet : Isabelle Viens, « La prudence et la diligence de l'acheteur en matière de vices cachés : un concept à définitions multiples », dans *Droit immobilier – Deuxième colloque*, Collection Blais, Vol. 15, janvier 2012, Éditions Yvon Blais, EYB2012CBL53, aux pp. 16 et 17.

¹⁵ Voir Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit civil québécois*, 2^e édition, Wilson & Lafleur, 2008, par. 359 à 364 et autorités citées; Jacques Deslauriers, « Les obligations du vendeur », dans *Obligations et contrats*, Collection de droit 2016-2017, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2016, pp. 201 à 204 et autorités citées.

¹⁶ Pièce P-5, datée du 28 avril 2010. L'agent d'immeuble, Mme Guylaine Pelletier, a expliqué qu'elle a fait remplir cette déclaration par les défendeurs au moment où ils lui ont donné le mandat de courtage immobilier (Pièce D-4), lui aussi daté du 28 avril 2010.

- b) à la section D3, les défendeurs déclarent qu'à leur connaissance, il n'y aurait pas eu d'infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs;
- c) il est déclaré à la section D4 qu'aucun problème, à la connaissance des défendeurs, n'affecte le terrain, notamment étant précisé qu'à leur connaissance aucune accumulation périodique d'eau sur le terrain n'avait eu lieu ni la présence d'ocre ferreuse dans le sol;
- d) à la section D5, ils déclarent relativement au sous-sol du bâtiment, qu'à leur connaissance, il n'y aurait pas eu de déversements de liquide au sous-sol, ni présence de fissures de fondation, de pourriture ou autres problèmes affectant le sous-sol;
- e) à la section D6 relativement à la qualité de l'air, les défendeurs font la déclaration de n'avoir aucune connaissance de condensation importante et régulière en hiver, notamment sur les fenêtres, et déclarent également, qu'à leur connaissance, il n'y aurait aucune trace de moisissure ou de pourriture affectant la qualité de l'air intérieur;
- f) à la section « D8 - Plomberie et drainage », il est déclaré qu'il n'y a aucun problème relativement à ces items et installations et qu'il n'y a, à la connaissance des défendeurs, jamais eu des problèmes relatifs à la qualité de l'eau ou à sa quantité;
- g) à la section « D9 - Électricité », il est déclaré, qu'à la connaissance des défendeurs, il n'y a jamais eu de problèmes liés à l'électricité, étant spécifié à titre d'exemples : lumières qui clignotent, fusibles ou disjoncteurs qui sautent à répétition, prises de courant ou interrupteurs qui ne fonctionnent pas;
- h) à la section D13 traitant des « Rapports d'inspection ou de toute autre expertise existants » relativement à l'immeuble, les défendeurs ajoutent en calligraphie que la qualité de l'eau est « OK » mais que les tests menés relativement à celle-ci ne sont pas disponibles;
- i) à la section D14, les défendeurs déclarent qu'à leur connaissance il n'y a aucun autre facteur dont ils n'ont pas fait état dans la déclaration.

[24] Au procès, M. Vachette et Mme Internoscia réitèrent que selon eux, le contenu de cette déclaration est véridique.

[25] Le 28 avril 2011, Mme Tremblay mandate M. Beaudry pour effectuer une inspection préachat de la maison. Les demandeurs ont d'ailleurs signé leur promesse d'achat conditionnelle à la tenue d'une inspection¹⁷.

[26] Dans un document rempli à la fin de l'inspection¹⁸, M. Beaudry déclare qu'on lui a remis la déclaration du vendeur, remplie par les défendeurs. M. Beaudry n'en a pas gardé de copie.

¹⁷ Voir clause B2.4 de la Pièce D-5 (également à la Pièce P-4).

[27] Lors de l'inspection du 28 avril 2011, M. Vachette est présent et répond à toutes les questions de l'inspecteur dans le même sens que ses réponses précédentes formulées lors de la visite du 21 avril 2011, sauf qu'il ajoute les éléments suivants :

- Interrogé quant à une décoloration au bas des murs du sous-sol, M. Vachette indique que c'est à cause des lavages des tapis du sous-sol;
- Lorsque l'inspecteur lui montre des efflorescences au sol et sur les murs autour de la garde-robe de la fosse septique, M. Vachette dit que c'est le chauffe-eau qui a percé et qui a coulé.

[28] Lors de cette inspection du 21 avril 2011, l'inspecteur, Mme Tremblay et M. Vachette ont constaté la présence de moisissures sur la pompe septique, le couvercle et les tuyaux avoisinants. Cependant, au procès, aucune preuve n'a été faite de ce que M. Vachette aurait déclaré à cet égard, autre que de s'être engagé dans la promesse d'achat à faire réparer la pompe par un plombier.

[29] Mme Tremblay a indiqué avoir obtenu le 29 avril 2011 le rapport écrit d'inspection de M. Beaudry¹⁹. Elle mentionne en avoir pris connaissance.

[30] Les parties passent ensuite chez le notaire le 11 juin 2011 pour conclure l'acte de vente. Le 13 juin 2011, après la vente, au jour de la prise de possession, Mme Tremblay arrive à la maison et est surprise de constater que M. Vachette est toujours présent. Mme Tremblay commence à nettoyer la maison et, lorsqu'elle arrive à la garde-robe du sous-sol, elle pose le pied sur le plancher, lequel s'enfonce alors anormalement. Elle enlève des pièces de bois qui recouvrent le sol et elle constate que le plancher est mouillé et pourri. Une forte odeur d'humidité s'en dégage au point où Mme Tremblay a un haut le cœur. Elle va trouver M. Vachette, encore présent, et lui demande d'expliquer cette situation. M. Vachette indique que le plancher n'a rien et que c'est seulement l'eau du printemps qui remonte, que tout va sécher et qu'il a mis les planches pour protéger le linoléum²⁰ du plancher qui se dégrade. M. Vachette repart avec les planches de bois.

[31] Au procès, M. Vachette a indiqué que Mme Tremblay lui a alors dit qu'il était un voleur et un menteur et que tout cela lui coûtera 30,000 \$. Cela n'a pas été nié par Mme Tremblay.

[32] L'agent d'immeuble, Mme Guylaine Pelletier, a mentionné²¹ que, dans les jours suivants le 13 juin 2011, M. Vachette lui a dit qu'il s'est aperçu six mois plus tôt que le plancher du garde-robe était mou et qu'il a décidé de mettre des planches. Au procès, M. Vachette a nié avoir dit cela à Mme Pelletier.

¹⁸ Voir clause 3.1 de l'attestation d'exécution d'une inspection, 28 avril 2011, à la dernière page de la Pièce D-27.

¹⁹ La Pièce D-1.

²⁰ Ou « prélat » en québécois.

²¹ Ceci est confirmé par un courriel du 20 juin 2011 de Mme Pelletier à Mme Internoscia, dans la Pièce P-43 en liasse.

[33] Le Tribunal va analyser plus bas les conséquences de ces déclarations des vendeurs. Pour l'instant, il suffit de décider de la date de construction de la maison. Le Tribunal décide que, par la balance des probabilités, l'année de construction de l'immeuble est 1984, tel que le révèle le témoignage non contredit de l'experte en bâtiments des demandeurs, Mme Michel-Ann Champagne²². Cette dernière a en effet retrouvé cette date écrite sur des intercalaires insérés dans les fenêtres, qui indiquent généralement la date de la construction, comme c'est la pratique en construction au Québec. De plus, un certificat de localisation daté du 29 novembre 1984 fait état de la maison en construction à cette date. M. Vachette a indiqué qu'il ignorait la véritable année de construction de la maison et a noté l'année 1992 sur la déclaration comme étant une approximation obtenue par déduction quant à son occupation et celle du propriétaire précédent.

[34] Le Tribunal retient donc 1984 comme année de construction.

2) Y a-t-il des vices, sont-ils cachés et quelles sont les conséquences des déclarations des défendeurs?

[35] Abordons maintenant les vices que les demandeurs prétendent être cachés.

[36] À cet égard, la conclusion du Tribunal est la suivante. De l'avis du Tribunal, pour les éléments qui constituent des vices, les demandeurs avaient des indices suffisants pour en suspecter la présence, de sorte que le Tribunal conclut que ces vices étaient apparents plutôt que cachés, malgré les déclarations des vendeurs. En effet, devant les constats de l'inspecteur, M. Beaudry quant à ces vices, le Tribunal conclut que les demandeurs n'ont pas fait preuve de prudence et de diligence en ne poussant pas leurs investigations. Par ailleurs, plusieurs réclamations des demandeurs ne sont pas des vices.

[37] Voici pourquoi.

i) Humidité, infiltrations d'eau, dalle de béton du sous-sol et odeurs (vice #1)

[38] Des témoignages de Mme Tremblay et des experts des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne, Michel Champagne et M. Gabriel Ouellet ainsi que des rapports de ces derniers²³, le Tribunal est d'avis que le vice suivant a été prouvé par la balance des probabilité, et qu'il s'agit d'un vice grave et antérieur à la vente :

- Au sous-sol et aux fondations : présence d'humidité excessive, dalles de béton anormalement humides, plancher pourri dans une garde-robe et dans une bonne partie du sous-sol, infiltrations d'eau, champignons, contamination fongique, moisissures, le tout causé par : 1) une fuite d'eau en provenance de la douche,

²² Voir également la p. 13 de son rapport d'expert préliminaire, Pièce P-17. L'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, a trouvé sur les fenêtres des mentions des années 1987 et 1988 (Voir son rapport, Pièce D-14, p. 13). Il ne nie cependant pas qu'il y ait des mentions de 1984, de sorte que le Tribunal doit reculer à l'année la plus antérieure, soit 1984.

²³ Pièces P-17, P-18 et P-19. Le témoignage de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, et son rapport (Pièce D-14, aux pp. 9, 10 et 11) sont au même effet.

2) la dalle de béton inadéquate et affectée d'un vice de conception; et 3) un drainage extérieur totalement inadéquat;

- Autres conséquences de l'humidité : présence de moisissure au rez-de-chaussée, dont des cloportes sous l'évier de la cuisine et dans la baignoire, et pourriture dans les murs;
- En général dans la maison : odeur de fosse septique, causée entre autres par l'absence de siphon dans la plomberie du système de renvoi de la laveuse.

[39] Le Tribunal est également d'avis que la preuve a démontré que, comme travaux correctifs, Le Tribunal désigne ce vice comme étant le « **vice #1** ».

[40] De l'avis du Tribunal, les éléments suivants ne font pas partie de ce vice :

- Quant à la pompe septique et aux moisissures sur le couvercle, sur la plomberie environnante, sur le ciment à proximité et sur les murs l'entourant : ces éléments ont été constatés en personne par Mme Tremblay lors de l'inspection préachat, d'où connaissance par cette dernière avant l'achat, donc absence de vice caché;
- Une des causes des odeurs est l'absence de ventilation de la pompe septique : aucune preuve à cet égard n'a été présentée au procès.

[41] Ce vice #1 est-il caché? Le Tribunal est d'avis que non.

[42] Le rapport d'inspection préparé par M. Beaudry en date du 29 avril 2011²⁴, que les demandeurs ont eu en leur possession et ont lu avant de signer l'acte de vente, contient les mentions suivantes, très claires, et qu'il convient de citer au long :

- a) P. 3 : « Nous sommes d'avis que, de façon générale, cette propriété est affectée de certaines déficiences qu'il faudrait corriger à moyen terme afin d'augmenter sa longévité et prévenir l'apparition de problèmes plus sérieux. »;
- b) P. 3 : « Une expertise supplémentaire concernant la présence de moisissures à certains endroits est essentielle afin de compléter notre inspection. »;
- c) P. 6 : « Les fissures présentes dans les murs de fondations ou dans la dalle de béton du plancher du sous-sol sont des portes ouvertes à d'éventuels problèmes d'inondation du sous-sol par infiltration d'eau. »;
- d) P.7 : « Dalles de béton – Expertise recommandée. Nous avons noté la présence d'efflorescence sur la dalle de béton à quelques endroits au sous-sol. L'efflorescence (dépôt de sel sur la surface) est un phénomène provoqué par un béton chargé d'eau, rejetant l'humidité dans l'air ambiant du sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables. L'efflorescence témoigne souvent d'un manque d'étanchéité de l'hydrofuge appliqué du côté extérieur des fondations ou une déficience du drainage des fondations (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit,

²⁴ Pièce D-1.

etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par le béton ou d'un écoulement prolongé d'un accessoire sanitaire (Ex. : fuite du chauffe-eau électrique selon le propriétaire). L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations. Nous vous recommandons de convenir avec le vendeur d'une expertise plus approfondie sur ce point avant de finaliser la transaction. »;

- e) P. 9 : « Revêtement extérieur – Enduit polymérique. [...] Ce type de revêtement est souvent la cause de problèmes dans l'enveloppe du bâtiment (détérioration des composantes internes à cause d'infiltration d'eau et/ou de condensation) car la plupart du temps, aucune enveloppe d'air n'a été aménagée derrière le revêtement. [...] Nous avons relevé la présence de fissures sur le revêtement extérieur. [...] Ces fissures, usuelles sur ce type de revêtement, devraient être réparées afin d'empêcher l'eau de pénétrer et de les aggraver lors des cycles de gel et de dégel. [...] Nous avons noté la présence de quelques fissures importantes sur le revêtement. »;
- f) P. 10 : « Les fissures apparentes ont été colmatées de façon artisanale par le propriétaire. Une vérification par un spécialiste devra être effectuée afin d'en déterminer la condition et les correctifs (si requis). REMARQUE : L'examen étant visuel i.e. non techniquement exhaustif, une expertise peut être requise afin de préciser les conséquences possibles (dégradation, pourriture, moisissure, etc...) sur leurs composantes à l'intérieur des murs ou autres endroits dans le bâtiment relativement aux infiltrations possibles. »;
- g) P. 11 : « Le pourtour de certaines ouvertures dans les murs extérieurs (pour le passage de tuyaux, câbles, sorties d'air, portes, fenêtres, etc.) n'est pas scellé adéquatement et/ou que les joints de scellement sont détériorés à quelques endroits et certaines retouches sont à faire. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau et d'insectes nuisibles dans les murs extérieurs. »;
- h) P. 12 : « Nous avons observé l'absence de solin au-dessus des portes et fenêtres. Dans les conditions actuelles, l'eau pourrait s'infiltrer dans le mur, ce qui pourrait occasionner des dommages importants (notons que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à cet endroit). » L'avertissement est accompagné d'une photographie mentionnant de vérifier la jonction de la dalle de béton de la terrasse et des murs extérieurs, relativement à l'étanchéité;
- i) P. 13 : Comme il n'y a aucune ventilation derrière le revêtement mural extérieur, l'eau qui pourrait s'infiltrer dans le mur pourrait entraîner des dommages importants aux composantes internes. »;
- j) P. 15 : « Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau sur l'encadrement intérieur d'une fenêtre. [...] Nous vous recommandons de consulter un spécialiste afin de procéder à une expertise plus détaillée ». Cette mention

est accompagnée d'une photographie de deux fenêtres qui ont des traces d'infiltration d'eau, dont une au sous-sol;

- k) P. 24 : « Gouttières [...]. Une descente de gouttière semble branchée au drain agricole. [...] cet état de fait sollicite inutilement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol. S'assurer d'installer des déversoirs à la base des descentes afin d'éloigner l'eau de la maison [...]. » Le même défaut à corriger est répété à la p. 25;
- l) Pp. 26-27 : « Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau dans l'entre-toit. [...] L'inspecteur ne peut déterminer à que; moment cette toiture aurait fuit (sic) dans le passé, pas plus que la cause exacte des fuites. [...] Il est important que le pourtour des ouvertures dans la toiture (pour le passage d'évent de plomberie, mât électrique, etc.) soit scellé adéquatement. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau en cas de déficience. »;
- m) P. 33 : « Drain de plancher manquant. Lors de notre visite, nous n'avons pu localiser le drain de plancher. Il se trouve peut-être sous le plancher fini ou sous les marchandises entreposées sur le plancher par le propriétaire actuel. Il serait important de le localiser, de vérifier s'il fonctionne normalement et s'il est protégé contre les refoulements. »;
- n) Pp. 50-51 : « Danger potentiel. Les tapis du sous-sol ont une capacité significative de rétention de l'humidité et des odeurs pouvant devenir ainsi des endroits propices aux moisissures et donc potentiellement négatifs pour la santé des occupants. Il serait judicieux de les enlever et des remplacer par un revêtement de sol lisse dans un avenir rapproché. »;
- o) P. 52 : « Revêtements des murs et plafonds. [...] Expertise recommandée. Nous avons observé une croissance de moisissures au bas du recouvrement de lacoplastre dans une garde-robe et dans la chambre de la pompe sanitaire. Bien que tout était sec au moment de l'inspection, nous ne pouvons cautionner si des dommages (pourriture, moisissure) aux composantes internes peuvent exister derrière les matériaux de finition. Une expertise par un spécialiste devra être effectuée afin de préciser la condition générale des matériaux adjacents et de préciser les moyens correctifs nécessaires requis afin d'en établir leur intégrité et d'assurer la salubrité générale des lieux. » P. 53 : L'inspecteur fait la même recommandation d'expertise à l'égard du mur gauche du sous-sol (mur donnant sur l'abri d'auto) sur lequel il a noté des traces possibles d'infiltration d'eau;
- p) P. 62 : « Ventilateur de plafond. Aucun ventilateur d'extraction dans les salles de bain. [...] Défaut à corriger. Nous avons observé qu'il n'y a aucun ventilateur dans les salles de bain afin d'évacuer les odeurs et l'humidité de ces pièces. Nous vous recommandons d'installer les ventilateurs d'extraction manquants munis de sorties extérieures adéquates afin d'éviter des problèmes d'odeur et/ou la détérioration hâtive des revêtements et structures internes. ».

[43] De l'avis du Tribunal, l'inspecteur Beaudry note tous les éléments du vice #1 et suggère des expertises supplémentaires. Cela est sans équivoque. Il est difficile d'avoir plus clair que ces énoncés.

[44] Au procès, Mme Tremblay a indiqué qu'elle a pris connaissance de ce rapport d'inspection préachat et qu'elle a appelé M. Beaudry pour lui demander d'expliquer son rapport, qu'elle ne comprend pas. Elle demande à l'inspecteur « à quoi il sert lorsque son rapport indique qu'il faut faire venir des spécialistes sur tout afin de faire d'autres expertises ». De l'avis du Tribunal, ces propos de Mme Tremblay viennent confirmer le contenu du rapport préachat et les recommandations d'expertises supplémentaires. Mme Tremblay était clairement mécontente du rapport préachat.

[45] M. Crevier a quant à lui indiqué avoir appelé M. Beaudry avec Mme Tremblay, et que M. Beaudry leur aurait conseillé d'acheter la maison, qui est « ok », « sans problème majeur » et que les expertises suggérées pourraient être faites plus tard. De l'avis du Tribunal, ces propos de M. Crevier constituent du oui-dire sans force probante. Premièrement, ils contredisent totalement le rapport écrit de M. Beaudry. Deuxièmement, M. Beaudry est venu témoigner au procès et il a indiqué qu'il n'a non seulement aucun souvenir du contenu de cette conversation téléphonique, mais également qu'il a spécifiquement mentionné verbalement à Mme Tremblay, lors de l'inspection, tous les éléments importants, comme les avertissements et les demandes d'expertises supplémentaires, justement pour que le client n'ait pas de surprises en recevant le rapport écrit.

[46] Troisièmement, M. Beaudry a indiqué que ses rapports ne contiennent généralement pas de recommandations d'expertise supplémentaire et que toute mention en ce sens est spécifiquement reliée au cas précis de la maison inspectée. Même si son rapport est généré à l'aide d'un logiciel informatique, il ne contient pas de clause de style inutile ou générale ou des recommandations non reliées au cas inspecté.

[47] De plus, ce témoignage de M. Beaudry vient contredire l'affirmation de Mme Tremblay selon laquelle, lors de l'inspection, ce dernier serait allé seul au sous-sol à sa demande, aurait lu le taux d'humidité et serait remonté au rez-de-chaussée en disant « tout est beau ». Selon M. Beaudry, s'il avait fait une telle démarche, il l'aurait noté à son rapport écrit, ce qui n'est pas le cas. Même si l'agente immobilière Mme Pelletier a témoigné dans le même sens que Mme Tremblay, le Tribunal conclut par la balance des probabilités que M. Beaudry n'a pas indiqué lors de l'inspection que le taux d'humidité était normal. D'ailleurs, le rapport écrit préachat de M. Beaudry²⁵ ne mentionne rien sur une quelconque lecture du taux d'humidité, qu'il soit haut, bas ou normal.

[48] En conséquence, le contenu du rapport préachat a été compris par les demandeurs, qui n'ont pas réussi à prouver une minimisation de sa portée, au contraire.

²⁵ Pièce D-1.

Dans ces circonstances, vu la clarté de l'exposition du vice #1, les demandeurs étaient donc au courant de ce vice avant la vente du 11 juin 2011.

[49] Le Tribunal est également d'avis que, par la balance des probabilités, M. Vachette et Mme Internoscia n'étaient pas au courant du vice #1. Les demandeurs n'ont pas réussi à ébranler leur crédibilité sur l'absence de remarque de tout vice et le Tribunal ne peut déduire qu'ils devaient nécessairement être au courant du vice. La déclaration du propriétaire n'est donc pas une fausse représentation.

[50] Mais la connaissance ou non du vice par les défendeurs et même le contenu de toutes leurs déclarations n'ont pas vraiment de conséquences : les demandeurs étaient au courant du vice. Peu importe ici le comportement des vendeurs, il y a une imprudence manifeste des acheteurs qui rend le vice #1 apparent.

[51] Peu importe ce qu'a dit ou écrit M. Vachette, **les demandeurs étaient en possession de renseignements et questionnements majeurs sur un vice majeur**; ils ont acheté la maison malgré cela. Devant les constats de l'inspecteur préachat, le Tribunal conclut que les demandeurs n'ont pas fait preuve de prudence et de diligence en ne poussant pas leurs investigations.

[52] Le vice était donc apparent et les demandeurs n'ont donc aucun recours à son égard à l'encontre des défendeurs²⁶.

ii) La piscine extérieure

[53] La piscine n'a pas fait l'objet de l'inspection préachat de M. Beaudry²⁷. Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent un vice caché :

- Dans la piscine extérieure : trou au fond, toile percée au fond, trois lumières ne fonctionnent pas, valve à changer, équipements et produits d'entretien disparus.

[54] De l'avis du Tribunal, le témoignage de Mme Tremblay a prouvé ces éléments, précisant que, pour deux des trois lumières, ce sont les ampoules qui ne fonctionnent pas. Cependant, il s'agit aucunement d'un vice, puisque l'élément de gravité fait totalement défaut, tel qu'examiné plus haut. En fait, non seulement la réclamation des demandeurs de 228.83 \$²⁸ à cet égard est minime, mais également il s'agit d'un problème excessivement mineur, sans aucune conséquence sur le prix d'achat. Les demandeurs n'ont pas établi qu'ils auraient exigé une réduction de prix de vente de 390,000 \$ ou la non-conclusion de la vente de la maison.

[55] Quant à la disparition des équipements et produits d'entretien de la piscine, la preuve, par la balance des probabilités, est à l'effet qu'ils ont été laissés sur place par M. Vachette. Mme Tremblay a indiqué qu'ils n'avaient pas été laissés sur place, ce que

²⁶ Le Tribunal est d'avis *en obiter* que la preuve démontre que les travaux correctifs pour le vice #1 sont les suivants : le sous-sol est à défaire en entier, à décontaminer et à refaire en entier, incluant la dalle de béton qui ne draine aucunement; il faut également refaire tous les drains extérieurs, non-conforme et ne drainant pas.

²⁷ Comme il le mentionne aux pp. 3 et 22 de son rapport, Pièce D-1.

²⁸ Apparaissant au tableau des demandeurs, Pièce P-31A-1.

M. Vachette a nié. Or, si on étudie les factures de réclamation soumises par les demandeurs relativement à la piscine²⁹, on constate que le seul équipement ou accessoire d'entretien acheté par Mme Tremblay pour la piscine est un thermomètre au coût de 2.95 \$ plus taxes, soit 3.39 \$. Tout le reste vise des services rendus pour entretien de la piscine, des services rendus non décrits et des achats de parasol, de colle et de nouille pour la baignade. Dans ces circonstances, sans preuve d'un achat d'équipements et produits d'entretien pour la piscine, le Tribunal conclut que les demandeurs n'avaient donc pas à remplacer des éléments, qui devaient être toujours sur place, sauf le thermomètre. Si le Tribunal n'accordait pas aux demandeurs plus loin dans le présent jugement d'autres montants, il n'aurait pas condamné les défendeurs à payer 3.39 \$ en vertu de la règle de *minimis non curat praetor*³⁰ et de la proportionnalité. Cependant, le Tribunal octroie donc un montant de 3.39 \$ aux demandeurs.

iii) Problèmes divers (incluant le vice #2)

[56] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Problèmes divers : porte manquante à la pharmacie de la salle de bain du sous-sol, une vitre en demi-lune dans la chambre principale brisée, fenêtres de la chambre principale pourries, lesquelles doivent entièrement être remplacées, rail supportant les portes de la garde-robe de la chambre des maîtres qui est brisé, remplacement des portes de la garde-robe ainsi que des tiroirs encastrés pour une question de poids et de mauvaise fermeture, formation de glace dans les fenêtres, remplacement à court terme de toutes les fenêtres.

[57] Outre les fenêtres sur lesquelles le Tribunal revient plus bas, l'inspection préachat de M. Beaudry ne mentionne aucun de ces éléments, sauf ceci quant aux vitres : « Nous avons observé des fissures dans certaines vitres sous la terrasse et une fenêtre est à remplacer »³¹.

[58] Passons un par un ces éléments.

[59] Quant à la porte manquante à la pharmacie de la salle de bain du sous-sol, le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice, puisque l'élément de gravité fait cruellement défaut. Les demandeurs n'ont d'ailleurs déposé aucune réclamation monétaire à cet égard.

[60] Quant à la vitre en demi-lune brisée dans la chambre principale, le Tribunal est également d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice, puisque l'élément de gravité fait cruellement défaut. Les demandeurs n'ont d'ailleurs déposé aucune réclamation monétaire à cet égard.

²⁹ Voir pp. 1 à 5 de la Pièce P-40 en liasse.

³⁰ Selon laquelle les tribunaux ne doivent pas se saisir de causes insignifiantes.

³¹ Voir p. 15 de la Pièce P-1.

[61] Quant aux fenêtres de la chambre principale pourries qui doivent entièrement être remplacées et au remplacement à court terme de toutes les fenêtres, le Tribunal considère qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, pour les raisons exprimées plus bas à l'élément « xiii) Les fenêtres en général ».

[62] Quant à la garde-robe encastrée de la chambre des maîtres, le Tribunal est d'avis que la preuve révèle par la balance des probabilités qu'il s'agit d'un vice caché, antérieur à la vente. En effet, il était impossible pour les demandeurs de constater cet élément avant la vente. Non seulement le rail supportant les portes de la garde-robe de la chambre des maîtres est brisé, mais également il doit y avoir remplacement au complet des portes de la garde-robe ainsi que des tiroirs encastrés pour une question de poids et de mauvaise fermeture. De plus, cet élément est grave car il aurait pu faire l'objet d'une demande de réduction de prix de vente, vu son ampleur et son coût³². Il s'agit donc du « **vice #2** ». Le Tribunal va étudier plus bas la compensation à octroyer à cet égard.

[63] Le Tribunal précise que, faute de preuve pertinente, il ne peut situer dans le temps la date d'apparition de ce vice #2.

iv) La terrasse collée sur la maison (vice #3)

[64] Les demandeurs prétendent que l'élément suivant constitue un vice caché :

- Les réparations qui devaient être faites par M. Vachette à la terrasse avant la prise de possession, lesquelles M. Vachette disait être mineures, s'avèrent être beaucoup plus importantes que ce qu'il a affirmé. En effet, sur la terrasse, il y a déficience au niveau de la pente de béton de la terrasse qui résulte en un écoulement d'eau vers la maison et génère des infiltrations, d'où la pourriture des solives de rive.

[65] La présente réclamation ne vise pas le pavé uni de l'autre terrasse, lequel sera étudié plus bas par le Tribunal. Elle vise la pente de béton de la terrasse et les solives de rives, pour laquelle les demandeurs déposent une soumission de réparations au coût de 13,415.63 \$³³.

[66] Du témoignage de l'expert des demandeurs Michel Champagne et du rapport de ce dernier³⁴, le Tribunal est d'avis que cet élément est un vice antérieur à la vente qui a été prouvé par la balance des probabilités. Il s'agit du « **vice #3** ».

[67] Cependant, encore ici comme pour le vice #1, ce vice n'est pas caché, puisqu'il est totalement et complètement décrit dans le rapport d'inspection préachat de M. Beaudry³⁵, dans les termes suivants :

³² Les demandeurs réclament un montant de 5,140.26 \$ à cet égard (Voir Pièces P-31A-1 et P-36).

³³ Pièce P-31B-1 et P-38A-2. M. Jocelyn Champagne de Rénovation J. Champagne a témoigné sur sa soumission, Pièce P-38A-2.

³⁴ Pièce P-19. Le témoignage de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt et son rapport (Pièce D-14, p. 17) sont au même effet.

³⁵ Pièce D-1.

- P. 12 : « Nous avons observé l'absence de solin au-dessus des portes et fenêtres. Dans les conditions actuelles, l'eau pourrait s'infiltrer dans le mur, ce qui pourrait occasionner des dommages importants (notons que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à cet endroit). » L'avertissement est accompagné d'une photographie mentionnant de vérifier la jonction de la dalle de béton de la terrasse et des murs extérieurs, relativement à l'étanchéité;
- P. 53 : L'inspecteur fait une recommandation d'expertise à l'égard du mur gauche du sous-sol (mur donnant sur l'abri d'auto, sous la terrasse), sur lequel il a noté des traces possibles d'infiltration d'eau.

[68] Dans ces circonstances, le vice est connu des demandeurs et est donc considéré comme apparent par le Tribunal.

v) Le foyer aux granules

[69] Les demandeurs prétendent que l'élément suivant constitue un vice caché :

- Non-conformité du foyer aux granules.

[70] Les demandeurs soumettent une réclamation de 1,250 \$³⁶ pour le ramonage du foyer à granules et l'ajout de gaines métalliques pour le rendre conforme aux exigences de leur assureur.

[71] Le Tribunal rejette cette réclamation puisque cet élément a été vendu spécifiquement « sans garantie » par les défendeurs, tel qu'indiqué à la clause 8.1 de la promesse d'achat.

vi) La plomberie

[72] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Problèmes de plomberie : présence de robinet près d'un panneau électrique, ce qui constitue une non-conformité, absence d'un évent pour la pompe septique du sous-sol afin d'en assurer l'écoulement, absence d'étanchéité de cette pompe, absence de siphon dans le renvoi de la laveuse occasionnant les odeurs d'égouts.

[73] Des témoignages de Mme Tremblay et des experts des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne et M. Gabriel Ouellet ainsi que des rapports de ces derniers³⁷, le Tribunal est d'avis que ces éléments sont des vices antérieurs à la vente qui ont été prouvés par la balance des probabilités. Cependant :

- Pour le robinet près du panneau électrique, la preuve est unanime à l'effet que cet élément était apparent, visible et vu par tous, donc pas caché;

³⁶ Voir factures et paiements, Pièces P-14, P-14A, P-15 et P-15A.

³⁷ Pièces P-17 et P-18. Le témoignage de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt et son rapport (Pièce D-14, p. 12) sont au même effet.

- Pour l'absence d'un évent pour la pompe septique du sous-sol et l'absence d'étanchéité de cette pompe, l'experte des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne a admis en contre-interrogatoire que ces deux éléments étaient visibles³⁸. Donc, il ne peut s'agir d'un vice caché;
- Pour l'absence de siphon, il ne s'agit pas d'un vice grave, le montant de la réclamation étant de 150 \$³⁹, un montant minime qui n'aurait donné lieu à aucune réduction de prix de vente.

vii) L'entre-toit (vice #4)

[74] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Problèmes d'aération de l'entre-toit : aucune sortie d'air installée, condensation ayant endommagé le bois, infiltration d'eau et présence de cernes et de moisissures.

[75] Des témoignages de Mme Tremblay et des experts des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne et M. Michel Champagne ainsi que des rapports de ces derniers⁴⁰, le Tribunal est d'avis que ces éléments sont des vices antérieurs à la vente qui ont été prouvés par la balance des probabilités. Il s'agit du « **vice #4** ».

[76] Cependant, encore ici comme pour le vice #1, ce vice n'est pas caché, puisqu'il est totalement et complètement décrit au rapport d'inspection préachat de M. Beaudry⁴¹, dans les termes suivants :

- Pp. 26-27 : « Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau dans l'entre-toit. [...] L'inspecteur ne peut déterminer à que; moment cette toiture aurait fuit (sic) dans le passé, pas plus que la cause exacte des fuites. [...] Il est important que le pourtour des ouvertures dans la toiture (pour le passage d'évent de plomberie, mât électrique, etc.) soit scellé adéquatement. Cela peut favoriser l'infiltration d'eau en cas de déficience. »
- P. 58 : L'inspecteur recommande de corriger l'étanchéité de la trappe d'accès à l'entre-toit, afin de diminuer la condensation et les moisissures;
- P. 59 : « Ventilation de la toiture. [...] Réparation urgente. Nous avons constaté l'absence d'aérateur afin d'assurer la ventilation du vide sous le toit (entre-toit). Cette situation favorise des surplus d'humidité dans l'espace du vide sous le toit qui risque de causer divers dommages aux composantes de cet espace. Afin d'assurer la ventilation efficace et d'éviter d'entraîner des surplus d'humidité dans le vide sous le toit et détériorer les divers composantes qui s'y trouvent, nous recommandons la pose d'aérateurs

³⁸ Tout comme l'indique également l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, à la p. 6 de son rapport, Pièce D-14.

³⁹ Voir Pièces P-31A-1 et P-36.

⁴⁰ Pièces P-17, P-18 et P-19.

⁴¹ Pièce D-1.

efficaces (surélevés de type « Maximum » par exemple ») afin de maximiser la ventilation naturelle dans cet espace, ce qui favorise grandement le facteur de durée de vie de la toiture. »;

- P. 60 : « Défaut à corriger. Au bord du toit, à quelques endroits, l'isolant est collé directement au pontage, réduisant ainsi considérablement la ventilation du vide sous le toit. En été, le revêtement subit un différentiel de température élevée ce qui risque d'accélérer sa détérioration. En hiver, la perte de chaleur à cet endroit risque de provoquer la formation de digues de glace et entraîner des infiltrations d'eau. Nous vous conseillons d'augmenter la ventilation du vide sous le toit. Vous pouvez poser des déflecteurs pour permettre à l'air, en provenance des soffites, de circuler librement et de pénétrer dans le vide sous le toit sans restriction. »,

[77] Le remède suggéré par l'experte des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne est le même que celui proposé par M. Beaudry, soit l'installation d'aérateurs.

[78] Dans ces circonstances, le vice est connu des demandeurs et est donc considéré comme apparent par le Tribunal.

viii) L'installation de la thermopompe

[79] Les demandeurs prétendent que l'élément suivant constitue un vice caché :

- Problème d'installation de la thermopompe ayant causé de l'infiltration d'eau dans la paroi de l'immeuble, vu la pose du support directement sur la fondation, ayant causé des trous.

[80] Cet élément est prouvé par le témoignage de l'experte des demandeurs Michel-Ann Champagne et ses rapports d'expert⁴². Cependant, cette experte a admis en contre-interrogatoire que cet élément était très visible. Donc, il ne peut s'agir d'un vice caché.

ix) Le système de traitement des eaux usées (fosse septique et champ d'épuration) (vice #5)

[81] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Problèmes avec le système de traitement des eaux usées, à refaire au complet, incluant la fosse septique et le champ d'épuration, car mal conçu, mal situé ou dégradé. De plus, il y a une fuite d'eau au niveau de la connexion de l'installation du système de pompage des eaux brunes, ce qui résulte en un pompage de la nappe phréatique qui s'infiltré à l'intérieur du bassin de rétention.

⁴² Pièces P-17 et P-18. . Le témoignage de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, et son rapport (Pièce D-14, p. 12) sont au même effet.

[82] Cet élément est prouvé par le témoignage des experts des demandeurs Gabriel Ouellet et Michel Champagne ainsi que de leurs rapports d'expert⁴³. Il s'agit d'un vice, antérieur à la vente. Il s'agit du « **vice #5** ».

[83] Cependant, encore ici, ce vice n'est pas caché puisqu'il est totalement et complètement décrit au rapport d'inspection préachat de M. Beaudry⁴⁴, dans les termes suivants :

- P. 33 : « Puisard et fosse de retenue. Aucun puisard avec pompe submersible. »;
- Pp. 35-36 : « [...] il nous est impossible de déterminer s'il y a présence ou non de l'ocre ferreuse [dans le système de drainage des fondations], une expertise devra être réalisée »;
- P. 35 : Quant à la fosse septique et le champ d'épuration des eaux usées : « En considérant que la plupart des composantes de ce type d'installation ont une durée de vie limitée (réservoir de fosse, champ d'épuration, etc.), nous recommandons de consulter un spécialiste afin d'évaluer adéquatement celles-ci. [...] Avertissement. La durée de vie utile d'un champ d'épuration est en moyenne de de (sic) 15 à 20 ans. Afin de valider l'intégrité de celui-ci, il y aurait lieu de faire exécuter un test de percolation par un spécialiste reconnu. ».

[84] Dans ces circonstances, le vice est connu des demandeurs et est donc considéré comme apparent par le Tribunal.

[85] Le Tribunal note que l'expert des demandeurs Gabriel Ouellet a attribué une durée de vie de 20 à 35 ans pour le système de traitement des eaux usées, de sorte que cette durée était arrivée à terme en 2011, dans la mesure où la maison a été bâtie en 1984.

x) Les fourmis

[86] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Infestation de fourmis charpentières, qui affecte toute la structure de la maison et font des trous dans le revêtement en bois à l'intérieur et au revêtement extérieur de la maison. Également, ces fourmis ont attaqué la porte patio donnant sur la terrasse, ayant causé un bris du cadre, une infiltration d'eau qui s'est rendue jusqu'au sous-sol et une pourriture des solives. La conséquence est la nécessité de changer au complet le revêtement extérieur de la maison.

[87] Les témoignages de Mme Tremblay, de l'expert des demandeurs Michel Champagne⁴⁵ et de l'exterminateur M. David Roy de la compagnie d'extermination

⁴³ Pièces P-17, P-18 et P-19.

⁴⁴ Pièce D-1.

⁴⁵ Ainsi que de son rapport d'expert, Pièce P-19.

Maheu et Maheu ainsi que les factures⁴⁶ de cette entreprise démontrent qu'il y a eu des fourmis dans la maison en mars 2012 et en juin 2012.

[88] Cependant, le Tribunal ne considère pas comme prouvée, par la balance des probabilités, l'allégation des demandeurs selon laquelle les fourmis étaient présentes depuis un bon bout de temps avant la vente de la maison. La simple affirmation à cet effet de l'exterminateur David Roy, en témoignage au procès est totalement insuffisante et non convaincante. La simple affirmation au même effet par l'expert des demandeurs Michel Champagne et son indication en deux lignes dans son rapport d'expert⁴⁷ ne sont également pas convaincants ni suffisants. Il aurait fallu une preuve d'expert beaucoup plus détaillée et convaincante⁴⁸ pour étayer cette prétention.

[89] De même, il n'y a aucune preuve selon laquelle les fourmis auraient endommagé le revêtement extérieur de la maison au point de le changer en partie ou au complet⁴⁹, ni qu'elles auraient endommagé la porte patio. L'expert des demandeurs Michel Champagne n'a pas fait référence à un tel endommagement.

[90] Enfin, le Tribunal constate que l'inspecteur M. Beaudry a noté ceci à la p. 9 de son rapport d'inspection préachat⁵⁰, ne faisant aucunement référence à des fourmis ou à un revêtement extérieur abîmé par les fourmis :

«Revêtement extérieur – Enduit polymérique. [...] Ce type de revêtement est souvent la cause de problèmes dans l'enveloppe du bâtiment (détérioration des composantes internes à cause d'infiltration d'eau et/ou de condensation) car la plupart du temps, aucune enveloppe d'air n'a été aménagée derrière le revêtement. [...] Nous avons relevé la présence de fissures sur le revêtement extérieur. [...] Ces fissures, usuelles sur ce type de revêtement, devraient être réparées afin d'empêcher l'eau de pénétrer et de les aggraver lors des cycles de gel et de dégel. [...] Nous avons noté la présence de quelques fissures importantes sur le revêtement. »

[91] En l'absence de preuve par la balance des probabilités, cette réclamation est rejetée par le Tribunal.

[92] Le Tribunal ajoute que, dans son témoignage au procès, Mme Tremblay a indiqué qu'elle a dû faire changer la porte patio, puisque le cadre était pourri. Or, elle n'a aucunement relié cela aux fourmis. Au surplus, ce changement a eu lieu en mars 2012⁵¹. Dans ces circonstances, le Tribunal ne peut, sans aucune preuve pertinente, conclure à un quelconque vice de la porte-patio, indépendamment des fourmis.

xi) Le filage électrique souterrain (« vice #6)

⁴⁶ Pièces P-36 et P-41.

⁴⁷ Voir p. 2 de la Pièce P-19.

⁴⁸ Comme par exemple un développement sur le cycle de vie des fourmis, la comparaison avec divers milieux de vie, etc. Rien de cela n'a été prouvé.

⁴⁹ Au coût estimé de 44,482.60\$ pour le changement total, voir Pièces P-31B-1 et P-38A-5.

⁵⁰ Pièce D-1.

⁵¹ Voir chèque fait le 13 mars 2012 à M. Roger Boileau pour la porte patio, Pièce P-33.

[93] Les demandeurs prétendent que les éléments suivants constituent des vices cachés :

- Tout le filage électrique souterrain qui alimente le système de la piscine et l'éclairage est non-conforme. De plus, la boîte de fusibles de la piscine est mal posée.

[94] Pour la réparation de ces éléments, les demandeurs déposent une soumission au montant de 10,500 \$ plus les taxes⁵².

[95] Du témoignage de l'expert des demandeurs Michel Champagne et du rapport de ce dernier⁵³, le Tribunal est d'avis que la question du filage électrique souterrain est un vice antérieur à la vente qui a été prouvé par la balance des probabilités. Il s'agit du « **vice #6** ».

[96] Cependant, encore ici comme pour le vice #1, ce vice n'est pas caché puisqu'il est totalement et complètement décrit au rapport d'inspection préachat de M. Beaudry⁵⁴, dans les termes suivants :

- Pp. 38-39 : « Panneau de distribution principal. Panneau à disjoncteur. [...] Expertise recommandée. Nous avons noté quelques bornes sur lesquelles sont connectés deux fils (circuits). Pour des raisons de sécurité, nous vous recommandons de faire vérifier par un électricien l'ensemble de l'installation. ». Plusieurs photos sont présentes;
- Pp. 39, 40, 41, 42 et 43 : L'inspecteur note la présence de câbles électriques regroupés d'une façon non conforme aux règles de l'art, de même que des fils électriques non recouverts et des prises de courant mal placées ou sans dispositif de sécurité, risque de danger. Plusieurs photos sont présentes. L'inspecteur recommande de faire vérifier par un électricien l'ensemble de l'installation électrique afin de la rendre conforme et de prévenir des dangers.

[97] Dans ces circonstances, le vice du filage est connu des demandeurs et est donc considéré comme apparent par le Tribunal.

[98] Pour ce qui est de la boîte de fusibles de la piscine, la preuve non contredite est à l'effet que cette boîte reposait dans le cabanon sur une chaudière, de façon totalement visible par une simple inspection visuelle. Il ne s'agit donc pas d'un vice caché.

xii) Le nid de guêpes

[99] Les demandeurs prétendent que l'élément suivant constitue un vice caché :

- Présence d'un énorme nid de guêpes.

[100] Ils déposent une réclamation au montant de 85.44 \$⁵⁵.

⁵² Pièce P-31B-1 et P-38E.

⁵³ Pièce P-19.

⁵⁴ Pièce D-1.

⁵⁵ Voir Pièces P-38A-1, P-22 et P-22A. Le rapport de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, confirme la présence de ce nid (Pièce D-14, p. 10).

[101]Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice, puisque l'élément de gravité fait cruellement défaut et puisqu'il n'y a aucune preuve d'antériorité à la vente.

xiii) Les fenêtres en général (vice #7)

[102]Les demandeurs prétendent que toutes les fenêtres de la maison doivent être changées et que cela constitue un vice caché.

[103]Des témoignages de Mme Tremblay et de l'experte des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne ainsi que des rapports de cette dernière⁵⁶, le Tribunal est d'avis que ces éléments sont des vices antérieurs à la vente qui ont été prouvés par la balance des probabilités. Il s'agit du « **vice #7** ».

[104]Cependant, encore ici comme pour le vice #1, ce vice n'est pas caché puisqu'il est totalement et complètement décrit au rapport d'inspection préachat de M. Beaudry⁵⁷, dans les termes suivants :

- P. 12 : « Nous avons observé l'absence de solin au-dessus des portes et fenêtres. Dans les conditions actuelles, l'eau pourrait s'infiltrer dans le mur, ce qui pourrait occasionner des dommages importants (notons que des dommages non visibles peuvent actuellement être présents à cet endroit). » L'avertissement est accompagné d'une photographie mentionnant de vérifier la jonction de la dalle de béton de la terrasse et des murs extérieurs, relativement à l'étanchéité;
- P. 13 : « Comme il n'y a aucune ventilation derrière le revêtement mural extérieur, l'eau qui pourrait s'infiltrer dans le mur pourrait entraîner des dommages importants aux composantes internes. »
- Pp. 13-14 : « Fenêtres de bois [...]. Nous avons observé de la formation de buée ou de condensation entre les parois de certains vitrages isolants. Ce phénomène est causé par un défaut ou une défaillance de l'intercalaire et en réduit d'autant leur résistance thermique. Leur remplacement devra être confié à une entreprise de réparation de vitrage dans un proche avenir. [...] Nous avons observé des taches dues à la condensation à la base de certaines fenêtres. Cette condensation peut causer, avec le temps, la détérioration du fini et du bâti des fenêtres et favoriser la prolifération de la moisissure. [...] Plusieurs cadres intérieurs des fenêtres n'étaient pas protégés et donc sujets à toutes dégradations imputables à la condensation résultante sur les fenêtres. »;
- P. 15 : « Nous avons noté des traces d'infiltration d'eau sur l'encadrement intérieur d'une fenêtre. [...] Nous vous recommandons de consulter un spécialiste afin de procéder à une expertise plus détaillée ». Cette mention est accompagnée d'une photographie de deux fenêtres qui ont des traces d'infiltration d'eau, dont une au sous-sol;

⁵⁶ Pièces P-17 et P-18. . Le témoignage de l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, et son rapport (Pièce D-14, p. 13) sont au même effet.

⁵⁷ Pièce D-1.

- P. 15 : « Nous avons observé des fissures dans certaines vitres sous la terrasse et une fenêtre est à remplacer. »;
- P. 16 : « Une fenêtre à battant est très difficiles ou impossibles à ouvrir. Consulter un spécialiste afin de [...] s'assurer en même temps de son étanchéité complète lors de la fermeture ».

[105] Le remède suggéré par l'experte des demandeurs Mme Michel-Ann Champagne est le même que celui proposé par M. Beaudry, soit l'installation de nouvelles fenêtres.

[106] Au surplus, le 14 septembre 2012, l'expert des demandeurs M. Michel Champagne a envoyé un courriel⁵⁸ à Mme Tremblay et à son avocat d'alors, y indiquant ceci : « certains points comme les fenêtres n'ont pas été traités [dans mon expertise, Pièce P-19], car trop flagrant au préachat, c'était clairement mentionné ». La même journée, l'avocate d'alors des demandeurs a transmis ce courriel à l'avocat des défendeurs. Lors de son témoignage au procès, l'expert des demandeurs Michel Champagne a reconnu qu'il était clair dans le rapport d'inspection préachat de M. Beaudry que les fenêtres devaient être changées. Cet expert a aussi mentionné que la durée de vie utile des fenêtres comme celles de la maison est de dix ans, de sorte que leur vie utile était expirée en 2011, considérant la construction en 1984.

[107] Dans ces circonstances, le vice est soit apparent ou soit connu des demandeurs et est donc considéré comme apparent par le Tribunal.

Conclusion

[108] Le Tribunal retient donc seulement l'existence d'un seul vice, soit le vice #2 portant sur la garde-robe encastrée de la chambre des maîtres. Toutes les autres réclamations seront rejetées par le Tribunal, sauf le thermomètre de piscine au montant de 3.39 \$.

[109] La question du drainage du terrain et de son usage pour les chevaux, sous l'angle des vices cachés, sera quant à elle étudiée plus bas à la section 4.

3) Les dénonciations des vices sont-elles tardives?

[110] L'article 1739 CcQ s'applique et prévoit ceci :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[111] Aux paragraphes 162 à 165 de leur défense amendée, les défendeurs présentent l'argument suivant sur la tardiveté des dénonciations des vices par les demandeurs :

⁵⁸ Voir Pièce D-16.

- Les demandeurs étaient au fait des problématiques de l'immeuble, et ce, avant même la signature de l'acte de vente, le 10 juin 2011;
- En effet, dès le 29 avril 2011, ils étaient au courant des problématiques et ont délibérément caché le tout;
- Ce n'est que le 22 août 2011 qu'ils ont dénoncé la situation⁵⁹, soit 4 mois après avoir pris connaissance des problématiques à l'immeuble;
- D'autres éléments ont fait l'objet d'une dénonciation tardive, notamment la communication du rapport P-19 daté du 7 juin 2012 qui fait mention d'anomalies à l'immeuble et transmis seulement le 14 septembre 2012, pièce P-26.

[112]Le Tribunal n'a retenu que le vice #2, portant sur la garde-robe encastrée de la chambre des maîtres. Or, ce vice n'a jamais été dénoncé⁶⁰ par les demandeurs aux défendeurs.

[113]En l'absence de dénonciation, la réclamation des demandeurs pour ce vice est irrecevable.

[114]Compte tenu des conclusions du Tribunal sur l'absence d'autres vices cachés, il n'est donc pas requis de décider de l'argument des défendeurs sur la tardiveté de la dénonciation⁶¹. Le Tribunal indique en *obiter* que les dénonciations des demandeurs semblent avoir été faites dans un délai raisonnable de leur découverte des vices allégués.

[115]La question du drainage du terrain et de son usage pour les chevaux, sous l'angle des vices cachés, sera quant à elle étudiée plus bas à la section 4, incluant la tardiveté ou non de la dénonciation.

4) Les défendeurs ont-ils respecté les engagements écrits et verbaux relativement à diverses réparations? Si non, quelle est la conséquence?

[116]Le Tribunal doit déterminer l'existence de ces engagements, leur portée et leur niveau de réalisation afin de savoir si les demandeurs ont ou non gain de cause à cet égard.

i) Engagements écrits

[117]Les demandeurs reprochent aux défendeurs de ne pas avoir effectué avant le transfert de propriété de la maison, toutes les réparations auxquelles ils s'étaient engagés par écrit lors de la promesse de vente, à savoir : réparer le ventilateur de la

⁵⁹ Voir lettre de dénonciation du 19 août 2011 (Pièce P-23), reçue le 22 août 2011 par Mme Internoscia et le 24 août 2011 par M. Vachette (selon le repérage de Postes Canada inclus à la Pièce P-23).

⁶⁰ Voir les lettres et courriels de dénonciation, Pièces P-23 (19 août 2011), P-24 (25 novembre 2011), P-25 (1^{er} décembre 2011), P-42 (19 décembre 2011) et P-26 (14 septembre 2012). Aucune mention de cette garde-robe n'y apparaît. La première mention est au paragraphe 76e de la demande introductive initiale des demandeurs du 16 janvier 2013.

⁶¹ Compte tenu de l'absence finalement de tout vice caché, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur la date d'apparition ou de création de tels vices et n'a pas à tenir compte de l'entente entre les parties du 8 janvier 2016 relativement à la suspension de l'action en garantie.

cuisinière, faire le contour des fenêtres en bois avec du colorant vernis et faire réparer la pompe septique au sous-sol⁶² par un plombier. Les défendeurs ne nient pas avoir pris ces engagements dans le cadre de la promesse d'achat.

[118] Quant au ventilateur de la cuisinière, Mme Tremblay a indiqué que M. Vachette ne l'a pas réparé. M. Vachette indique qu'il ne l'a pas réparé, puisqu'il a compris des propos subséquents de Mme Tremblay qu'elle ne tenait plus à ce qu'il le répare :

- Selon M. Vachette, Mme Tremblay fait une visite à la maison avant le 11 juin 2011. Il lui a dit ne pas avoir pu trouver de pièce pour le ventilateur. Elle répond que ce n'est pas grave, puisqu'elle va mettre une plaque au gaz au lieu de la plaque actuelle;
- Lors d'une visite subséquente, avant le 11 juin 2011, Mme Tremblay a dit à M. Vachette qu'elle allait mettre une cuisinière au gaz, avec une hotte et des bouteilles de gaz à l'extérieur de la maison, au lieu de la plaque actuelle.

[119] Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis que les défendeurs ont renoncé à la réparation du ventilateur de la cuisinière.

[120] Quant au contour des fenêtres en bois avec du colorant vernis, Mme Tremblay indique que cela n'a pas été fait, alors que M. Vachette indique qu'il a fait le travail, sauf pour la fenêtre de la salle de bain. L'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt mentionne à son rapport⁶³ que ce travail a été réalisé.

[121] Aucun autre élément de preuve ne couvre cette réclamation. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut par la balance des probabilités que M. Vachette a rempli son engagement.

[122] Quant à la réparation de la pompe septique au sous-sol par un plombier (aussi appelée pompe de la toilette), Mme Tremblay indique que cela n'a pas été fait, alors que M. Vachette dit qu'il a fait faire ce travail par un apprenti-plombier le 1^{er} juin 2011. Or, le document de travail de la plomberie de M. Pascal Bonin soumis par M. Vachette⁶⁴ au soutien de cette réparation comporte la mention « Je certifie que la fosse est conforme ». De l'avis du Tribunal, cette référence à la fosse ne couvre aucunement la pompe septique. Le Tribunal conclut donc que cette réparation n'a pas été faite par M. Vachette, tel que requis.

[123] Quelle est la conséquence de cette omission? Dans leurs procédures, les demandeurs ne requièrent aucune ordonnance de type injonction. Ils n'ont pas non plus de conclusion en dommage spécifique à cet élément.

[124] Dans les dommages réclamés par les demandeurs, un poste couvre le remplacement de la pompe septique, mais il s'agit d'une soumission⁶⁵ faite par la

⁶² Voir engagements pris, clause M2.3, Pièces P-4 et D-8. Les autres engagements mentionnés à cette clause ne sont pas en litige.

⁶³ Voir p. 6 de la Pièce D-14, à l'item 3.

⁶⁴ Document du 1^{er} juin 2011 émanant de l'entreprise du plombier Pascal Bonin, signé par Dave Gaudet, un apprenti.

⁶⁵ Pièce P-38B.

Plomberie Le Plomb Inc., au montant de 14,892.50 \$, couvrant l'ensemble des travaux de plomberie et de ventilation au sous-sol de la maison. Aucune ventilation n'est donnée et le témoignage du plombier M. Sébastien Durand sur cette soumission n'en a pas donné non plus. Le témoignage de M. André Prud'homme, expert des défendeurs en estimation de dommages ainsi que son rapport d'expert⁶⁶ ne contiennent aucun élément permettant d'isoler le coût de cette pompe.

[125] Dans ces circonstances, le Tribunal arbitre à 200 \$ le coût de la réparation de la pompe septique et va octroyer ce montant aux demandeurs, sous le chapeau de leurs conclusions générales en dommages.

ii) Engagements verbaux

[126] Les demandeurs reprochent aux défendeurs de ne pas avoir réalisé les engagements suivants, conclus verbalement entre Mme Tremblay et M. Vachette en avril 2011 :

- Remplacement d'une vitre fissurée dans l'abri d'auto;
- Installation d'une moulure manquante dans la chambre du rez-de-chaussée;
- Installation de moulures de finition entre le plancher de céramique et le plancher de bois au rez-de-chaussée;
- Entretien du terrain par M. Vachette jusqu'à la prise de possession, incluant la coupe du gazon;
- Préparation annuelle et mise en fonction de la piscine;
- Mise en marche de la fontaine du lac; et
- Réparation et remise en état du pavé uni de la terrasse donnant sur le lac (N.B. Ceci est une deuxième terrasse, sur le bord du lac, plus éloignée de la maison).

[127] Certains de ces reproches sont assortis d'une demande de dommages.

[128] Mme Tremblay indique que M. Vachette a pris ces engagements en avril 2011, ce que reconnaît M. Vachette. Mme Tremblay ajoute qu'aucun de ces engagements n'a été rempli.

[129] Quant au remplacement d'une vitre fissurée dans l'abri d'auto, M. Vachette indique qu'il l'a remplacée. Aucun autre élément de preuve ne couvre cette réclamation. Aucun élément de crédibilité n'est en jeu ici. Dans ces circonstances, puisque le fardeau de convaincre le Tribunal à cet égard repose sur les demandeurs, en vertu de l'article 2803 CcQ, le Tribunal et d'avis que les demandeurs n'ont pas rencontré ce fardeau.

⁶⁶ Pièce D-17.

[130] Quant à l'installation d'une moulure manquante dans la chambre du rez-de-chaussée, M. Vachette indique qu'il l'a installée. L'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, indique à son rapport⁶⁷ que ce travail a été réalisé.

[131] Aucun autre élément de preuve ne couvre cette réclamation. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut par la balance des probabilités que M. Vachette a rempli son engagement.

[132] Quant à l'installation de moulures de finition entre le plancher de céramique et le plancher de bois au rez-de-chaussée, M. Vachette indique qu'il l'a installée. Or, l'expert des défendeurs, M. Louis Denoncourt, indique à son rapport⁶⁸ que ce travail n'a pas été réalisé. Dans ces circonstances, le Tribunal conclut par la balance des probabilités que M. Vachette n'a rempli son engagement.

[133] Cependant, les demandeurs n'ont aucune conclusion spécifique en dommages ou en injonction ou autre à l'égard de ces moulures. Il n'y a non plus au dossier aucune preuve de la valeur de telles moulures.

[134] Dans ces circonstances, le Tribunal arbitre à 20 \$ le coût de cette moulure de finition et va octroyer ce montant aux demandeurs, sous le chapeau de leurs conclusions générales en dommages

[135] Quant à l'entretien du terrain par M. Vachette jusqu'à la prise de possession, incluant la coupe du gazon, M. Vachette a indiqué au procès qu'il n'a pas eu le temps de faire la coupe du gazon avant le 13 juin 2011. Le Tribunal constate donc que les défendeurs n'ont pas respecté leur engagement à cet égard.

[136] Les demandeurs réclament un montant de 461.39 \$⁶⁹ pour la coupe du gazon, que le Tribunal leur accorde.

[137] Les demandeurs réclament également un montant de 2,299. 50 \$⁷⁰ pour la taille des haies. Or, cette taille a eu lieu en octobre 2012. Selon le Tribunal, même si Mme Tremblay a indiqué que les haies n'avaient pas été taillées depuis des années, cette portion de l'entretien du terrain n'a pas à être supportée par les demandeurs, puisque trop éloignée dans le temps et dans l'espace.

[138] Quant à la préparation annuelle et la mise en fonction de la piscine, M. Vachette dit que, dans les jours suivants le 13 juin 2011, il est venu avec sa fille à la maison et il a commencé l'entretien annuel de la piscine. Il a alors indiqué qu'il reviendrait terminer son travail le mardi suivant. Lorsqu'il revient le lundi suivant, il constate que la piscine a été déjà mise en fonction par quelqu'un d'autre. C'est alors que Mme Tremblay l'accueille avec une humeur exécrationnelle et lui dit :

- que Club piscine a nettoyé la piscine car elle voulait se baigner;

⁶⁷ Voir p. 7 de la Pièce D-14, à l'item 7.

⁶⁸ Voir p. 7 de la Pièce D-14, à l'item 8.

⁶⁹ Voir facture du 19 juin 2011 et chèque, Pièces P-9 et P9A.

⁷⁰ Facture de Coupe de Haies Provinciale du 3 octobre 2012 et chèque de paiement, dans la Pièce P-40 en liasse.

- que des lampes et une pompe de la piscine ne fonctionnent pas;
- qu'il y a des trous dans la toile de la piscine;
- de sortir d'ici et qu'elle ne veut plus le voir;
- tout en s'approchant violemment de lui, que ça va lui coûter 130,000 \$ et qu'il n'a pas besoin de retenir les services d'un avocat car le sien est un pitbull et il ne gagnera jamais contre elle.

[139] M. Vachette et sa fille quittent alors la maison.

[140] Ces événements et paroles n'ont pas été contredits au procès.

[141] Dans ces circonstances, le Tribunal est d'accord avec la constatation qu'a alors faite M. Vachette, selon laquelle tous les accords et engagements verbaux entre les parties tombaient à l'eau. Ce comportement de Mme Tremblay équivaut pour M. Vachette à une libération de son engagement.

[142] Le Tribunal rejette donc toute réclamation des demandeurs reliée à la préparation annuelle et la mise en fonction de la piscine.

[143] Quant à la mise en marche de la fontaine du lac, les défendeurs n'ont présenté aucune preuve à cet égard. Dans ces circonstances, le Tribunal décide que M. Vachette n'a pas mis en marche la fontaine du lac en juin 2011, tel que requis. Cependant, les demandeurs n'ont aucune conclusion en dommages ou en injonction ou autre à cet égard. Le Tribunal ne prononcera donc aucune conclusion à cet égard.

[144] Quant à la réparation et remise en état du pavé uni de la terrasse donnant sur le lac, M. Vachette admet ne pas l'avoir fait, mais invoque la raison du comportement de Mme Tremblay qui l'a poussé à considérer que cet accord tombait à l'eau. Le Tribunal partage cette position, pour les raisons indiquées précédemment quant à la préparation annuelle et la mise en fonction de la piscine.

[145] Le Tribunal ajoute que l'entente entre les parties, répudiée par Mme Tremblay, visait uniquement le pavé uni et non pas toute la réfection de la terrasse, la réfection d'un muret et d'un chemin en pierres plates et la pose de grosses pierres, comme le réclament donc à tort les demandeurs, par l'entremise de la soumission de M. Raymond Hétu⁷¹.

[146] Le Tribunal rejette donc toute réclamation des demandeurs

Conclusion

[147] Pour les engagements entre les parties, le Tribunal octroie donc aux défendeurs la somme de 681.39 \$, soit la somme du montant de 200 \$ pour la pompe septique, du montant de 20 \$ pour la moulure et du montant de 461.39 \$ pour la coupe du gazon. Ces éléments sont mentionnés à la lettre de dénonciation des demandeurs du 19 août

⁷¹ Soumission de juin 2012 au montant de 22,650.07 \$, Pièce P-13.

2011⁷², ce qui constitue une mise en demeure pour ces éléments. La date du début du calcul des intérêts est donc le 19 août 2011.

5) Qu'en est-il du drainage du terrain et de la question des chevaux?

[148] Les demandeurs reprochent également aux défendeurs l'élément suivant :

- Le terrain devant servir à l'entraînement des chevaux des demandeurs est complètement inondé et demeure mou, même à la fin de l'été. L'état du terrain n'est en aucun cas conforme aux représentations de M. Vachette qui avait assuré les demandeurs que ledit terrain était complètement sec. Le terrain doit être drainé, vu un remblayage de mauvaise qualité, le veau anormal des eaux souterraines et la formation d'une zone marécageuse à l'extrémité du terrain.

[149] Les demandeurs basent leur argument tant sur la présence d'un vice caché que sur une fausse représentation de la part des défendeurs.

i) Argument relié aux vices cachés

[150] Le Tribunal est d'avis que la preuve⁷³ a révélé de façon non contredite que le terrain de la maison est souvent mou et mouillé et fait en sorte qu'un pied peut parfois s'y enfoncer, même par temps sec. Cela est dû à une nappe phréatique anormalement élevée à cet endroit, à un mauvais remblai et à une mauvaise orientation des inclinaisons du terrain. Le Tribunal note que le rapport d'inspection préachat de M. Beaudry⁷⁴ ne traite pas de cet élément.

[151] Ce problème est antérieur à la vente. Mais est-ce un vice, dans le sens qu'il possède l'élément de gravité requis? Le Tribunal est d'avis que le vice n'est pas grave ici, puisque les demandeurs n'ont pas établi qu'ils auraient exigé une réduction de prix ou la non-conclusion de la vente. La preuve est en effet au contraire.

[152] Même si les demandeurs ont indiqué qu'ils recherchaient une propriété leur permettant d'y loger leurs chevaux, ce qui inclut la possibilité de convertir le garage en écurie, de construire un manège pour chevaux et le fait que les chevaux puissent se promener sur le terrain, la lettre du 19 mai 2011⁷⁵ que Mme Tremblay a remis à M. Vachette en son nom et celui de M. Crevier vient établir le caractère non grave du vice.

[153] Selon la preuve non contredite présentée, de par son texte et son contexte, le but des demandeurs avec cette lettre est d'indiquer aux défendeurs qu'ils ne les tiendront pas responsables si jamais le zonage pour la maison n'était pas changé et ne permettait pas d'avoir des chevaux. En effet, Mme Tremblay a dû faire des démarches pour obtenir un changement de zonage en ce sens, ce qu'elle a pu obtenir le 9 juin 2011⁷⁶. Cependant, cette lettre du 19 mai 2011 contient les phrases suivantes :

⁷² Pièce P-23.

⁷³ Voir témoignages de Mme Tremblay, de l'expert Gabriel Ouellet et de l'expert Michel Champagne, ainsi que le rapport de ce dernier (Pièce P-19).

⁷⁴ Pièce D-1.

⁷⁵ Pièce D-15.

⁷⁶ Voir lettre de la municipalité du 9 juin 2011, Pièce D-23.

« De toute façon l'état actuel des démarches de la vente de votre propriété vous protège. Les conditions sont levées et plus rien ne peut nous empêcher d'acheter que ce soit avec ou sans les chevaux. Nous sommes légalement engagés. » (soulignements ajoutés)

[154]Autrement dit, les demandeurs vont acheter, même s'ils ne peuvent pas avoir leurs chevaux. Aucune référence à une demande de réduction de prix n'apparaît.

[155]Dans ces circonstances, le vice ne peut être considéré comme grave. Le recours des demandeurs sous ce chef doit être rejeté.

[156]Le Tribunal ajoute en *obiter* que, même si le vice était grave et était caché, la réclamation des demandeurs à cet égard sous l'angle des vices cachés est irrecevable puisque la dénonciation aux défendeurs est tardive.

[157]En effet, Mme Tremblay a témoigné en témoignage principal au procès, que dès la prise de possession le 13 juin 2011⁷⁷ et tout au long de l'année 2011, lorsqu'elle va sur le terrain, il est souvent mouillé. De plus, elle indique qu'en 2011, le tracteur s'enlise régulièrement sur le terrain.

[158]Par ailleurs, l'expert des demandeurs Gabriel Ouellet a indiqué que, lors de sa visite du 20 septembre 2011, il y avait de l'eau en surface du sol sur le terrain et son pied enfonçait dans le sol, malgré qu'il n'ait pas plu depuis quatre jours. Cet expert indique à son rapport du 18 novembre 2011⁷⁸ que Mme Tremblay lui a indiqué le 20 septembre 2011 qu'elle avait remarqué cet état du terrain.

[159]Or, malgré cette connaissance de Mme Tremblay en 2011, la dénonciation de ce vice survient uniquement le 14 septembre 2012, lorsque son avocate d'alors envoie par courriel⁷⁹ à l'avocat des défendeurs une copie du rapport d'expert de M. Michel Champagne, daté du 7 juin 2012, lequel mentionne ce vice au point 6. Cette dénonciation parle spécifiquement de la mauvaise qualité du terrain mouillé, de son caractère impropre à des chevaux et du remède, un drainage.

[160]Le rapport d'expert des demandeurs du 18 novembre 2011⁸⁰ dénoncé aux défendeurs le 1^{er} décembre 2011⁸¹ contient des passages sur le fait que le terrain humide, soit la section 5.6 aux pp. 24 à 26. Cependant, ces passages visent spécifiquement le vice allégué du drainage du sous-sol de la maison et ne fait aucune référence à la réfection du terrain ou à son caractère impropre. Il ne s'agit pas d'une dénonciation valide du vice du terrain.

[161]Dans ces circonstances, la dénonciation du 14 septembre 2012 est tardive, puisque la connaissance du vice par Mme Tremblay date de juin 2011. De plus, il n'y a aucune preuve au dossier de la date où le drainage a été fait par les demandeurs, de

⁷⁷ La question de la connaissance avant la vente sera étudiée plus bas, en ii).

⁷⁸ Voir p. 24 de la Pièce P-18.

⁷⁹ Pièce P-26.

⁸⁰ Pièce P-18.

⁸¹ Par lettre, Pièce P-25.

sorte que le Tribunal ne peut apprécier si les défendeurs auraient pu ou non faire effectuer le drainage eux-mêmes⁸².

[162]Le second alinéa de l'article 1739 CcQ n'est d'aucun secours pour les demandeurs. Il se lit ainsi : « Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

[163]Or ici, le Tribunal est d'avis que M. Vachette et Mme Internoscia n'avaient pas connaissance de ce vice et ne peuvent être réputés l'avoir connu. La preuve non contredite à cet égard au procès est le témoignage de M. Vachette qui a affirmé que le terrain était parfois humide, mais qu'il se drainait et qu'on pouvait y marcher dessus sans problèmes, tout comme tondre le gazon.

[164]Dans ces circonstances, la dénonciation est tardive et le recours est irrecevable.

ii) Argument relié aux fausses représentations

[165]Les demandeurs argumentent que, même s'il n'y a pas de vice caché, les représentations de M. Vachette à Mme Tremblay ont fait croire à cette dernière que le terrain était propice aux chevaux et à l'installation d'un manège à chevaux, d'où dol et recours en dommages.

[166]Les demandeurs ont indiqué qu'ils recherchaient une propriété leur permettant d'y loger leurs chevaux, ce qui inclut la possibilité de convertir le garage en écurie, de construire un manège pour chevaux et le fait que les chevaux puissent se promener sur le terrain.

[167]La preuve est contradictoire sur le contenu des représentations que M. Vachette a faites à Mme Tremblay.

[168]Selon Mme Tremblay, lors de la première visite du 21 avril 2011, elle indique à M. Vachette qu'elle désire installer ses chevaux sur le terrain de la maison, et elle lui demande si le terrain est bien drainé, si le terrain supporterait les chevaux et s'il sait de quel type de terrain il s'agit. M. Vachette aurait répondu ne pas savoir le type de terrain et aurait ajouté que le terrain draine bien et que ce serait merveilleux pour des chevaux.

[169]De son côté, M. Vachette indique que, lors de cette visite du 21 avril 2011, Mme Tremblay lui a demandé si le terrain était humide. Il aurait répondu que le terrain était humide, surtout le printemps, mais que, dès la fin avril ou le début mai, le terrain se drainait et on pouvait passer la tondeuse et marcher dessus. Selon M. Vachette, Mme Tremblay lui a alors dit qu'elle voulait y mettre des chevaux, ce à quoi il a spécifiquement répondu ne pas lui avoir donné d'avis sur cela. La crédibilité de M. Vachette n'a pas été ébranlée.

[170]Quelle version retenir?

⁸² Mettant ainsi en échec la prétention des demandeurs selon laquelle l'absence de préjudice réel pour le vendeur ne justifie pas l'irrecevabilité du recours en vice caché, au sens de l'arrêt *Claude Joyal Inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588 (C.A.), au par. 35 (demande d'autorisation d'appel rejetée par la Cour suprême du Canada, 17 juillet 2014, no. 35867).

[171]Le fardeau de convaincre le Tribunal à cet égard repose sur les demandeurs, en vertu de l'article 2803 CcQ. En présence de versions contradictoires à teneur égale, les demandeurs n'ont pas rencontré leur fardeau.

[172]En conséquence, le Tribunal conclut que les défendeurs n'ont pris aucun engagement à l'égard du terrain en faveur des demandeurs ni n'ont fait de quelconques fausses représentations à cet égard. Le recours des demandeurs sous ce chef doit donc être rejeté.

iii) Quantum :

[173]Le Tribunal aborde en *obiter* le quantum de la réclamation des demandeurs.

[174]Les demandeurs réclament un montant de 26,407 \$⁸³ pour les frais de mise en pension de quatre chevaux, de septembre 2011 à novembre 2012, chez Philip Gérard et par la suite au Centre équestre Oram. Il s'agit d'un loyer mensuel qui couvre l'hébergement des chevaux et la nourriture.

[175]La preuve a démontré que la construction de l'écurie et du manège par les demandeurs a eu lieu en début 2013. Le Tribunal présume que les chevaux ont commencé à résider sur le terrain des demandeurs entre novembre 2012 et la construction de l'écurie en 2013.

[176]Cependant, aucune explication n'a été donnée pour justifier le délai de cette construction en 2013 par rapport à la prise de possession de la maison du 13 juin 2011. M. Steve Rousseau, l'entrepreneur en construction des demandeurs, a indiqué au procès que la transformation du garage en écurie a pris environ un mois à faire. Donc, pourquoi les demandeurs n'ont-ils pas construit l'écurie plus tôt? Était-ce pour drainer le terrain? Combien de temps a pris le drainage du terrain, s'il a été fait? Aucune preuve n'a été présentée à cet égard, sauf que le nivellement et le drainage du terrain ont été payés par les demandeurs, en mai 2013 à Ferme Trem-Blé⁸⁴.

[177]Dans ces circonstances, il n'y a donc aucune justification à ce que les chevaux des demandeurs aient été si longtemps en pension. Le Tribunal estime raisonnable une durée de pension de trois mois, le temps de drainer le terrain. Mme Tremblay a déclaré au procès que la durée du drainage a été de trois mois. La construction de l'écurie aurait été faite, même sans problème avec le terrain. Et pendant ces premiers trois mois, les demandeurs avaient trois chevaux, pas quatre.

[178]De plus, le Tribunal estime que tous les coûts de nourriture doivent être enlevés du quantum, car les demandeurs auraient dû les payer eux-mêmes, même si les chevaux avaient été sur leur terrain dès juin 2011.

[179]En fonction de la Pièce P-30 et du témoignage de M. Sébastien Oram du Centre Équestre Oram, le Tribunal estime donc le coût de la pension à 300 \$ par cheval par mois, ce qui donne un total de 2,700 \$, soit 3 chevaux x 3 mois x 300 \$. Le Tribunal

⁸³ Voir factures et paiements, Pièces P-30 et P-30A.

⁸⁴ Voir facture de Ferme Trem-Blé du 28 mai 2013, dans la Pièce P-40 en liasse. Les demandeurs réclament un montant de 15,000 \$ sur le montant de 19,833.19 \$ facturé.

aurait donc accordé aux demandeurs un montant de 2,700 \$, si leur réclamation à cet égard avait été fondée.

[180] Par ailleurs, le Tribunal note que les demandeurs ont déposé en preuve une estimation pour le drainage du terrain, réalisée par Aménagement Sportech Inc., au montant de 21,500 \$⁸⁵. Ce montant ne peut pas être octroyé aux demandeurs puisqu'il n'y a pas de vice caché ni de fausse représentation à cet égard, de l'avis du Tribunal. De toute façon, dans la requête introductive d'instance ré-réamendée, les demandeurs ne présentent cependant aucune conclusion quant à cette réclamation. Dans ces circonstances, le Tribunal n'en traitera pas en *obiter*.

[181] Enfin, les demandeurs réclament un montant de 15,000 \$⁸⁶ pour le nivellement et le drainage du terrain, effectués à une date non mise en preuve. Les défendeurs n'ont présenté aucune preuve à cet égard. Dans ces circonstances, s'il y avait eu vice caché et/ou fausse représentation, ce qu'il n'y a pas, le Tribunal aurait octroyé une portion de ce montant de 15,000 \$ aux demandeurs, tel qu'expliqué plus bas à la section 7.

6) Que décider quant à la réclamation des défendeurs pour le tracteur?

[182] Le 10 juin 2011, M. Vachette a vendu son tracteur aux défendeurs, pour un montant de 3,900 \$. Tous s'entendent pour dire que cette vente n'entre pas dans le cadre de la vente de la maison et n'est pas couverte par l'acte de vente⁸⁷.

[183] Mme Tremblay indique que, dès sa première utilisation, le tracteur ne fonctionnait pas et ses couteaux non plus. Elle a dû le faire réparer et le coût de cette réparation se chiffre à 471.32 \$⁸⁸, lequel montant elle réclame à M. Vachette. Ce dernier n'offre aucune preuve lors du procès. Dans ces circonstances, le Tribunal estime ce dommage prouvé. Cependant, la preuve non contredite est à l'effet que Mme Tremblay a fait réparer le tracteur de son propre chef, sans en informer M. Vachette au préalable et sans lui donner la possibilité de venir constater le problème et/ou de le réparer ou de le faire réparer. Ainsi, le Tribunal est d'avis qu'il y a absence de dénonciation, ce qui est fatal à cette réclamation des demandeurs en vertu de l'article 1739 CcQ.

[184] Mme Tremblay réclame également le paiement d'un montant de 2,506.25 \$⁸⁹ payé à Agritech en août 2012, pour le changement d'une grosse pièce et autres réparations. M. Vachette n'a présenté aucune preuve à cet effet, mais son avocat a fait admettre à Mme Tremblay, en contre-interrogatoire, que le tracteur a fonctionné entre le 21 juin

⁸⁵ Voir Pièce P-16. Au procès, personne n'a témoigné sur ce document, valablement mis en preuve cependant. On ne sait pas si ces travaux ont été faits ou non, et si oui, quand.

⁸⁶ Voir facture de Ferme Trem-Blé du 28 mai 2013, dans la Pièce P-40 en liasse. Les demandeurs réclament un montant de 15,000 \$ sur le montant de 19,833.19 \$ facturé.

⁸⁷ Pièce P-1.

⁸⁸ Voir facture de Agritech du 21 juin 2011, Pièce P-10.

⁸⁹ Voir facture de Agritech du 27 août 2012, Pièce P-39.

2011 et le mois d'août 2012. Dans ces circonstances, le Tribunal ne peut relier ces réparations d'août 2012 à M. Vachette et rejette ainsi cette deuxième réclamation quant au tracteur. Il n'y a pas non plus eu de dénonciation de ce problème à M. Vachette.

[185]Le Tribunal rejette donc en entier les réclamations des demandeurs portant sur le tracteur.

7) Quels sont la portée et les coûts des travaux correctifs et les dommages subis par les demandeurs?

[186]Les demandeurs réclament des défendeurs les montants suivants :

- 377,142.15 \$ pour travaux de réparations déjà faits (64,089.58 \$) et pour les travaux restant à faire (313,052.57 \$);
- 26,407 \$ pour les frais de mise en pension de quatre chevaux;
- 75,000 \$ à titre de dommages compensatoires pour troubles et inconvénients; et
- 50,000 \$ à titre de dommages punitifs.

[187]Analysons ces chefs de dommages.

i) Travaux de réparation et frais de mise en pension

[188]Compte tenu des motifs exposés précédemment, le Tribunal a déjà décidé que les demandeurs ont droit seulement aux montants suivants :

- Pour les vices cachés : zéro;
- Pour les équipements de piscine : 3.39 \$;
- Pour les engagements écrits et verbaux : 681.39 \$;
- Pour le tracteur : zéro;
- Pour la pension des chevaux : zéro;

TOTAL : 684.78 \$

[189]Puisqu'il n'y a aucun vice caché, les demandeurs n'ont droit à aucun dommage à cet égard. Le Tribunal rejette également la réclamation relative aux chevaux.

[190]Cependant, le Tribunal va étudier en *obiter* les réclamations des demandeurs pour les travaux de réparations déjà faits et ceux restant à faire.

[191]Les demandeurs réclament des défendeurs un montant de 377,142.15 \$ pour les travaux de réparations déjà faits (64,089.58 \$) et pour les travaux restant à faire (313,052.57 \$). Tous ces montants incluent les frais d'administration, les profits et les taxes des contracteurs qui feraient les travaux ou qui les auraient déjà faits.

[192]De leur côté, les défendeurs estiment une portion de ces travaux à un montant total de 215,617.06 \$ en date du 14 octobre 2015, selon le témoignage de leur expert en estimation de dommages M. André Prud'homme et son rapport d'expert⁹⁰. Cet

⁹⁰ Pièce D-17.

expert inclut un facteur relié à la dépréciation de certains éléments reconstruits, par catégorie.

[193] Selon l'expert des défendeurs André Prud'homme, la valeur des travaux avant la dépréciation est de 259,938.06 \$. Ce montant inclut lui aussi les frais d'administration, les profits et les taxes des contracteurs qui auraient à faire lesdits travaux. Par contre, dans son rapport d'expert et dans son témoignage, l'expert M. Prud'homme ne couvre pas tous les travaux que les demandeurs réclament.

[194] Lors des plaidoiries, l'avocat des demandeurs a reconnu que la dépréciation doit être tenue en compte, mais pas à tous égards, puisque la reconstruction en fonction des normes minimales d'aujourd'hui doit être tenue en compte, tout comme le coût en date de mai 2017, et non pas d'octobre 2015, ce que n'aurait pas fait l'expert des défendeurs, André Prud'homme.

[195] Cet expert a d'ailleurs admis qu'on devrait ajouter un taux variant entre 1% et 2% par année pour actualiser ses données d'octobre 2015 à mai 2017. Considérant un an et demi au taux de 2%, le Tribunal est d'opinion que l'estimation des défendeurs est de 222,085.57 \$ au lieu de 215,617.06 \$.

[196] Passons maintenant en revue les réclamations des demandeurs. Pour les travaux déjà faits, la Pièce P-31-A-1 indique ces réclamations, en y enlevant les frais d'expertise. Le Tribunal ajoute les commentaires suivants :

Description, pièces justificatives et montant réclamé	Décision du Tribunal en <i>obiter</i>
Ventilation pression négative (Pièces P-7 et P-7A) : 3,953,33 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Destruction et décontamination du sous-sol (Pièce P-36) : 6,607.65 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Travaux sur le plancher de béton (Pièce P-36) : 455.57 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Changer garde-robes de la chambre des maîtres. Jocelyn Champagne IKA garde-robes (Pièce P-	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation

36) : 5,140.26 \$	
Porte patio de la cuisine pourrie, changée (Pièce P-33) : 1,200.00 \$	Le chèque fait le 13 mars 2012 à M. Roger Boileau par Mme Tremblay pour la porte patio, Pièce P-33, est au montant de 200 \$. Le Tribunal octroierait donc seulement 200 \$.
Réparer fuite du tuyau principal de la pompe à la fosse et réparer tuyau du champ d'épuration (Pièce P-36) : 819.08 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Ajouter un siphon dans le renvoi de la laveuse (Pièce P-36) : 150.00 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Réparer cheminée du foyer aux granules ajouter gaine « stainless » (Pièces P-15 et P-15A) : 1,200.00\$	Le Tribunal n'octroierait rien puisque cet élément a été vendu spécifiquement « sans garantie » par les défendeurs, tel qu'indiqué à la clause 8.1 de la promesse d'achat.
Drainer le terrain en partie (Pièce P-40) : 15,000.00 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Refaire drains français et réparer fissure du solage sous la terrasse collée à la maison (Pièce P-36) : 15,539.37 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
1ère tonte du gazon (Pièces P-9 et P-9A) : 461.39 \$	Le Tribunal est d'avis d'octroyer ce montant, tel que déjà décidé plus haut.
Réparation du tracteur - 1ère fois (Pièce P-10) : 471.32 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Fourmis charpentières.	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des

Maheu et Maheu Diagnostic (Pièce P-36) : 86.23 \$	commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Conteneur de remisage (Pièces P-28 et P-28A) : 1,199.67 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Déménagement du sous-sol dans conteneur (Pièces P-28 et P-28A) : 797.48 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Inspection de l'électricité (Pièce P-36) : 882.92 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Masque respiratoire (Pièce P-36) : 56.94 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Redéterrasser fosse pour caméra (Pièce P-36) : 48.00 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Location d'un conteneur (Pièce P-36) : 522.92 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Examen de la pompe septique (Pièces P-8 et P-8A) : 184.56 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Réparation rail porte garde-robe – chambre des maîtres (Pièce P-12) : 130.78 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Examen du foyer aux granules (Pièces P-14 et P-14A) 50.00 \$	Le Tribunal n'octroierait rien puisque cet élément a été vendu spécifiquement « sans garantie » par les défendeurs, tel qu'indiqué à la clause 8.1 de la promesse d'achat.
Frais retrait nid de guêpes (Pièces P-22	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la

et P-22A) : 85.44 \$	dépréciation.
Frais préparation documents du dossier (Pièce P-35) : 148.89 \$	Cette réclamation est irrecevable en droit québécois. Le Tribunal n'octroierait donc rien.
Réparation tracteur – 2ième fois (Pièce P-39) : 2,506.25 \$	Le Tribunal n'octroie rien, pour les motifs expliqués plus haut.
Réparation piscine (Pièce P-40) : 228.83 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Taille des haies (Pièce P-40) : 2,299.50 \$	Le Tribunal n'octroie rien, pour les motifs expliqués plus haut.
Coût pour plaque induction et hotte (Pièce P-40) : 3,863.20 \$	Le Tribunal aurait octroyé un montant de 1,000 \$, puisque la preuve est à l'effet que la plaque de cuisson était déjà très âgée en 2011. Les demandeurs ne peuvent être compensés pour une neuve.
Total selon les demandeurs : 64,089.58 \$	Total révisé par le Tribunal : 54,021.74 \$

[197] Pour les travaux déjà faits, la Pièce P-31-B-1 indique ces réclamations, avec un ajout quant aux frais de paysagement de la terrasse du lac de M. Raymond Hétu. Le Tribunal ajoute les commentaires suivants :

Description, pièces justificatives et montant réclamé	Décision du Tribunal en <i>obiter</i>
Casser et refaire la dalle de béton du sous-sol avec drains et refaire le sous-sol (Pièce P-38A-1) : 100,692.65 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Changer solives de rives pourries et imperméabiliser (Pièce	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.

P-38A-2) : 13,415.63 \$	
Réparer pompe septique du sous-sol. Refaire l'ensemble de la plomberie et ventilation de celle-ci selon normes. Déplacer évent maître non-conforme (Pièce P-38B) : 14,892.50 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Réparer toiture. Refaire complètement cheminée (Pièce P-38A-3) : 23,489.35 \$	Le Tribunal n'octroierait rien pour cette réclamation. En effet, il n'y a aucune preuve au dossier quant à un quelconque problème ou vice avec la toiture, autre que la question distincte de l'aération. Il n'y a aucune preuve de vice ou de problème avec la cheminée. L'argument des demandeurs selon lequel la véritable année de construction de la maison est 1984 au lieu de 1992 n'a, de l'avis du Tribunal, aucune incidence sur la toiture et la cheminée en l'absence de toute preuve d'un quelconque vice ou problème.
Refaire fosse septique et champ d'épuration existants depuis 1983 et non-conformes aux règlements de 1981 pour le champ d'épuration (Pièce P-38C) : entre 5,750.00 \$ et 23,000.00 \$ selon plan ingénieur	Vu l'immensité de la fourchette proposée par les demandeurs, le Tribunal aurait octroyé un montant de 10,000 \$, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Ingénieur et plan pour fosse septique et champ d'épuration (Pièce P-38D) : 919.80\$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Changer fenêtres (Pièce P-38A-4) : 37,967.14 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Refaire électricité	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des

extérieur de la piscine et du lac. Changer filage souterrain et refaire électricité du sous-sol (Pièce P-38E) : 12,075.00 \$	commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Location de conteneur pour entreposage des meubles et autres du sous-sol (Pièce P-28) : 400.00 \$ pour la livraison et 299.00 \$ pour la récupération, total 699.00 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant de 699.00 \$, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Location d'une roulotte pour la durée des travaux soit deux mois environ. Roulottes Gagnon L'Assomption (Pièce P-38F) : 1,495.00 \$/1,840,00 \$ par mois, donne un total de 3,680.00 \$	Le Tribunal aurait octroyé ce montant, sous réserve des commentaires plus bas portant entre autres sur la dépréciation.
Enlever l'unité de ventilation de l'entre-toit et refaire un système de chauffage et de climatisation avec la thermopompe (Pièce P-38G) : 14,536.83 \$	Le Tribunal n'octroierait rien pour cette réclamation. En effet, il n'y a aucune preuve au dossier quant à un quelconque problème ou vice avec ces éléments.
Retirer le revêtement des murs extérieurs et réparer si possible référence aux fourmis charpentières. Refaire parement extérieur (Pièce P-38A-5) : 44,482.60 \$	Tel qu'indiqué plus haut, il n'y a aucune preuve selon laquelle les fourmis, ou quelconque autre cause, auraient endommagé le revêtement extérieur de la maison au point de le changer en partie ou au complet. L'expert des demandeurs Michel Champagne n'a pas fait référence à un tel endommagement. Le Tribunal n'octroierait donc rien à cet égard.
Démantèlement du	Le Tribunal n'octroierait rien pour cette réclamation. En

système de ventilation (Pièce P-38G) : 552.00\$	effet, il n'y a aucune preuve au dossier quant à un quelconque problème ou vice avec cet élément.
Frais de paysagement de la terrasse du lac de M. Raymond Héту (Pièce P-13) : 22,650.07 \$	Comme indiqué plus haut, la réclamation des demandeurs pourrait viser uniquement le pavé uni, et non pas toute la réfection de la terrasse, la réfection d'un muret et d'un chemin en pierres plates et la pose de grosses pierres, comme le réclament à tort les demandeurs, par l'entremise de la soumission de M. Raymond Héту. Compte tenu du peu de travail à faire ⁹¹ , le Tribunal octroierait aux demandeurs la somme de 500 \$.
Total selon les demandeurs : 313,052.57 \$	Total révisé par le Tribunal : 194,340.72 \$

[198] Le total révisé par le Tribunal de ces deux tableaux est donc de 248,363.46 \$, soit 54,021.74 \$ pour les travaux de réparation déjà faits et 194,340.72 \$ pour les travaux restant à faire.

[199] Tel qu'indiqué plus haut, la dépréciation doit être prise en compte. Le taux moyen de dépréciation de l'expert des défendeurs M. André Prud'homme est de 17%. Aucune raison ne permet au Tribunal de s'en écarter. Appliquant ce taux au montant de 248,363.46 \$, le Tribunal obtient le montant de 206,141.67 \$.

[200] De plus, le Tribunal constate que l'expert des défendeurs André Prud'homme a mentionné n'avoir pas tenu compte des normes contemporaines de construction, s'étant limité au coût de la reconstruction à l'état initial, même si certains aspects initiaux étaient non conformes aux normes actuelles de 2017. Le Tribunal est d'avis que cette remise aux normes contemporaine doit être incluse et fait augmenter les coûts de réparations. Aucun élément de preuve ne permet au Tribunal d'apprécier concrètement ce facteur d'augmentation. Dans ces circonstances, le Tribunal l'arbitre à 10%, ce qui porte le montant des réparations à 226,755.83 \$.

[201] Finalement, une certaine plus-value à la valeur de l'immeuble est créée pour les demandeurs par la réfection de certains éléments, comme par exemple le drainage du terrain. Cette plus-value doit être enlevée du montant des réparations. Encore ici, aucun élément de preuve ne permet au Tribunal d'apprécier concrètement ce facteur, ni même ce sur quoi il doit porter. Dans ces circonstances, le Tribunal arbitre cette plus-value à un montant de 5,000 \$, ce qui totalise comme coûts de réparations, un montant de 221,755.83 \$.

[202] Ce montant de 221,755.83 \$ est presque similaire à l'estimation des défendeurs se chiffrant à 222,085.57 \$, tel que décidé plus haut par le Tribunal.

⁹¹ Voir photo 86 du rapport de l'expert des défendeurs M. Louis Denoncourt, Pièce D-14.

[203] Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis de ne pas avoir à pousser l'exercice plus loin et fixe en *obiter* au montant de 222,000 \$ le coût des réparations des demandeurs.

[204] Le Tribunal aurait donc octroyé aux demandeurs le montant de 220,000 \$ si leur réclamation avait été prouvée, ce qui n'est pas le cas.

ii) Dommages compensatoires

[205] Au paragraphe 116 de leur requête introductive d'instance ré-réamendée, les demandeurs réclament les dommages compensatoires suivants :

« 116. Les demandeurs sont également bien fondés à demander la somme de 75,000.00 \$ à titre de dommages et intérêts pour troubles, inconvénients divers, incluant ce qui suit :

- a) stress relié à l'immeuble et à la famille;
- b) stress relié aux chevaux et leur bien-être;
- c) jouissance des lieux;
- d) maladies reliées à l'exposition constante à l'humidité et à la moisissure;
- e) inconvénients de la non accessibilité de certaines pièces;
- f) aucun espace de rangement;
- g) pression indue;
- h) expectative de vie;
- i) tension familiale;
- j) expectative de l'utilisation de certains lieux et déception en ce qui a trait à l'utilisation concrète que peuvent faire les demandeurs des lieux;
- k) changement dans les habitudes de vie;
- l) sentiment de honte et sentiment d'injustice;
- m) ennuis, embarras;
- n) déception suite aux fausses représentations et aux attentes créées au moment de la vente;
- o) absence au travail pour la préparation du dossier et afin de rencontrer un avocat de l'étude de Me Claude Pouliot inc.; »

[206] Puisque le Tribunal a décidé que le recours des demandeurs en vices cachés doit être rejeté, les réclamations pour dommages compensatoires doivent l'être également.

[207] Cependant, le Tribunal va étudier en *obiter* les réclamations des demandeurs à cet égard.

[208] Au procès, Mme Tremblay a indiqué avoir subi les inconvénients suivants :

- le stress;
- un sentiment de culpabilité;
- le sentiment d'avoir été flouée;
- le stress de faire venir les divers spécialistes et experts;
- le fait de faire faire toutes les soumissions pour estimer les coûts de réparation;
- le fait d'avoir mis sa famille en danger vu l'état de la maison inhabitable;
- le sous-sol en ruine depuis des années;
- le développement d'une pneumonie qu'elle a subie⁹²;
- l'absence de jouissance de la maison;
- la durée de toutes les procédures et péripéties;
- le stress de savoir si sa famille et elles doivent sortir ou non de la maison;
- l'accumulation des problèmes l'un après l'autre;
- elle pleure souvent et se sent découragée;
- elle est de mauvaise humeur;
- vivre des années dans une maison non finie et potentiellement dangereuse pour la santé à cause des moisissures;
- elle n'a pas pu avoir ses chevaux au début de la prise de possession;
- ses deux enfants ne peuvent pas avoir de véritables chambres; et
- on lui a vendu un « bijou » qui s'avère être un cauchemar.

[209] De son côté, M. Crevier a déclaré ceci :

- Les dommages ont été surtout subis par Mme Tremblay et leurs deux enfants, puisqu'il travaille énormément;
- Il y a néanmoins un « bardas » à sa maison;
- Il est inquiet et stressé; et
- Il a une très grande perte de jouissance de la maison.

⁹² Voir extrait du dossier médical de Mme Tremblay, Pièce P-34.

[210] Le Tribunal est d'avis que les demandeurs ont prouvé la présence de dommages compensatoires. Le Tribunal les évalue au montant de 25,000 \$.

[211] Le Tribunal aurait donc octroyé aux demandeurs le montant de 25,000 \$ si leur réclamation avait été prouvée, ce qui n'est pas le cas.

iii) Dommages punitifs

[212] Les demandeurs réclament des défendeurs un montant de 50,000 \$ pour dommages punitifs.

[213] Mme Tremblay a expliqué qu'elle réclamait des dommages punitifs pour le motif qu'elle a été flouée et induite en erreur par les demandeurs. M. Crevier a mentionné que sa prétention est que les défendeurs leur ont délibérément caché les vices de la maison, que ces gens sont de mauvaise foi, ayant tenté de cacher cette réalité et que les défendeurs ont ainsi dissimulé les problèmes aux yeux de tous, incluant l'inspecteur M. Beaudry.

[214] Qu'en est-il?

[215] Les articles 6.1 et 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*⁹³ prévoient ceci :

6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.

[216] Ainsi, une atteinte illicite et intentionnelle au droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens peut donner lieu à des dommages punitifs.

[217] Dans l'arrêt Québec (*Curateur public*) du Québec c. *Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*⁹⁴, la Cour suprême du Canada a défini ainsi le caractère intentionnel et illicite de l'atteinte :

« En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la *Charte* lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance dont fait preuve un

⁹³ RLRQ, c. C-12.

⁹⁴ [1996] 3 R.C.S. 211, par. 121 (j. L'Heureux-Dubé pour la Cour).

individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère. » (italiques dans l'original)

[218] Le Tribunal est d'avis qu'il n'y a aucune preuve d'atteinte illicite et intentionnelle du droit à la jouissance paisible et à la libre disposition des biens des demandeurs par les défendeurs. En effet, le Tribunal a décidé plus haut que les défendeurs n'étaient pas au courant des vices et n'ont pas fait de fausses représentations aux demandeurs. Dans ces circonstances, aucun dommage punitif ne peut être octroyé.

[219] La réclamation des demandeurs pour dommages punitifs est donc rejetée par le Tribunal.

Conclusion sur la demande principale

[220] Le Tribunal va donc rejeter en entier la demande principale, à l'exception d'un montant de 684.78 \$ qu'il octroie aux demandeurs pour les équipements de piscine et divers engagements écrits et verbaux non respectés.

8) Que décider quant à la demande reconventionnelle?

[221] Dans leur demande reconventionnelle, les défendeurs réclament des demandeurs les montants suivants :

- 25,000 \$ de dommages compensatoires pour les troubles et inconvénients de M. Vachette;
- 25,000 \$ de dommages compensatoires pour les troubles et inconvénients de Mme Internoscia; et
- 108,648.90 \$⁹⁵ pour honoraires extrajudiciaires.

[222] L'étude de cette réclamation se divise en deux sous-questions :

- i) La poursuite des demandeurs est-elle abusive?
- ii) Si oui, les défendeurs ont-ils subi des dommages?

[223] Analysons-les.

i) La poursuite des demandeurs est-elle abusive?

[224] Les défendeurs prétendent que la requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs constitue un abus, ce que nient les demandeurs.

[225] Cette réclamation est basée sur les articles 51 et 54 du *Code de procédure civile* (le « Cpc »)⁹⁶, qui se lisent ainsi :

51. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif.

⁹⁵ Voir comptes d'honoraires, Pièces D-22, D-22A en liasse et D-22B en liasse, et tableau sommaire, Pièce D-22C.

⁹⁶ Les défendeurs n'invoquent pas l'article 342 Cpc.

L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

54. Le tribunal peut, en se prononçant sur le caractère abusif d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure, incluant celui présenté sous la présente section, ordonner, le cas échéant, le remboursement de la provision versée pour les frais de l'instance, condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi par une autre partie, notamment pour compenser les honoraires et les débours que celle-ci a engagés ou, si les circonstances le justifient, attribuer des dommages-intérêts punitifs.

Si le montant des dommages-intérêts n'est pas admis ou ne peut être établi aisément au moment de la déclaration d'abus, le tribunal peut en décider sommairement dans le délai et aux conditions qu'il détermine ou, s'agissant de la Cour d'appel, celle-ci peut alors renvoyer l'affaire au tribunal de première instance qui en était saisi pour qu'il en décide.

[226] La requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs, rejetée presque en totalité, constitue-t-elle un abus⁹⁷?

[227] Le Tribunal est d'avis qu'il y a abus ici. En effet, la requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs est presque en totalité manifestement mal fondée, frivole ou dilatoire, et les demandeurs ont utilisé la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui.

[228] En effet :

- Toutes les réclamations des demandeurs basées sur les vices cachés constituent la presque totalité de leurs réclamations pécuniaires et ne sont pas fondées vu la connaissance des demandeurs des vices à cause du rapport d'inspection préachat⁹⁸. Aussi les demandeurs n'allèguent ce rapport nulle part dans leurs procédures, faisant comme s'il n'existait pas;
- Plusieurs vices allégués ne sont pas « graves » car leur valeur pécuniaire est très limitée, ou n'ont pas été précédés d'une dénonciation, ou la dénonciation a été tardive;
- Les demandeurs ont soumis une liste d'épicerie de petites réclamations qui sont, sommes toutes, insignifiantes. Par exemple, le siphon du lavabo, diverses vitres

⁹⁷ Au sens de l'arrêt *Acadia Subaru c. Michaud*, 2011 QCCA 1037 (C.A.) (demande d'autorisation d'appel rejetée par la Cour suprême du Canada, no. 34383, 12 janvier 2012).

⁹⁸ Pièce D-1.

cassées, moulures non installées, frais de tonte de gazon, un robinet mal placé, un nid de guêpes, porte manquante à la pharmacie de la salle de bain du sous-sol, la mise en marche de la fontaine du lac. Ce faisant, ils ont obligé les défendeurs à y répondre, et ils ont pris du temps du Tribunal pour régler des peccadilles;

- La réclamation totale des demandeurs est au montant de 503,549.15 \$, alors que la condamnation finale est de 684.78 \$, soit 0,14%;
- Les demandeurs ont soumis des réclamations importantes en dommages pour des éléments qui n'ont aucune base factuelle dans la preuve et qu'ils n'ont pas tenté de mettre en preuve, à savoir :
 - Réparation de la toiture et réfection de la cheminée (23,489.35 \$);
 - Enlever l'unité de ventilation de l'entre-toi et refaire un système de chauffage et de climatisation avec la thermopompe (14,536.83 \$);
 - Retirer le revêtement des murs extérieurs et le refaire (44,482.60 \$);
 - Frais de paysagement de la terrasse du lac (22,650.07 \$);
- Les demandeurs ont soumis des réclamations clairement interdites aux termes des ententes contractuelles, comme par exemple la question du foyer aux granules, vendu spécifiquement « sans garantie »;
- La réclamation des demandeurs pour les chevaux est intenable à la lumière de la lettre du 19 mai 2011⁹⁹, dans laquelle ils mentionnent vouloir acheter la maison, même s'ils ne peuvent pas y amener leurs chevaux;
- Les demandeurs ont fait des modifications successives pour changer la nature de leur recours (pour passer d'une demande d'annulation de vente à une action purement en dommages) et augmenter le quantum de leurs réclamations et, ce faisant, ont retardé la tenue du procès;
- La longueur du présent jugement et le nombre astronomique de détails à traiter illustrent l'abus.

[229] Le Tribunal est d'avis que les demandeurs ne voulaient tout simplement pas accepter que l'inspection préachat contenait une indication de tous les problèmes réels et potentiels de la maison.

[230] Aux termes de l'article 52 Cpc, les défendeurs ont donc établi sommairement que la requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs constitue un abus et ces derniers n'ont aucunement réussi à démontrer que leur procédure était justifiée en droit et qu'ils n'ont pas utilisé la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui.

[231] Le Tribunal va donc constater l'abus.

⁹⁹ Pièce D-15.

ii) Si oui, les défendeurs ont-ils subi des dommages?

[232] L'abus étant constaté, l'octroi de dommages est prévu à l'article 54 Cpc et inclut les dommages compensatoires et également spécifiquement les honoraires extrajudiciaires.

[233] Les dommages compensatoires. M. Vachette et Mme Internoscia réclament chacun un montant de 25,000 \$ à titre de dommages compensatoires pour les troubles et inconvénients.

[234] M. Vachette a indiqué les éléments suivants :

- À la suite des événements de juin 2011, des avis de dénonciation et de la poursuite, il a fait une dépression nerveuse, il a une perte de mémoire importante, son taux de diabète a dépassé les limites, sa pression artérielle est montée, il prend des calmants, il prend 17 pilules par jour alors qu'il n'en prenait que quatre auparavant;
- Il déplore qu'on ait mis sa parole en doute;
- Il se sort plus et ne fréquente personne;
- Il pense à la poursuite du matin au soir;
- Il n'a plus de vie personnelle.

[235] De son côté, Mme Internoscia a indiqué ceci :

- Elle a vécu des épisodes tendus lors de ses rencontres avec Mme Tremblay depuis 2011;
- Elle vit un stress depuis 2011;
- Elle a assisté à toutes les auditions à toutes les étapes du dossier, ainsi qu'à tous les interrogatoires hors de cour;
- Les demandes des demandeurs sont incessantes et sont comme un puits sans fin;
- Depuis 2011, elle n'est plus la même. Cette histoire la hante tous les jours et elle en parle. Sa vie est un enfer, elle n'a plus d'amis, elle ne sort plus, elle n'aime plus le Québec;
- Elle n'a pas pu s'occuper de ses filles comme elle aurait dû le faire;
- Elle est déprimée, elle n'a plus envie de sourire, elle ne va plus au cinéma, elle reste chez elle.

[236] Le Tribunal est d'avis que les défendeurs ont chacun prouvé la présence de dommages compensatoires. Le Tribunal les évalue au montant de 8,000 \$ dans le cas de M. Vachette et au montant de 5,000 \$ dans le cas de Mme Internoscia. Le Tribunal va les leur accorder, puisque directement causés par la procédure abusive des demandeurs.

[237] Quant aux honoraires extrajudiciaires. Les défendeurs réclament un montant de 108,648.90 \$¹⁰⁰ pour leurs honoraires extrajudiciaires. Qu'en est-il?

[238] La preuve est à l'effet que M. Vachette et Mme Internoscia n'ont pas payé les honoraires à leurs avocats, puisqu'un ami¹⁰¹ les a payés à leur place. M. Vachette et Mme Internoscia ont indiqué avoir chacun signé une reconnaissance de dette à l'égard de cet ami. Même si l'écrit de ces reconnaissances de dette n'a pas été produit, le Tribunal est d'avis qu'elles ont été prouvées.

[239] Contrairement à ce qu'argumentent les demandeurs, cet état de fait n'empêche pas les défendeurs de réclamer les honoraires extrajudiciaires. En effet, l'article 54 Cpc n'exige pas que les honoraires et débours soient payés, mais simplement qu'ils soient « engagés »¹⁰². C'est le cas ici.

[240] Le Tribunal note d'entrée de jeu que le montant de 108,648.90 \$ en honoraires extrajudiciaires est totalement justifié ici et est raisonnable. En effet, le procès a duré cinq jours, les procédures durent depuis 2013, plusieurs interrogatoires hors de cour ont été tenus, des jugements interlocutoires ont été rendus et l'intervention des avocats des défendeurs a été requise depuis le premier avis de dénonciation des demandeurs du 19 août 2011¹⁰³

[241] De plus, le Tribunal trouve justifié que les défendeurs aient la présence de deux avocats au procès, un plus senior qui plaide et une plus junior qui assiste ce dernier.

[242] Le Tribunal est d'avis que ce montant de 108,648.90 \$ constitue un dommage prouvé par les défendeurs et subi directement par eux à cause de l'abus des demandeurs. Le Tribunal va donc accorder cette somme en entier aux défendeurs.

Conclusion sur la demande reconventionnelle

[243] Donc, le Tribunal accorde en partie la demande reconventionnelle des défendeurs. Il leur accorde un montant de 108,648.90 \$, il accorde un montant de 8,000 \$ à M. Vachette et un montant de 5,000 \$ à Mme Internoscia. La date du départ du calcul des intérêts est le 31 août 2011¹⁰⁴, soit la date de la lettre de mise en demeure des défendeurs, dans laquelle ils les préviennent de leurs présentes demandes.

LES FRAIS DE JUSTICE

[244] La preuve a révélé que les honoraires professionnels des experts sont les suivants, incluant la préparation du procès et la vacation au Tribunal :

¹⁰⁰ Voir comptes d'honoraires, Pièces D-22, D-22A en liasse et D-22B en liasse, et tableau sommaire, Pièce D-22C.

¹⁰¹ Cet ami est le nouveau mari de Mme Internoscia.

¹⁰² Voir à cet effet la décision *Thériault-Martel c. Savoie*, 2014 QCCS 3937 (C.S.), aux par. 24 et 25, confirmée en appel, *Savoie c. Thériault-Martel*, 2015 QCCA 591 (C.A.), aux par. 67 et 68.

¹⁰³ Pièce P-23.

¹⁰⁴ Pièce D-2.

- Pour les demandeurs, les experts Mme Michel-Ann Champagne, M. Michel Champagne et M. Gabriel Ouellet au total : 18,442.08 \$¹⁰⁵;
- Pour les défendeurs, les experts M. Louis Denoncourt et M. André Prud'homme, au total : 17,264.33 \$¹⁰⁶.

[245] Les totaux de chaque partie sont assez similaires. Compte tenu du travail réalisé, des rapports écrits et de leur teneur et des témoignages oraux de tous ces experts, le Tribunal est d'accord que ces honoraires sont raisonnables, tant en demande qu'en défense. Il n'y a eu aucun double emploi entre les experts. Leur travail a été essentiel pour le Tribunal, des deux côtés. Le Tribunal trouve aussi tout à fait justifié que M. Louis Denoncourt et M. André Prud'homme aient eu chacun recours à un ou une assistant(e) pour la préparation de leurs rapports.

[246] Compte tenu que la presque totalité du recours de la demande principale des demandeurs est rejetée, le Tribunal est d'avis d'octroyer les frais de justice aux défendeurs dans l'action principale, incluant les frais d'expert, en vertu de 340 Cpc, selon laquelle les frais de justice sont dus à la partie qui a gain de cause. Ici, dans l'action principale, ce sont les défendeurs qui ont gain de cause.

[247] Dans la demande reconventionnelle, le Tribunal octroie les frais de justice aux défendeurs, qui ont gain de cause. Aucun frais d'experts ne sera cependant inclus dans les frais de justice dans la demande reconventionnelle, puisque le débat d'experts n'y a aucune pertinence.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dans la demande principale :

[248] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs Isabelle Tremblay et Jean Crevier;

[249] **CONDAMNE** les défendeurs Jocelyne Internoscia et Jean Vachette à payer conjointement et solidairement aux demandeurs Isabelle Tremblay et Jean Crevier la somme de 684.78 \$, dans les trente jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis le 19 août 2011;

[250] **ACCUEILLE** presque en totalité la défense amendée des défendeurs Jocelyne Internoscia et Jean Vachette;

[251] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur des défendeurs Jocelyne Internoscia et Jean Vachette, incluant les honoraires professionnels des experts au montant de 17,264.33 \$;

Dans la demande reconventionnelle :

¹⁰⁵ Voir comptes d'honoraires de EBC Inc. couvrant ces trois experts qui œuvrent au sein de la même entreprise, Pièces P-37 en liasse et P-44.

¹⁰⁶ Voir comptes d'honoraires de Louis Denoncourt, Pièces D-21 en liasse et D-21A, au montant de 6,760.53 \$, et d'André Prudhomme, Pièces D-19 et D-19A, au montant de 10,503.80 \$.

[252] **ACCUEILLE** en partie la demande reconventionnelle amendée des demandeurs reconventionnels Jocelyne Internoscia et Jean Vachette;

[253] **DÉCLARE** que la requête introductive d'instance ré-réamendée des demandeurs Isabelle Tremblay et Jean Crevier est abusive;

[254] **CONDAMNE** les défendeurs reconventionnels Isabelle Tremblay et Jean Crevier à payer conjointement et solidairement aux demandeurs reconventionnels Jocelyne Internoscia et Jean Vachette, dans les trente jours du présent jugement, un montant de 108,648.90 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 31 août 2011;

[255] **CONDAMNE** les défendeurs reconventionnels Isabelle Tremblay et Jean Crevier à payer conjointement et solidairement au demandeur reconventionnel Jean Vachette, dans les trente jours du présent jugement, un montant de 8,000.00 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 31 août 2011;

[256] **CONDAMNE** les défendeurs reconventionnels Isabelle Tremblay et Jean Crevier à payer conjointement et solidairement à la demanderesse reconventionnelle Jocelyne Internoscia, dans les trente jours du présent jugement, un montant de 5,000.00 \$, avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 31 août 2011;

[257] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur des demandeurs reconventionnels Jocelyne Internoscia et Jean Vachette.

DONALD BISSON, J.C.S.

Me Natale Screnci
Hamond Screnci Inc.
Avocat des demandeurs

Me Jean-François Lambert et Me Marie-Christine Lévesque
Ratelle, Ratelle & Associés s.e.n.c.r.l.
Avocats des défendeurs

Date d'audience : 1, 2, 3, 4 et 5 mai 2017