

Clément c. Lessard

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-002271-056

DATE : Le 12 juin 2007

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MICHEL DÉZIEL, J. C.S.

MARTIN CLÉMENT et CHANTAL GUILBERT

Demandeurs

c.

CLAUDE LESSARD et LISE LÉPINE

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les demandeurs poursuivent les défendeurs en diminution du prix de vente en raison de vices cachés, pour la somme de 74 435,98 \$ et en dommages-intérêts pour la somme de 25 000 \$.

[2] Les défendeurs contestent et soumettent que les défauts allégués étaient apparents; ils ajoutent que les demandeurs ne peuvent se plaindre de ne pas avoir requis les services d'un expert compétent pour procéder à l'inspection de l'immeuble.

Les faits

[3] Le défendeur Claude Lessard (Lessard) a construit et géré lui-même la construction de l'immeuble en 1988.

[4] Les défendeurs ont occupé l'immeuble depuis la construction jusqu'à la vente.

[5] Les demandeurs, après deux visites, signent une promesse d'achat le 4 avril 2002 à la somme de 107 000 \$, conditionnelle à l'inspection de l'immeuble¹.

[6] Le même jour, les défendeurs signent une contre-proposition à la somme de 110 000 \$², acceptée par les demandeurs.

[7] Les demandeurs visitent ensuite la propriété avec un ami, Daniel Laprise, qui agit à titre d'inspecteur.

[8] Le défendeur Lessard leur déclare avoir subi une inondation lors du dégel, au printemps 1989, tout comme ses deux voisins.

[9] En effet, la municipalité aurait obstrué un fossé de ligne lors de travaux. Au dégel, une importante quantité d'eau s'est infiltrée dans le sous-sol, par les fenêtres.

[10] Le 12 avril 2002, les parties signent un document³ qui se lit comme suit :

Les acheteurs se déclarent satisfait (sic) de l'inspection de la propriété, cette vente est donc réalisée.

Les vendeurs feront réparer le coin du solage à l'avant de la propriété ainsi que la fissure à l'intérieur du garage.

[11] Le défendeur Lessard explique que cette fissure s'est formée lorsque la pelle mécanique d'une déneigeuse a frappé accidentellement le muret, à gauche de la porte de garage.

[12] Les demandeurs effectuent par la suite une quatrième visite non planifiée pour revoir le sous-sol et s'assurer des dimensions, afin d'y construire éventuellement une chambre et un bureau de travail.

[13] Le contrat notarié est signé devant le notaire Luc April le 10 juin 2002.

[14] Quelques jours après la prise de possession, en faisant le ménage du sous-sol, le demandeur Clément soulève une feuille de contreplaqué et découvre un trou dans la dalle rempli d'eau. Une photo est alors prise⁴.

[15] Le défendeur Lessard, contacté par le demandeur Clément, se présente sur les lieux la même semaine.

¹ Pièce **D-1**

² Pièce **P-1**

³ Supra, note 1

⁴ Pièce **P-4**

[16] Il explique que lors de la coulée de la dalle de béton, un trou est laissé ouvert pour compléter l'installation de la plomberie. Effectivement, le plombier installe par la suite la cheminée du clapet et un clapet de retenue.

[17] Il explique qu'il n'a jamais colmaté le trou autour de la fosse de retenue avec du béton, comme il devait le faire.

[18] Le défendeur Lessard déclare avoir constaté par la suite un filet d'eau près de la fosse de retenue.

[19] Il explique au demandeur que le plombier vient par la suite enlever le clapet pour diminuer la pression sur la nappe phréatique, en plus de percer des trous dans le tuyau où était fixé le clapet.

[20] À l'été 2002, les demandeurs constatent des taches blanches au bas de la fondation dans le sous-sol.

[21] Ils constatent un taux élevé d'humidité de 80% et croient qu'elle est causée par le fait d'avoir peinturé tout l'intérieur de l'immeuble. Ils voient aussi de l'eau qui s'écoule du haut de la fondation, à la base de la lisse, à un seul endroit.

[22] Conformément à l'engagement du 12 avril 2002, la réparation de la fissure est effectuée en juin 2003 par l'entreprise Excavation Verchères, au coût de 1 380,03 \$. La facture est remise aux défendeurs qui la remboursent aux demandeurs⁵. Cette facture contient la mention suivante :

Cette réparation ne règle pas le problème que le mur peut avec les années continué (sic) à se détérioré (sic).

(Le solage peut continué (sic) à ouvrir).

[23] Le défendeur Lessard est conscient de cette réserve lorsqu'il accepte de rembourser la somme de 1 380,03 \$.

[24] Au printemps 2003, les demandeurs constatent des infiltrations d'eau au bas des marches de l'escalier en provenance de la fosse de retenue et près du réservoir à eau chaude.

[25] Les infiltrations fluctuent selon l'intensité des pluies ou lors du dégel. L'hiver, tout est normal.

[26] Ils constatent des traces d'inflorescence à l'été 2003.

⁵ Pièce P-6

[27] Ils installent un aérateur « maximum » dans l'entre-toit, sans succès. Ils achètent, le 21 juin 2003, un déshumidificateur⁶ qu'ils installent au sous-sol auquel ils fixent un boyau en permanence pour évacuer le trop plein vers le drain de plancher. Le déshumidificateur fonctionne sans arrêt.

[28] Ils font finalement appel à l'ingénieur René Vincent qui vient visiter les lieux le 12 décembre 2003, le 2 juin 2004 et le 13 juin 2005⁷.

[29] Les défendeurs sont mis en demeure de procéder aux correctifs le 23 décembre 2003⁸ et le 30 octobre 2004⁹.

[30] Les défendeurs nient toute responsabilité le 18 novembre 2004, alléguant que les demandeurs connaissaient ou auraient dû connaître les prétendus défauts¹⁰.

[31] Les demandeurs signifient leur requête introductive d'instance le 13 juin 2005.

L'expertise des demandeurs

[32] L'ingénieur René Vincent, lors de sa deuxième visite le 2 juin 2004, constate que la fissure réparée en juin 2003 s'est réouverte à cause du gel. Le gel adhère à la fondation et la soulève.

[33] Il constate également que d'autres fissures sont apparues dans le secteur droit avant; le balcon se soulève en période de gel.

[34] Avec un test d'arrosage, il constate des infiltrations par le solin qui serait déficient. Il note aussi qu'il manque des chantepleurs à la base du mur de brique.

[35] Il constate des infiltrations d'eau sous la fenêtre arrière, provenant d'un tirant de coffrage non étanche. Le bas de la porte arrière est pourri.

[36] Il constate des infiltrations au plancher du sous-sol et un haut taux d'humidité dans la maison.

[37] En ouvrant la cheminée du clapet, il constate la présence d'ocre ferreux de couleur rougeâtre. Cela peut obstruer le drain agricole et colmater le drain périphérique. Il constate l'absence du clapet et les trous percés par le plombier.

[38] Il procède à un forage à proximité du chauffe-eau et l'eau se stabilise à 50 mm au-dessus de la dalle de béton. Il constate alors l'absence de membrane d'étanchéité

⁶ Pièce **P-19**

⁷ Rapports, **P-8** et **P-14**

⁸ Pièce **P-7**

⁹ Pièce **P-9**

¹⁰ Pièce **P-10**

sous-jacente, telle que prévu à l'article 9.13.4 du *Code national du bâtiment*. Ainsi, l'eau s'accumule sous la dalle et s'élève jusqu'à apparaître sous le plancher.

[39] Il suggère les correctifs suivants pour solutionner le problème des infiltrations au plancher du sous-sol :

- [1] Remplacement du drain extérieur recouvert d'une membrane drainante de type Delta-MS avec des cheminées d'accès aux coins de fondation pour faciliter le nettoyage des sédiments et des dépôts d'ocre;
- [2] Installation d'une membrane géotextile filtrante dessous le drain et qui remonte au-dessus du gravier qui recouvre le drain;
- [3] Installation d'un drain au périmètre intérieur de la fondation;
- [4] Installation d'une membrane sur la dalle.

[40] Lors de sa troisième visite effectuée le 13 juin 2005, il constate que le problème de l'ocre ferreux se poursuit et que le drain agricole ne fonctionne pas adéquatement¹¹.

[41] Quant au mouvement de la maçonnerie sur la fondation, il l'explique ainsi :¹²

[...] le mur du garage n'est pas suffisamment contreventé (retenu latéralement), et que les bourrasques de vent tordent la façade qui s'incline vers la gauche. [...]

[42] Il suggère l'installation de plaques d'acier placées en diagonale par rapport à la grande porte du garage pour servir de contreventement.

[43] L'estimation faite par Les Entreprises P.F. St-Laurent qui est annexée à son deuxième rapport établit le coût des travaux à 51 328,64 \$ plus taxes. Les coûts sont ainsi ventilés :¹³

Excavation & remblai incluant le transport et la dompe des produits d'excavation	22 305,53 \$
Imperméabilisation incluant fissures, barrière thermique & membrane étanche	3 949,80 \$
Accessoires incluant le drain, la tuyauterie, le système de pompage et les puits de fenêtre	3 492,85 \$
Drain intérieur incluant l'excavation, le remblai & la réfection de la dalle de béton	9 977,41 \$

¹¹ Pièce **P-14**

¹² Pièce **P-14**, p. 2

¹³ Devis (révisé) le 22 mai 2007, Pièce **P-11 A)**

Le démantèlement d'une section de patio et d'une section de pavé uni	1 293,52 \$
Contreventement garage (7.4)	1 122,00 \$
Solins	9 187,50 \$

[44] Lors de son témoignage, il ajoute avoir remarqué la présence de fissures dans les joints du mur de brique avant.

[45] Il est en désaccord avec la solution proposée par l'ingénieur Maltais d'installer une pompe qui constitue, selon lui, une solution minimale et inefficace. De plus, le sous-sol ne pourra être utilisé de façon sécuritaire pour l'usage auquel il est destiné, puisque l'ingénieur Maltais suggère de laisser des trappes d'ouverture sur la dalle et les fondations à des fins de vérification.

[46] De plus, le sable risque de se drainer dans le bassin où la pompe serait installée, provoquant une baisse des fondations.

[47] Selon lui, le taux d'humidité de 58° constaté par l'ingénieur Maltais devrait être plus bas, compte tenu de l'usage combiné de la thermopompe et du déshumidificateur.

[48] Le défendeur Lessard lui déclare que deux veines d'eau ont été observées lors de l'excavation du terrain et que le drain agricole n'a pas pu être installé correctement sur la partie arrière, en raison de l'eau et de l'éboulement continu de la matière excavée.

[49] Selon lui, la maison a été construite en bas de la nappe phréatique.

[50] S'il avait constaté la présence d'efflorescence lors d'une inspection pré-achat, il admet qu'il aurait questionné le vendeur et poursuivi son investigation.

L'expertise des défendeurs

[51] L'ingénieur Guylaine Maltais inspecte la propriété le 23 septembre 2005. Elle a en main les deux rapports de l'ingénieur Vincent.

[52] Elle note de nombreux indices laissés par l'eau et l'humidité¹⁴ :

1.3.1 Le sous-sol

Nous constatons la présence de nombreux indices laissés par l'eau et l'humidité :

- la partie inférieure de tous les murs de fondation est marquée par l'efflorescence sur une hauteur d'environ 8 pouces, photos #2 à 6,

¹⁴ Pièce D-4

- la dalle sur le sol à proximité des murs est humide au toucher, photos # 4 et 5,
- la présence d'eau à la surface du plancher et sous la peinture autour du tuyau de drain seulement, photo #2,
- l'efflorescence autour des tuyaux, photo #6,
- la dalle sur le sol autour des tuyaux est tachée avec une substance de couleur rouille, photo #6,
- la nappe phréatique est immédiatement sous la dalle, photo #3,
- sous l'isolant rigide qui recouvre la partie haute du mur, il y a de l'efflorescence autour des tirants de coffrage, photo #7,
- la lisse d'assise est tachée par l'eau seulement dans le coin entre le garage et la maison, photo #8.

Un déshumidificateur était en fonction au moment de la visite. Le taux d'humidité relative était de 58%. De plus, les fenêtres du sous-sol sont protégées par des margelles, photo #9.

[53] Elle constate la réouverture de la fissure colmatée et la présence d'efflorescence au bas des murs du sous-sol et autour des fissures, le déplacement du mur de brique au-dessus du mur de fondation, à gauche de la porte du garage et les fissures à la jonction du perron et du bâtiment.

[54] Un inspecteur qualifié pouvait observer adéquatement l'état du bâtiment, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Rien n'empêchait de voir les traces d'efflorescence au bas des murs du sous-sol. La pourriture de la porte était visible.

[55] Les traces d'efflorescence trahissaient des suintements d'eau ou d'humidité à travers les murs de fondation. Les taches à la jonction du mur et du plancher sont attribuables aux eaux souterraines qui s'infiltrèrent, car la nappe phréatique est trop élevée.

[56] Elle indique que le déshumidificateur du sous-sol permet de contrôler le taux d'humidité à un niveau acceptable. Le problème consiste essentiellement en la présence d'humidité dans le béton. Elle suggère l'installation d'une pompe submersible et d'une fosse de retenue.

[57] Elle conclut son rapport comme suit¹⁵ :

Le bâtiment présente des défauts de construction :

¹⁵ Pièce **D-4**

- les méthodes de construction ne tiennent pas compte du niveau élevé de la nappe phréatique,
- l'imperméabilisation des murs de fondation est inefficace,
- les trous des tirants de coffrage ne sont pas remplis et imperméabilisés adéquatement,
- les fondations du garage ne sont pas protégées contre le soulèvement du (sic) au gel,
- les fondations du perron en béton ne sont pas à l'abri du gel.
- La pente du trottoir à proximité de la porte piétonnière du garage est inadéquate.

Les défauts ne sont pas cachés car nous avons constaté la présence de nombreux indices laissés par l'eau et l'humidité dans le sous-sol. La majorité des indices sont visibles car il n'y a aucun revêtement de plancher ni de mur. Par contre, la présence de l'isolant rigide sur la partie haute des murs cache l'efflorescence autour des tirants de coffrage et limite l'accès à la lisse d'assise situé (sic) à la jonction du garage et de la maison. L'absence de neige au moment de la transaction permettait l'inspection de tous les ouvrages hors terre incluant le perron en béton.

Avant l'achat, les acheteurs pouvaient faire les démarches nécessaires pour en connaître davantage sur la nature des problèmes constatés (efflorescence, fissure dans le mur de fondation du garage, fissure autour du perron, cadrage de la porte piétonnière endommagé), sur les méthodes pour les corriger et sur le coût des travaux.

De plus, le drain au bas des murs de fondation peut se boucher avec le temps même en l'absence d'ocre ferreux. Tout bâtiment nécessite des travaux d'entretien.

Aucun correctif n'est exigé pour corriger l'excès d'humidité dans les murs de fondation et la dalle sur le sol car le taux d'humidité relative dans l'air au sous-sol était normal au moment de notre visite et, depuis la construction du bâtiment en 1988, l'humidité dans le béton n'a jamais empêché l'usage normal du sous-sol.

Par contre, il faut arrêter les détériorations qui affectent l'intégrité structurale du bâtiment :

- les fissures dans le mur de fondation du garage doivent être réparées,
- les fondations du garage doivent être protégées du gel,
- la pente du trottoir à proximité de la porte piétonnière doit être modifiée,

- la source d'eau vis-à-vis la lisse d'assise au coin de la porte piétonnière du garage doit être identifiée et éliminée.

[58] Elle évalue les travaux correctifs à la somme de 13 345,20 \$ qui n'inclut pas le remplacement du cadre de la porte piétonnière ni l'application du joint entre les murs de brique et d'aluminium et autour de la porte du garage.

[59] L'installation de la fosse de retenue empêchera la nappe phréatique de monter.

[60] Selon elle, le drain agricole n'est pas obstrué. La portion excavée lors de la réparation de la fissure¹⁶ ne démontre pas d'obstruction ni de présence d'ocre ferreux.

[61] Selon elle, la présence de l'ocre ferreux a été causée par l'apport d'oxygène qu'on lui a donné. Aucune preuve n'a été faite que le fer provient de la nappe phréatique.

[62] Au procès, elle témoigne que personne ne l'a informée d'infiltrations. Elle n'a pas une formation spécifique en matière d'ocre ferreux. Cependant, le problème de l'ocre ferreux est relativement récent et elle lit les nouvelles publications en la matière.

[63] Elle admet qu'on ne doit pas construire dans un endroit excavé qui contient de l'eau. Il faut construire au-dessus de la nappe phréatique. C'est la règle.

[64] Elle admet également qu'elle aurait questionné davantage si sa visite du 23 septembre 2005 avait été une inspection pré-achat.

Prétentions des parties

Les demandeurs

[65] Ils font valoir que l'immeuble qu'ils ont acquis des défendeurs était grevé, à la date de l'acquisition, de vices cachés. Les représentations faites quant à l'existence de la fissure visible ont été de nature à les sécuriser quant à la gravité de celle-ci.

[66] Quant à l'humidité excessive, ils font valoir que l'immeuble est construit sur la nappe phréatique qui constitue en soi un vice caché.

[67] Ils invoquent enfin le fait que le défendeur Lessard ayant agi à titre d'autoconstructeur, ne pouvait ignorer l'existence de ces vices.

Les défendeurs

[68] Ils font valoir que les demandeurs ont été à même de constater l'état réel de l'immeuble, que la fissure était apparente et que la présence de nombreux indices laissés par l'eau et l'humidité dans le sous-sol auraient dû les amener à faire les

¹⁶ Pièce P-5, photo 4

démarches nécessaires pour en connaître davantage sur la nature des problèmes constatés.

[69] Les vices sont apparents, mais il n'en résulte pas un déficit d'usage.

[70] Enfin, ils plaident n'avoir fait aucune fausse représentation.

Droit applicable

[71] Six éléments doivent être prouvés par l'acheteur pour mettre en application la garantie liée aux vices cachés.

[1] Le vice doit être grave. L'article 1726 C.c.Q. prévoit que le vice doit être tel que si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté le bien ou il l'aurait fait à un moindre coût;

[2] Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente;

[3] Le vice doit être caché. Selon l'article 1726, alinéa 2, C.c.Q., le vice ne doit pas être apparent au moment de la vente :

[...] est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[72] Cette disposition confirme qu'il n'est plus nécessaire d'expertiser le bien avant de procéder à son achat. L'acheteur demeure toutefois soumis à une obligation de prudence et de diligence. Il doit donc porter une attention suffisante à l'objet qu'il examine¹⁷.

[73] L'acheteur doit aussi porter une attention particulière à tout indice ou toute marque qui laisse présager un vice quelconque. Dans l'arrêt Blanchard, la Cour d'appel écrit ce qui suit¹⁸:

[21] Dans un tel contexte, la Cour estime que les appelants n'ont pas démontré d'erreur au jugement entrepris suivant lequel la négligence des acheteurs d'expérience de voir ce qui était visible a eu comme corollaire une carence dans l'investigation qui, si elle avait eu lieu, aurait permis de dévoiler des indices sérieux sur les risques que présentait le bâtiment et, conséquemment, de définir une action appropriée.

[74] Ainsi, un acheteur prudent, s'il n'a pas les connaissances spécifiques dans ce domaine devant des indices visibles, serait avisé de demander l'assistance d'un expert, sinon d'une personne plus expérimentée que lui.

¹⁷ *Placement Jacpar inc. c. Bensakour et Zizzi*, [1989] R.J.Q.

¹⁸ *Blanchard c. Guertin* C.A. Montréal no 500-09-012354-023, 23 avril 2004, jj. Gendreau, Forget et Pelletier

[75] Le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice apparent (1726 C.c.Q.).

[76] L'examen n'a pas à être un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut quand même demeurer sommaire. L'examen des circonstances de chaque dossier permet de déterminer si on est en présence de la norme d'examen requise.

[77] Il y a lieu de prendre en considération des facteurs comme le statut du vendeur_ici, il a agi comme auto-constructeur_, le statut de l'acquéreur, son expérience, la nature, l'âge et le prix de l'immeuble, le type de vices et le comportement des parties.

[4] Le vice doit être antérieur à la vente;

[5] Le vice doit être connu ou présumé connu du vendeur au moment de la vente;

[6] L'acheteur doit dénoncer par écrit le vice au vendeur dans un délai raisonnable (1739 C.c.Q.).

[78] Le but de cette disposition est de donner au vendeur l'opportunité d'examiner l'immeuble et de lui donner la possibilité de réparer la défektivité.

Analyse et discussion

1. La fissure au côté latéral gauche

[79] Les défendeurs prennent l'engagement de la réparer au moment de l'offre d'achat.

[80] L'explication donnée par le défendeur Lessard quant à l'origine de cette fissure ne peut être retenue.

[81] La défenderesse déclare en effet avoir entendu du bruit lors du déneigement à plus d'une reprise. La description qu'elle fait de ce bruit ne correspond pas au bruit qu'aurait provoqué un impact sur la fondation.

[82] Les demandeurs sont informés par l'inspecteur Daniel Laprise que cette fissure peut être causée par le gel.

[83] La réparation faite en juin 2003 n'a pas donné les résultats escomptés. D'ailleurs, l'entreprise Verchères précise que cette réparation ne règle pas le problème.

[84] Le Tribunal retient l'opinion de l'expert Vincent quant à la cause de cette fissure, soit le soulèvement par le gel. Cependant, le gel n'a pu descendre jusqu'à la semelle qui n'est pas fissurée.

[85] L'engagement des défendeurs survit à la tentative de réparation effectuée en juin 2003.

[86] L'explication donnée par le défendeur Lessard et l'engagement de réparer ont sécurisé les demandeurs qui n'avaient pas à poursuivre leur investigation. L'excavation faite en 2003 a démontré une fissure importante qui constitue un vice caché grave.

[87] Cette réclamation est bien fondée. Le Tribunal reviendra plus loin sur les dommages.

[88] Cependant, les demandeurs n'ont pas démontré la nécessité d'installer un contreventement dans le garage.

Mouvements du balcon

[89] Des fissures visibles sur le côté droit du balcon démontrent que celui-ci est détaché de la fondation.

[90] Le défendeur Lessard déclare à l'ingénieur Vincent, le 2 juin 2004, que le balcon se soulève en période de gel. Il ne le déclare pas aux demandeurs lors de leurs visites.

[91] Cependant, cette situation était apparente et ne peut être reprochée aux défendeurs. Cette réclamation est rejetée.

Infiltrations par les murs

a) Infiltrations par les solives

[92] La preuve non contredite démontre des cernes sur la lisse intérieure.

[93] Cela était suffisant pour attirer l'œil averti d'un acheteur. Ces cernes démontrent des infiltrations antérieures.

[94] Le simple test d'arrosage effectué par l'ingénieur Vincent a permis d'identifier une déficience au niveau du solin.

[95] Il s'agit d'un vice apparent.

b) Infiltrations sous la fenêtre arrière

[96] Un tirant de coffrage non-étanche provoque de l'humidité à l'intérieur. Des taches d'efflorescence sont visibles à l'intérieur, mais seulement après avoir enlevé l'isolant rigide installé sur la partie supérieure de la fondation.

[97] Les tirants auraient dû être colmatés avec un ciment plastique fibreux lors de la construction.

[98] Il s'agit d'un vide caché.

c) Pourriture de la porte arrière

[99] Il s'agit d'un vice apparent.

2. Les infiltrations d'eau sur le plancher du sous-sol

[100] En 1989, le sous-sol a été inondé suite à des travaux municipaux, comme les deux immeubles voisins.

[101] Selon le défendeur Lessard, les traces d'efflorescence sont apparues par la suite. Il a tenté de les nettoyer, sans succès, selon son témoignage.

[102] Il ne dévoile pas les traces d'eau observées par la suite, à une reprise, en provenance de la fosse de retenue et près d'un tuyau situé à proximité des réservoirs à eau chaude.

[103] Il déclare que les traces d'efflorescence étaient présentes lors des visites pré-achat, mais qu'elles étaient cependant moins importantes que celles constatées par les experts.

[104] La preuve démontre que les demandeurs ont fait un examen sommaire de l'immeuble. Ils étaient enchantés du site et de l'immeuble. Le sous-sol non fini leur permettait l'aménagement éventuel d'un bureau et d'une chambre.

[105] Les demandeurs ont eu l'avantage de visiter un sous-sol non fini et d'examiner la dalle et les fondations recouvertes partiellement d'isolant rigide.

[106] L'inspecteur Daniel Laprise fait lui aussi un examen sommaire des lieux. Il est venu comme ami des demandeurs, faisant partie de la même congrégation. Il déclare qu'il « n'a pas commencé à fouiller pour trouver des problèmes ».

[107] Le défendeur Lessard admet au procès que la maison est construite sur une nappe phréatique¹⁹, mais ne le déclare pas aux demandeurs lors des visites.

[108] Il ne dévoile pas l'existence du trou non colmaté autour de la fosse de retenue et de la percée de trous dans la cheminée du clapet. Cette fosse de retenue est recouverte d'un contreplaqué lors de la vente sur lequel se trouvent des matériaux non utilisés. Au procès, il explique que le percement des trous a permis l'écoulement de l'eau. Par la suite, il constate des infiltrations peu significatives, soit un filet d'eau sur une largeur de quelques pouces.

¹⁹ Déposition du défendeur, 3 novembre 2005, p. 43

[109] La preuve démontre l'absence d'une membrane d'étanchéité sous la dalle, contrairement à l'article 9.13.4 du *Code national du bâtiment*.

[110] Le défendeur Lessard déclare à l'ingénieur Vincent l'existence de deux sources d'eau découvertes par le contracteur en excavation. Celui-ci a dû construire la maison à un niveau plus élevé que prévu. L'ingénieur de l'entrepreneur lui avait garanti qu'il n'aurait pas de problème.

[111] Or, il a eu des problèmes puisqu'il requiert l'intervention du plombier en 1989 ou 1990 et qu'il constate par la suite la présence d'un peu d'eau à deux endroits.

[112] Le défendeur Lessard n'a pas dévoilé ces faits aux demandeurs. Il aurait été sage de le faire. La transparence est de rigueur.

[113] Les défendeurs ont une obligation de divulgation, d'honnêteté et de loyauté.

[114] Dans un jugement du 5 juin 2002, madame la juge Suzanne Hardy-Lemieux traite aussi de l'obligation de renseignement²⁰ :

65. À ce sujet, monsieur le juge LeBel, alors à la Cour d'appel, énonce le principe suivant:

«Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. **Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.** Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent.»

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

66. Monsieur le juge Gonthier, dans l'arrêt Banque de Montréal c. Bail Ltée , mentionne ce qui suit:

«Sans nécessairement en adopter l'énoncé, je suis d'avis que Ghestin expose correctement la nature et les paramètres de l'obligation de renseignement. Il en fait ressortir les éléments principaux, soit:

la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation de renseignement;

la nature déterminante de l'information en question;

²⁰ *Sylvain c. Vaudreuil*, REJB 2002-32596 (C.S.)

l'impossibilité du créancier de l'obligation de renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

À mon avis, ces éléments se retrouvent dans toutes les instances de l'obligation de renseignement. ()

L'apparition de l'obligation de renseignement est reliée à un certain rééquilibrage au sein du droit civil. Alors qu'auparavant il était de mise de laisser le soin à chacun de se renseigner et de s'informer avant d'agir, **le droit civil est maintenant plus attentif aux inégalités informationnelles, et il impose une obligation positive de renseignement dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable**, d'où des dommages pourraient s'ensuivre. **L'obligation de renseignement et le devoir de ne pas donner de fausses informations peuvent être conçus comme les deux facettes d'une même médaille.»**

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

67. Monsieur le juge Baudouin et le professeur Jobin précisent, dans le traité «Les Obligations» que:

«Empruntant à la terminologie du dol, on peut dire de façon générale que l'information doit être déterminante dans les circonstances. Plus précisément, d'abord, **l'information doit être nécessaire à la décision de l'autre partie**. En second lieu, **cet élément d'information doit être connu du débiteur de l'obligation**, ou doit être présumé connu de lui (par exemple s'il s'agit d'un expert en la matière). La troisième condition est alternative: **le créancier de l'obligation ne doit pas posséder l'information ni être capable de se la procurer**, ou encore il doit dans les circonstances entretenir un lien de confiance, à l'égard du débiteur, tel qu'il puisse raisonnablement s'attendre à ce que ce dernier lui fournisse une information de cette importance.»

(Les caractères en surimpression sont ajoutés)

68. En l'espèce, monsieur Sylvain mentionne, candidement, lors de l'audience, que s'il est informé du problème de 1993, il aurait quand même acheté la maison mais à un prix moindre qui aurait pris en considération le type de réparations à effectuer et leurs coûts. Aucune preuve ne contredit cette affirmation.

69. Par ailleurs, la preuve révèle qu'aucun signe de ce problème n'est visible à l'intérieur ou à l'extérieur de la maison, à l'automne 1994. En raison du silence des vendeurs, monsieur Sylvain ne possède donc pas cette information et aucune preuve n'établit qu'il peut l'obtenir d'une autre façon.

70. Dans les circonstances, le Tribunal constate que l'information concernant le problème d'infiltration d'eau causé par l'obstruction du drain agricole, au printemps 1993, est nécessaire à la décision des demandeurs.

(citations omises)

[115] Le défendeur Lessard est le constructeur. Il est donc présumé connaître les vices de construction.

[116] Pourquoi n'a-t-il pas colmaté la fosse où se trouve la cheminée du clapet en recouvrant celle-ci d'un contreplaqué? Cette situation laisse présumer d'un problème que le défendeur Lessard voulait cacher.

[117] Pourquoi ne déclare-t-il pas avoir subi des infiltrations mineures? Pourquoi ne déclare-t-il pas avoir tenté de nettoyer les taches d'efflorescence? Pourquoi ne déclare-t-il pas qu'il est construit sur la nappe phréatique comme il le déclare au procès? Pourquoi ne révèle-t-il pas la présence des deux veines d'eau et de la présence d'eau lors de l'excavation?

[118] De telles réticences ne peuvent être tolérées.

[119] Le sous-sol est donc affecté d'un vice caché grave garanti par les vendeurs²¹.

[120] La prépondérance de la preuve démontre que les demandeurs se sont conformés à la norme d'examen d'un acheteur attentif et prudent. Ils ne remarquent pas de taches d'efflorescence. La preuve ne démontre pas leur existence lors de ces visites. Le défendeur Lessard admet d'ailleurs avoir tenté de les nettoyer...

[121] Or, ces visites se font en mars et au début d'avril 2002, à une époque de l'année où le taux d'humidité est normal et alors que le niveau de la nappe phréatique n'est pas élevé. D'ailleurs, ces taches blanchâtres disparaissent la plupart du temps lorsque l'humidité se retire selon le témoignage des demandeurs. La demanderesse déclare qu'en les lavant, elles disparaissent.

[122] Les demandeurs ont questionné les défendeurs afin de vérifier s'ils avaient déjà eu des dégâts d'eau.

[123] En regard de l'information révélée par les défendeurs quant à l'inondation de 1989, les demandeurs sont donc justifiés de conclure qu'il ne s'agit pas d'un problème récurrent.

[124] Lors des visites, le taux d'humidité est normal et la peinture sur la dalle est impeccable. Cette peinture aurait été appliquée vers l'année 1999, selon le défendeur Lessard. Le Tribunal estime que son application est plus contemporaine à la vente; d'ailleurs, un restant de peinture a été laissé sur place lors de la vente.

[125] Il est clair que les taches d'efflorescence sont apparues après la vente et ne pouvaient être observées par les demandeurs ou par leur ami inspecteur, soit parce

²¹ *Bergeron c. Archambault*, REJB 200-20502 (C.S.) j. Marie-Christine Laberge, al. 119 et *Grondin c. Cloutier*, REJB 1999-13282 (C.S.) j. Pierre Dalphond, al. 29 et *Charlebois c. Cadieux*, REJB 2004-60387 (C.Québec), j. Serge Laurin, al. 21

qu'elles avaient disparu par elles-mêmes, ou encore parce qu'elles avaient été nettoyées.

[126] Le Tribunal ne retient pas la version du défendeur Lessard quant à l'existence de traces d'efflorescence lors de la vente.

[127] La situation observée par les experts en 2003, 2004 et 2005 ne correspond pas à la situation existante lors de la vente.

Les dommages

A) Le coût des réparations

[128] Les demandeurs n'ont pas démontré que le drain agricole est inefficace.

[129] La preuve démontre que le drain n'est pas obstrué. D'ailleurs, la photo prise lors de l'excavation faite en juin 2005, le prouve. L'eau se situe au niveau de la partie inférieure du drain, donc en bas de la semelle²².

[130] La présence d'ocre ferreux peut s'expliquer, notamment par l'apport d'oxygène, de l'avis des deux experts, hypothèse que le Tribunal retient. La fosse de retenue a toujours été béante, ce qui a provoqué l'apparition de l'ocre ferreux à cet endroit.

[131] C'est ce qui explique sûrement qu'il a été observé seulement dans la fosse de retenue où l'air pénètre et sur la dalle lorsqu'il y a présence d'eau soumise à l'air ambiant.

[132] Les demandeurs ont fait nettoyer le drain par une entreprise spécialisée en 2006 et aucune preuve n'a été faite au procès d'une présence d'ocre ferreux lors de ce nettoyage. La preuve n'a pas non plus révélé que le nettoyage n'a pu être fait à l'arrière de la propriété où l'installation du drain s'est faite difficilement lors de la construction en 1988. Le drain est donc fonctionnel.

[133] Les demandeurs n'ont pas fait la preuve de la nécessité de changer le drain ni d'en installer un dans le périmètre intérieur.

[134] Les travaux correctifs à effectuer ne nécessitent pas l'excavation de tout le périmètre. L'imperméabilisation des tirants peut se faire par l'intérieur.

[135] Les demandeurs ont déjà fait installer une fosse de retenue avec deux pompes submersibles²³. Le coût n'a pas été établi.

²² Pièce P-5, photo 4

²³ Pièce P-21

[136] Pour ces raisons, le Tribunal ne retient pas l'estimation obtenue par l'ingénieur Vincent.

[137] L'estimation de 13 345,20 \$ pour travaux correctifs faite par l'ingénieur Maltais apparaît raisonnable. La somme de 13 000 \$ est cependant accordée, vu que l'estimation comprend la modification de la pente du trottoir qui était apparente. C'est pourquoi une somme de 345,20 \$ est déduite.

[138] Le Tribunal estime approprié d'ajouter un montant de 5 000 \$, puisque des frais d'entretien du drain sont à prévoir.

[139] Le Tribunal établit la réclamation à la somme de 18 000 \$.

B) Perte de valeur de la résidence

[140] Aucun expert n'a été entendu pour établir une dépréciation de l'immeuble en raison de la situation.

[141] Cependant, le Tribunal peut comprendre les réticences d'un acheteur à la vue d'une fosse avec deux pompes submersibles.

[142] Le Tribunal établit la perte de valeur à la somme de 10 000 \$.

C) Perte de jouissance

[143] Les demandeurs devront prévoir l'installation de trappes d'ouverture dans le plancher et sur les murs extérieurs s'ils désirent finir le sous-sol.

[144] Ils n'ont pu à ce jour, aménager leur sous-sol en raison des procédures et faute de moyens.

[145] Le Tribunal établit la perte de jouissance à la somme de 4 000 \$.

D) Troubles, ennuis et inconvénients

[146] Les demandeurs ont fait plusieurs démarches pour établir leur réclamation; ils ont supporté un taux d'humidité élevé et il devront subir les inconvénients des travaux.

[147] Le Tribunal établit cette réclamation à la somme de 2 000 \$.

E) Les frais d'expert

[148] Les frais de l'ingénieur Vincent ont été établis à la somme de 5 262,97²⁴, à laquelle il faut ajouter un montant de 600 \$ plus taxes pour la matinée du 23 mai 2007.

²⁴ Pièce P-13 B)

[149] Vu le résultat mitigé de la réclamation, le Tribunal établit à 3 000 \$ les frais d'expert.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la requête introductive d'instance;

REJETTE la défense des défendeurs;

CONDAMNE les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 18 000 \$ pour les travaux correctifs, avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 13 juin 2005, date de la signification des procédures;

CONDAMNE les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 10 000 \$ pour perte de valeur de la résidence, une somme de 4 000 \$ à titre de perte de jouissance et une somme de 2 000 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients, avec intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 13 juin 2005, date de la signification des procédures.

CONDAMNE les défendeurs aux dépens, y compris les frais de l'expert René Vincent établis à la somme de 3 000 \$.

L'HONORABLE MICHEL DÉZIEL, J.C.S.

Me Anne-Marie Jutras
Procureure des demandeurs

Me Pierre Soucy
LAMBERT THERRIEN BORDELEAU SOUCY
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : Les 22, 23 et 24 mai 2007