

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS
LOCALITÉ DE SHERBROOKE
« Chambre civile »

N° : 450-22-011985-158

DATE : 21 décembre 2016

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN TÉTREAULT, J.C.Q.

CAROLINE GINGRAS
-et-
JEAN-FRANÇOIS CROTEAU
Demandeurs

c.
LINE DUPLESSIS
-et-
FRANÇOIS GUÉRIN
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les demandeurs poursuivent les défendeurs pour des dommages causés par la présence d'une importante fissure dans les fondations de l'immeuble (« Immeuble ») qu'ils ont acquis le 26 avril 2010 (la « Vente »).

[2] Bien qu'ils y allèguent que cette fissure constitue un vice caché, le recours des demandeurs est principalement basé sur la responsabilité contractuelle puisqu'une entente verbale était intervenue avant la vente (l'« Entente pré-achat ») à l'effet que les

défendeurs répareraient une fissure qui avait été observée lors d'une visite pré-achat et que la « nouvelle » fissure est liée à la fissure présumément réparée.

[3] Outre le quantum, les défendeurs contestent le recours entrepris en invoquant transaction, prescription et l'absence d'inspection adéquate avant la Vente.

QUESTIONS EN LITIGE :

[4] 1. L'Entente du 14 octobre 2010 constitue-t-elle une transaction faisant obstacle au recours des demandeurs?

[5] 2. Le recours des demandeurs est-il prescrit?

[6] 3. Les défendeurs sont-ils responsables du préjudice causé par la fissure dans les fondations de l'Immeuble?

[7] 4. Les demandeurs peuvent-ils se prévaloir de la garantie légale de qualité?

[8] 5. Quel est le montant dû aux demandeurs?

ANALYSE

CONTEXTE FACTUEL

[9] Le 22 septembre 2009, après avoir fait une première visite de l'Immeuble, les demandeurs présentent une offre d'achat conditionnelle aux défendeurs¹.

[10] Le 25 septembre, une contre-offre des défendeurs est acceptée par les demandeurs. Sous certaines conditions, dont la vente de la résidence des demandeurs et l'inspection de l'Immeuble par un expert en bâtiment, les défendeurs consentent à vendre l'Immeuble au prix de 285 000\$.

[11] Ce n'est qu'au printemps 2010, après la vente de la résidence des demandeurs, que l'inspection de l'Immeuble a lieu². Cette inspection se fait en présence du demandeur M. Jean-Guy Croteau (« M. Croteau »), d'un ami, M. Rafael Leao (« M. Leao »), et des défendeurs. Il est à noter que M. Leao, malgré certaines connaissances en construction, n'est pas un expert en bâtiment et n'a rédigé aucun rapport d'inspection.

[12] Lors de cette visite, d'une durée variant entre 1h et 1h30, M. Leao constate trois problématiques principales :

1. Boursoufflure sur le gypse du plafond du sous-sol près d'une fenêtre;
2. Infiltration d'eau au-dessus de la porte du garage;

¹ Pièce D-4.

² Interrogatoire au préalable de M. Croteau du 9 juillet 2015, pp. 11 et 12.

3. Fissure au solage près du foyer.

[13] Après discussion entre MM. Croteau et Guérin, il est entendu que les défendeurs verront à corriger les problématiques observées et que la vente pourra avoir lieu.

[14] Environ une semaine plus tard, M. Guérin confirme à M. Croteau avoir colmaté lui-même la fissure au solage³.

[15] Quelques jours plus tard, en soirée, M. Croteau se rend à l'Immeuble pour constater que les travaux au solage ont été exécutés. Son constat est limité puisque le terrain a été remblayé. Il ne voit donc qu'un bout de membrane qui dépasse du sol. M. Guérin dit à M. Croteau que la fissure était superficielle et qu'il l'avait réparée.

[16] Fort de cette affirmation, M. Croteau ne pousse pas plus loin ses vérifications.

[17] Le 26 avril 2010, les parties signent l'acte de vente de l'Immeuble.

[18] À l'automne 2010, les demandeurs font corriger le problème constaté au-dessus de la porte du garage. Comme les défendeurs s'étaient engagés à effectuer cette réparation en vertu de l'Entente pré-achat, ils acceptent de payer une somme de 900\$ aux demandeurs.

[19] Le 14 octobre 2010, les défendeurs font signer à M. Croteau un document intitulé « Entente de règlement »⁴ qui se lit comme suit :

« Ce document fait suite à l'entente verbale entre François Guérin et Line Duplessis (vendeurs) et Jean-François Croteau et Caroline Gingras (acheteurs) suivant la vente de la résidence située au [adresse omise].

Nous, Jean-François Croteau et Caroline Gingras, reconnaissons que :

Lors de la visite des lieux, avant de procéder à l'achat de la résidence, trois problèmes précis avaient été observés et commentés :

- 1- Une fissure au solage (près du foyer)
- 2- Un problème potentiel au sous-sol près d'une fenêtre
- 3- Un correctif à apporter au-dessus de la porte de garage

Pour ces trois problèmes précis, nous reconnaissons qu'en date de la présente

La fissure au solage (près du foyer) a été réparée par François Guérin et Line Duplessis, avant même de procéder à l'acquisition de la maison. Cette réparation a donc été faite à notre entière satisfaction.

Nous avons fait un examen minutieux du problème potentiel au sous-sol près de la fenêtre et nous considérons maintenant que la situation ne

³ Interrogatoire au préalable de M. Croteau du 9 juillet 2015, p. 24.

⁴ Entente de règlement (pièce D-1).

justifie aucune réclamation de notre part auprès de M. Guérin et Mme Duplessis.

Nous avons procédé à la réparation complète du correctif à apporter au-dessus de la porte de garage. De l'ensemble des frais que nous avons dû payer pour ces réparations, François Guérin et Line Duplessis ont accepté de nous verser la somme de 900\$. Nous accusons réception de cette somme et reconnaissons que cette somme est suffisante pour couvrir la partie qu'ils s'étaient engagés à payer pour ce problème.

Nous reconnaissons finalement qu'aucun autre problème n'a été relevé lors de la visite des lieux et considérons que l'engagement pris par François Guérin et Line Duplessis, de payer pour une partie des réparations à la résidence ou à quelque bâtiment que ce soit, a été remplie à notre entière satisfaction. »

[20] En mars 2014, les demandeurs constatent la présence de fissures en forme d'étoile dans le gypse près des fenêtres dans la tourelle située au premier étage de l'Immeuble.

[21] Dans le cadre de leurs recherches sur la cause de ce phénomène, les demandeurs découvrent un trou laissant passer la lumière dans le solage du sous-sol. Ce trou est situé au même endroit que celui qui avait fait l'objet de l'Entente pré-achat, soit derrière une plaque de métal à travers de laquelle passait le tuyau de cheminée du foyer au gaz situé au sous-sol.

[22] Après avoir enlevé le gypse qui couvrait les fondations, les demandeurs constatent la présence d'une longue fissure horizontale qui s'étend sur trois des quatre murs de l'Immeuble.

[23] Le 7 avril, M. Croteau contacte Mme Duplessis pour l'aviser du problème de fissure qu'il a découvert.

[24] Le 13 avril, après avoir consulté des experts et un avocat, Mme Duplessis appelle M. Croteau pour l'informer qu'elle ne croit pas qu'il s'agisse d'un vice caché et qu'elle n'en serait donc pas responsable⁵.

[25] Invitée par M. Croteau à venir voir le problème, Mme Duplessis décline en expliquant à M. Croteau qu'il doit d'abord lui envoyer une mise en demeure formelle avec un rapport d'expert à l'appui. Elle se réserve toutefois le droit d'effectuer une visite avec son expert suite à la réception de cette éventuelle mise en demeure.

[26] Pour des raisons familiales et de santé, ce n'est que le 8 septembre suivant que les demandeurs envoient une mise en demeure écrite aux défendeurs⁶.

⁵ Interrogatoire au préalable de Mme Duplessis du 1^{er} octobre 2015, p. 9.

⁶ Pièce P-2.

[27] Le 16 septembre, Mme Duplessis se rend à l'Immeuble avec son expert, M. François Leclerc (« M. Leclerc »), pour examiner le problème. M. Leclerc prépare un rapport signé le 19 septembre suivant (« Rapport Leclerc »).

[28] En novembre 2014, devant le refus des défendeurs d'effectuer les travaux, les demandeurs engagent un entrepreneur pour procéder à des travaux d'injection, d'imperméabilisation et renforcement des fondations de l'Immeuble⁷.

[29] En mars 2015, une nouvelle mise en demeure est signifiée au défendeur.

[30] Le présent recours est déposé en avril suivant.

1. L'ENTENTE DE RÈGLEMENT ET TRANSACTION

[31] Les défendeurs prétendent que l'Entente de règlement est une transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q. Comme les fissures constatées en 2014 découlent de la même fissure que celle observée en 2010, les demandeurs ne pourraient poursuivre les défendeurs.

LE DROIT

[32] La transaction étant un contrat, c'est à celui qui l'invoque d'établir les faits qui soutiennent ses prétentions⁸.

[33] Trois conditions sont nécessaires pour qu'il y ait transaction : l'existence d'une contestation, une renonciation du recours aux tribunaux et une réciprocité des concessions⁹.

[34] L'intention de renoncer à un recours judiciaire peut être implicite ou explicite, mais elle doit, dans tous les cas, être claire et sans équivoque¹⁰.

[35] Dans le doute, le contrat s'interprète contre celui qui l'a rédigé¹¹.

[36] Les tribunaux ne sont pas liés par la qualification que les parties ont donnée à un contrat¹².

APPLICATION DU DROIT EN L'ESPÈCE

⁷ Pièce P-5.

⁸ Art. 2803 C.c.Q.; *Société financière 350 Monto Inc. c. Corp. d'investissement Quatre Dimension*, 2001 CanLII 16007, p. 3 (C.A.).

⁹ 2622-6241 *Québec inc. c. Héneault et Gosselin inc.*, 2006 QCCS 5293, par. 37.

¹⁰ *Id.* par. 39; *Sylvère c. Hazan*, 2006 QCCA 715, par. 57; *Yara Canada inc. c. William Houde Itée*, 2015 QCCS 3940, par. 96.

¹¹ Sébastien GRAMMOND, « Interprétation des contrats », dans *Jurisclasseur Québec*, coll. « Droit civil », *Obligations et responsabilité civile*, fasc. 6, Montréal, LexisNexis Canada, à jour au 28 juin 2016, n° 39.

¹² François GENDRON, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2002, pp. 22 à 24.

[37] Malgré son titre, l'Entente de règlement, ne peut être qualifiée de transaction au sens de l'article 2631 C.c.Q.

[38] En effet, une lecture du document permet de constater qu'il s'agit plutôt d'une reconnaissance que les travaux qui devaient être effectués selon l'Entente pré-achat ont bien été complétés par les défendeurs (sauf en ce qui concerne le correctif au-dessus de la porte de garage).

[39] En ce qui concerne la fissure au solage, les termes sont clairs :

« [...] Nous reconnaissons qu'en date des présentes

La fissure au solage (près du foyer) a été réparée par François Guérin et Lise Duplessis, avant même de procéder à l'acquisition de la maison. Cette réparation a donc été faite à notre entière satisfaction. »

[40] On ne peut voir dans ce passage, ni d'ailleurs dans le reste de l'Entente de règlement, l'existence d'une contestation, d'une renonciation à un recours aux tribunaux ou d'une réciprocité des concessions.

[41] Par ailleurs, si un doute quelconque subsistait à cet égard, celui-ci devrait être interprété à l'encontre des défendeurs puisque c'est Mme Duplessis qui a rédigé ce document.

[42] Les défendeurs ne s'étant pas déchargés de leur fardeau de démontrer, de façon probable, que l'Entente de règlement est une transaction au sens de 2631 C.c.Q., cette prétention est rejetée.

2. LA PRESCRIPTION

[43] Les défendeurs prétendent que le recours des demandeurs est prescrit, car ces derniers avaient constaté la présence de fissures lors de l'inspection préalable à la Vente.

[44] Cette prétention est mal fondée.

[45] Tout d'abord, M. Guérin a confirmé avoir réparé la fissure superficielle¹³ du solage. Suite aux travaux, il devenait extrêmement difficile de constater les réparations effectuées puisque celles-ci avaient été recouvertes en presque totalité par du remblai.

[46] La preuve révèle, il n'y avait aucun indice, avant mars 2014, de fissures non réparées au niveau du solage¹⁴.

[47] Selon l'article 2926 C.c.Q., dans le cas d'un préjudice qui se manifeste graduellement, le délai de prescription court à compter du jour où ce préjudice se

¹³ Cette qualification est celle donnée par M. Guérin à l'audience et lors de son interrogatoire au préalable du 1^{er} octobre 2015 (Interrogatoire au préalable de M. Guérin du 1^{er} octobre 2015, p. 22).

manifeste pour la première fois. Cette manifestation doit être « appréciable ou tangible »¹⁴.

[48] La « légère marque »¹⁵ constatée près des fenêtres dans la tourelle au 1^{er} étage qui aurait été réparée et peinte par M. Croteau en 2010 ne peut être considérée comme un signe « appréciable ou tangible » de la réalisation du préjudice.

[49] Le recours ayant été institué en avril 2015, la prescription extinctive de trois ans n'était pas alors acquise¹⁶.

3. RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DES DÉFENDEURS

[50] Les parties reconnaissent qu'une entente verbale était intervenue avant la Vente à l'effet que les défendeurs devaient réparer la fissure constatée au solage.

[51] Selon la jurisprudence, dans ce cas, ce ne sont pas les règles des recours fondés sur la garantie légale de qualité qui doivent s'appliquer, mais plutôt celle de la responsabilité contractuelle¹⁷.

[52] Pour avoir gain de cause, les demandeurs doivent donc prouver, selon la balance des probabilités¹⁸, un fait générateur (inexécution contractuelle), un préjudice et un lien causal¹⁹.

[53] Ici, la faute reprochée aux défendeurs consiste à avoir mal exécuté la réparation de la fissure.

[54] Il faut rappeler que la réparation a été effectuée par M. Guérin lui-même sans l'aide de qui que ce soit. M. Guérin est programmeur informatique et non entrepreneur.

[55] M. Guérin a excavé l'extérieur du solage et a posé des membranes autocollantes sur la fissure observée.

[56] Cette méthode est similaire à celle que M. Guérin avait utilisée en 2006 pour réparer une fissure sur une autre partie du solage. M. Guérin avait alors agi conformément aux conseils d'un ami. Cet ami n'a pas témoigné à l'audience.

[57] Selon l'expert retenu par les défendeurs, M. François Leclerc (« M. Leclerc »), la méthode utilisée par M. Guérin pour réparer la fissure n'était pas adéquate puisqu'il

¹⁴ *DSD International inc. c. Construction Gosselin-Tremblay inc.*, 2008 QCCA 2533, par. 11.

¹⁵ Interrogatoire au préalable de M. Croteau du 9 juillet 2015, p. 34.

¹⁶ Art. 2925 C.c.Q.

¹⁷ *Castonguay c. Cosier*, 1988 CanLII 667, pp. 3 et 4 (C.A.); *Desmeules c. Côté AZ-50644480*, par. 55 à 63.; *Papadopoulos c. Oppedisano*, 2006 QCCQ 6383, par. 23.

¹⁸ Art. 2803 et 2804 C.c.Q.

¹⁹ Art. 1458 C.c.Q.; Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Cowansville, Édition Yvon Blais, 2013, pp. 887 et 888, par. 753.

s'agissait d'une fissure structurale. Ce constat est confirmé par le rapport signé par M. Samuel Chagnon de la firme Epoxy Pro inc. (« Epoxy »)²⁰.

[58] Lors de sa visite en septembre 2014, M. Leclerc a pu constater la présence d'une fissure structurale majeure dans la fondation à environ 4 ou 5 pieds de hauteur²¹. Cette fissure horizontale s'étendait sur trois côtés de l'immeuble.

[59] Même si la fissure découverte en 2014 est impressionnante par sa longueur M. Leclerc affirme qu'il est possible qu'elle était minime en 2010.

[60] Dans son rapport, M. Leclerc écrit ceci :

« La réparation avant la vente par M. Guérin, de fissures horizontales et/ou en forme de « J » près du coin droit du bâtiment et sous la galerie, suggère fortement que la fissure structurale avait déjà commencé à s'activer à cette période. Autant les acheteurs qui les avaient remarqué, que les vendeurs qui ont tenté de les réparer, étaient des néophytes en matière de fissures et de fondation et n'ont pas été préoccupés par l'orientation ou la forme des fissures. »²²

[61] La preuve révèle que la fissure horizontale constatée en 2014 rejoint la fissure « réparée » en 2010. Cette dernière est intacte.

[62] En effet, en prenant l'engagement de réparer la fissure, les vendeurs se trouvaient alors à assumer une obligation de résultat, voire de garantie. Ils promettaient aux demandeurs un *résultat* défini et non simplement de mettre au service de ces derniers les *moyens* dont ils disposaient, d'appliquer leur diligence à l'affaire ou de faire de leur mieux²³.

[63] Le résultat consistait à réparer la fissure observée, c'est-à-dire de « remettre en bon état [ce qui a été endommagé, ce qui s'est détérioré] »²⁴.

[64] Il ne convient pas ici de déterminer si cette obligation peut également être qualifiée d'obligation de garantie puisque le moyen de défense de force majeure n'est pas invoqué.

[65] Dès lors, une fois l'absence de résultat prouvée, la responsabilité du débiteur est présumée et il ne peut se dégager de sa responsabilité en prouvant l'absence de faute de sa part²⁵.

²⁰ Pièce P-7, p. 1.

²¹ Rapport Leclerc, p. 2.

²² Rapport Leclerc, p. 4.

²³ Jean CARBONNIER, *Droit civil*, vol. II, Paris, PUF, 2004, p. 2190, par. 1072.

²⁴ Paul ROBERT, *Le Petit Robert : Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française*, sous la direction de Josette REY-DEBOVE et Alain REY, Paris, Le Robert, 2012, p. 2196.

²⁵ Jean-Louis BAUDOUIN, et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre- Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Cowansville, Édition Yvon Blais, 2013, p. 52, par. 40.

[66] Ici, la preuve ne permet pas de déterminer si l'intervention faite par M. Guérin en 2010 sur la fissure observée a permis de la réparer entièrement.

[67] Cependant, il s'avère que cette intervention n'a pas été suffisante puisque la fissure découverte en 2014 rejoint celle qui avait été colmatée en 2010. Le résultat envisagé n'a donc pas été atteint.

[68] Les vendeurs n'ont pas réussi à repousser la présomption de responsabilité à l'égard de la réparation fautive de la fissure.

[69] Le fait que M. Croteau ait signé l'Entente de règlement où il déclare, au nom des demandeurs, que les travaux ont été effectués à leur satisfaction n'est pas un moyen de défense dans le présent dossier.

[70] En effet, les demandeurs étaient en droit de se fier aux représentations de M. Guérin quant au fait que la fissure était réparée.

[71] Comme l'examen des réparations effectuées auraient nécessité d'excaver et remblayer, sur une profondeur et longueur assez importantes, on ne peut reprocher aux demandeurs de ne pas l'avoir exigée avant de signer la reconnaissance²⁶.

[72] Par ailleurs, le fait que M. Guérin était un néophyte en matière de réparation de fissures ne constitue pas un moyen d'exonération.

[73] Face à l'engagement des défendeurs, les demandeurs étaient en droit de s'attendre à l'atteinte d'un résultat, sans égard à la compétence des défendeurs.

[74] Le Tribunal conclut donc que les défendeurs ont commis une faute génératrice de responsabilité envers les demandeurs.

4. QUANT À LA GARANTIE DE QUALITÉ

[75] Comme le Tribunal a conclu que les défendeurs étaient responsables contractuellement envers les demandeurs, il n'aurait pas, en principe, à se prononcer sur la question de la garantie de qualité²⁷.

[76] Cependant, selon la preuve faite, le Tribunal considère que les fissures observées en 2014 se qualifiaient comme des vices cachés couverts par la garantie de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q.

[77] Ainsi, les quatre qualités du vice caché pour l'application de la garantie de qualité sont rencontrées²⁸.

a) Caractère caché

²⁶ *Castonguay c. Cosier*, 1988 CanLII 667, p. 3 (C.A.).

²⁷ *Papadopoulos c. Oppedisano*, 2006 QCCQ 6383, par. 23.

²⁸ *Desourdy c. Lagacé*, 2013 QCCA 1986, par. 5.

[78] Bien qu'il soit vrai que les demandeurs avaient constaté la présence d'une fissure dans le solage lors d'une visite antérieure à la Vente, ceci n'enlève pas le caractère caché de la fissure découverte en 2014.

[79] En effet, l'engagement des défendeurs de réparer la fissure observée et les représentations de M. Guérin quant à la réparation effectuée et au caractère superficiel de la fissure suffisent à rendre « juridiquement caché » le vice affectant l'immeuble²⁹.

[80] Ces représentations sont d'autant plus importantes en raison du fait qu'on ne pouvait atteindre et examiner la fissure observée du solage sans démolir les murs intérieurs ou creuser l'extérieur du solage.

[81] Le reproche soulevé par les défendeurs quant à l'absence d'inspection pré-achat par un inspecteur qualifié n'est pas justifié dans les circonstances.

[82] D'abord, la loi ne rend pas l'inspection préachat obligatoire pour se prévaloir de la garantie de qualité et l'inclusion d'une clause réservant le droit à l'acheteur potentiel de faire visiter l'immeuble par un expert en bâtiment ne peut lui être préjudiciable et être interprété comme une renonciation à la protection de l'article 1726 C.c.Q.³⁰.

[83] Par ailleurs, la présence d'une fissure a effectivement été découverte par M. Leao. Aucune démarche additionnelle n'a été entreprise par les demandeurs pour pousser davantage l'investigation à propos de cette fissure puisque les défendeurs se sont engagés à la réparer.

b) Gravité du vice

[84] M. Leclerc reconnaît dans son rapport qu'il s'agit d'une fissure structurelle majeure³¹. Il a reconfirmé cette affirmation à l'audience. Le rapport de M. Samuel Chagnon est au même effet³².

[85] Le critère de gravité du vice est donc rempli.

c) Absence de connaissance des acheteurs

[86] On peut difficilement prétendre que les demandeurs connaissaient l'existence de la fissure découverte en 2014.

[87] En effet, les défendeurs admettent ne pas avoir connu l'existence de cette fissure puisque, selon M. Guérin, la fissure existante en 2010 avait été réparée. Il

²⁹ *Grunewald c. Noël*, 1996 CanLII 6144, p. 5 (C.A.); *Gazaille et al c. Lebeau et al*, C.S. Bedford, n° 455-17-001007-145, 19 décembre 2016, j. Provencher, par. 55; *Pépin c. A à Z Construction-renovation inc.*, 2012 QCCS 4118, par. 28; *Hénault c. Lacelle*, 2009 QCCQ 2749, par. 59.

³⁰ *Beaupré c. Gélinas*, 2000 CanLII 1814, par. 17 (C.A.).

³¹ Rapport Leclerc, p. 2, par. 9 à 11.

³² Pièce P-7, p. 2.

affirme également ne pas avoir vu d'autres fissures lors de l'excavation extérieure du solage.

[88] Par ailleurs, comme nous l'avons mentionné dans le cadre de notre analyse du caractère caché du vice, les représentations de M. Guérin quant à la nature de la fissure et de la réparation effectuée étaient de nature à créer un sentiment de sécurité chez les demandeurs.

d) Existence au moment de la vente

[89] Le Rapport Leclerc confirme que la fissure structurale avait probablement déjà commencé à s'activer avant la vente³³. M. Samuel Chagnon écrit que le problème « était présent à l'achat de la maison »³⁴.

[90] Cette preuve est suffisante pour conclure que le vice existait au moment de la vente.

5. MONTANT DÛ AUX DEMANDEURS

LE DROIT

[91] En matière de responsabilité contractuelle, les dommages-intérêts sont de natures compensatoires et s'évaluent en fonction de la perte subie et du gain manqué³⁵.

[92] La perte subie correspond aux dépenses encourues par le contractant victime pour faire face à l'inexécution de son cocontractant³⁶.

[93] Dans le cas de travaux, si une preuve est faite à l'effet que ceux-ci ont apporté une plus-value, un facteur de dépréciation devrait être appliqué³⁷.

APPLICATION DU DROIT EN L'ESPÈCE

[94] La réclamation des demandeurs s'élève à 35 311.11\$. Cette somme est répartie comme suit :

1. Travaux d'Époxy (25 754.40\$);
2. Frais de location (1 905\$);
3. Travaux d'Isolation suprême Coates (« Isolation ») (151.91\$);

³³ Rapport Leclerc, p. 4.

³⁴ Pièce P-7, p. 2.

³⁵ Art. 1611 C.c.Q.; Jean-Louis BAUDOIN, et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Cowansville, Édition Yvon Blais, 2013, p. 912, par. 763.

³⁶ *Id.*, p. 940, par. 778.

³⁷ *Id.*

4. Troubles, ennuis et inconvénients (7 000\$).

1. Travaux d'Époxy

[95] En novembre 2014, les demandeurs ont fait appel à Époxy pour procéder à des travaux d'injection, d'imperméabilisation et de renforcement de la fondation. Le coût de ces travaux s'élève à 25 554.40\$.

[96] Les défendeurs contestent cette réclamation sur la base que des travaux additionnels auraient été effectués pour ce montant. Par le biais de M. Leclerc, ils contestent également la valeur de ces travaux.

[97] Dans un premier temps, il convient de préciser que le Tribunal ne retient pas l'argument des défendeurs à l'effet que les montants payés par les demandeurs auraient pu être moindres.

[98] En effet, en niant toute responsabilité, les défendeurs doivent assumer les coûts des réparations effectuées, et ce, même s'ils auraient peut-être pu les faire faire eux-mêmes à un moindre coût.

[99] Les montants apparaissant à la facture P-7 ne seront donc pas réduits comme le propose M. Leclerc.

[100] La preuve présentée par les demandeurs, notamment le témoignage de M. Daniel Leblanc et de la Pièce P-7, permet de conclure que la majorité des travaux effectués par Époxy visaient à remédier aux problèmes observés sur l'Immeuble.

[101] De plus, comme aucune preuve de dépréciation n'a été faite, la somme accordée ne sera pas diminuée pour tenir compte d'un tel facteur³⁸.

[102] Cependant, le Tribunal considère, à la lumière des explications données par M. Leclerc, que les items suivants³⁹ ne sont pas reliés à la faute commise par les défendeurs :

• Drainage :	820\$
• Nettoyage de drains :	360\$
• Redresser la fondation :	2 300\$
Total :	<u>3 480\$</u>

[103] Puisqu'aucune preuve n'a été faite quant à la plus-value qu'auraient apportée ces travaux, le montant accordé s'élève à 21 847.63\$ (18 920\$ + TPS (5%) + TVQ (9.975%)).

³⁸ *Bernard c. Monté*, 2010 QCCS 7126, par. 35.

³⁹ Pièce P-7, p. 3.

2. Frais de location

[104] Les demandeurs réclament 1 905\$ pour des frais de location d'un entrepôt mobile durant les travaux.

[105] Cette somme est composée de frais de location pour la période du 19 mai au 19 juillet 2014 et d'une partie du coût d'acquisition d'une remise, remise qu'ils possèdent toujours.

[106] Les demandeurs expliquent avoir acquis la remise en raison du coût important de location, ce qui aurait permis de minimiser les dommages puisque les travaux ont commencé en mai 2014 et qu'ils ne sont toujours pas complétés.

[107] En mai 2014, après avoir constaté la présence d'une fissure dans le solage derrière le mur près du foyer, M. Croteau a enlevé tous les murs couvrant les fondations afin de s'assurer que celles-ci n'étaient pas fissurées.

[108] Vu l'ampleur des travaux, les demandeurs ont dû trouver de l'espace additionnel afin d'entreposer les biens qui se situaient au sous-sol. La location d'un entrepôt mobile puis l'acquisition d'une remise ont été la solution retenue.

[109] Les travaux d'Époxy ont été exécutés en novembre 2014 et ont duré sept jours. Quant aux travaux d'Isolation, ils ont été effectués en janvier 2015.

[110] La preuve ne permet pas d'expliquer le délai entre les travaux de ces deux entrepreneurs.

[111] Cependant, il est clair qu'une période de temps était nécessaire entre le moment où la démolition a eu lieu et l'exécution des travaux.

[112] Le Tribunal ne peut accorder le remboursement total du prix payé pour l'acquisition de la remise puisque cela constituerait une forme d'enrichissement en faveur des demandeurs.

[113] Cependant, les demandeurs auraient eu à louer un entrepôt mobile pour la durée de tous les travaux visant à corriger la faute commise par les défendeurs.

[114] Le tribunal évalue qu'une période de six mois aurait été suffisante aux demandeurs pour effectuer les travaux de démolition des murs, aviser les défendeurs et leur permettre d'examiner les lieux avec leur expert, obtenir des prix d'entrepreneurs et procéder auxdits travaux.

[115] Les défendeurs ne contestent pas le prix de la location de l'entrepôt mobile effectuée par les demandeurs. Ainsi, selon le contrat de location⁴⁰, outre les frais de livraison et de cueillette de l'entrepôt mobile (330\$), le loyer mensuel était de 175\$. Pour six mois, le loyer serait de 1 050\$.

⁴⁰ Pièce P-4.

[116] Dès lors, un montant de 1593.54\$ (330\$ + 1050\$ + TPS (5%) + TVQ (9.975%)) est accordé par le Tribunal à ce titre.

3. Travaux d'Isolation

[117] En janvier 2015, Isolation a procédé à l'installation d'uréthane giclée sur les murs du sous-sol de l'Immeuble, et ce, sur une superficie de 270 pieds carrés⁴¹.

[118] Or, ni le Rapport P-7 ni le témoignage de M. Daniel Leblanc ne viennent confirmer la nécessité d'exécuter ces travaux pour réparer la fissure observée en 2014.

[119] Les demandeurs ne s'étant pas déchargés de leur fardeau de prouver que ces travaux étaient reliés à la faute des défendeurs, cette réclamation est rejetée.

4. Troubles, ennuis et inconvénients

[120] La preuve révèle que les demandeurs ont effectivement subi plusieurs troubles, ennuis et inconvénients en raison de la faute des défendeurs.

[121] Outre le fait de devoir exécuter eux-mêmes certains travaux, dont la démolition de murs, ils n'ont pu profiter du sous-sol pendant une longue période.

[122] Comme la salle de jeux y est située, la famille, qui compte cinq enfants, n'a pu y avoir accès pendant les travaux.

[123] Au moment de l'audience, les travaux de reconstruction du sous-sol n'étaient toujours pas complétés, notamment en raison d'un manque de fonds des demandeurs.

[124] Ces dommages sont une conséquence directe de la faute des défendeurs.

[125] Usant du pouvoir discrétionnaire qui lui est conféré pour ce type de dommages⁴², le Tribunal accorde un montant de 5 000\$ à ce titre.

Sommaire des montants accordés

[126] Compte tenu de ce qui précède, le montant des dommages-intérêts accordés par le Tribunal s'élève à 28 441.17\$:

1. Travaux d'Époxy :	21 847.63\$;
2. Frais de location :	1 593.54\$;
3. Troubles, ennuis et inconvénients :	5 000.00\$.

⁴¹ Pièce P-3.

⁴² Diddier LLUELES et Benoit MOORE, *Droit des obligations*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2012, p. 1872, par. 3000.

Total : 28 441.17\$

[127] Conformément à l'article 1618 C.c.Q., l'intérêt sur cette somme et l'indemnité additionnelle à l'article 1619 C.c.Q. commencent à courir à compter de la signification de la mise en demeure P-6, soit au 2 mars 2015.

[128] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[129] **ACCUEILLE** en partie la *Requête introductive d'instance en vices cachés et en responsabilité contractuelle amendée*.

[130] **CONDAMNE** les défendeurs Line Duplessis et François Guérin à payer à Mme Caroline Gingras et Jean-François Croteau la somme de 28 441.17\$, majorée de l'intérêt légal et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 2 mars 2015.

[131] **AVEC LES FRAIS JUDICIAIRES** en faveur des demandeurs.

Martin Tétreault, J.C.Q.

Me Christine Lafrance
Vaillancourt Riou & associés
Pour la partie demanderesse

Me Charles Désy
Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l.
Pour la partie défenderesse