

CP 1999 14298  
**COUR D'APPEL**

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-005791-975  
(700-05-000306-955)

Le 13 septembre 1999

CORAM: LES HONORABLES NUSS,  
THIBAUT, J.J.C.A.  
BIRON, J.C.A. AD HOC

9974413  

---

**JEAN HAY,**

**APPELANT - demandeur**

c.

**ROBERT JACQUES,**

**INTIMÉ - défendeur**

-et-

**DOMINIQUE PICHÉ,**

**MIS EN CAUSE - défendeur**  

---

LA COUR, statuant sur le pourvoi contre un jugement de la Cour supérieure, district de Terrebonne (l'hon. Anthime Bergeron), rendu le 20 octobre 1997, accueillant l'action en partie et condamnant le défendeur Piché à payer au demandeur la somme de 30 767,85 \$ avec intérêts, l'indemnité additionnelle et les dépens,

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

rejetant sans frais l'action contre le défendeur Robert Jacques et accueillant l'action en garantie contre ce dernier;

**APRÈS** étude, audition et délibéré:

**POUR LES MOTIFS** exposés dans l'opinion ci-annexée de la juge Thibault, déposée avec le présent arrêt, auxquels souscrit le juge Biron et pour les motifs énoncés dans l'opinion du juge Nuss, également ci-jointe:

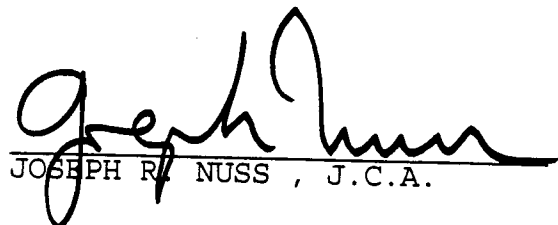
**ACCUEILLE** l'appel à la seule fin de modifier, avec dépens, les conclusions de l'action principale pour qu'elles se lisent ainsi:

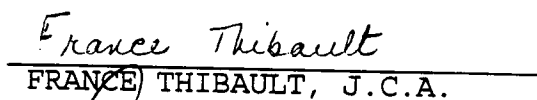
**MAINTIENT** en partie l'action du demandeur contre Dominique Piché et Robert Jacques;

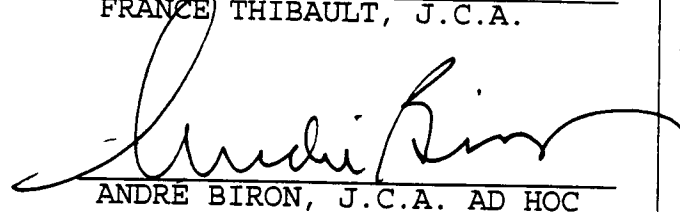
**FIXE** le montant de sa réclamation à la somme de 30 767,85 \$ et **CONDAMNE** les défendeurs Dominique Piché et Robert Jacques à lui payer cette somme de 30 767,85 \$ avec intérêts depuis l'assignation, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

C.c.Q. et les dépens, ces derniers incluant les frais de l'expert  
Petitpas établis à 1 650 \$.

  
JOSEPH R. NUSS, J.C.A.

  
FRANCE THIBAULT, J.C.A.

  
ANDRE BIRON, J.C.A. AD HOC

---

Sans audition orale  
Pris en délibéré le 3 juin 1999

Me Éric Dugal  
(SÉGAL, LAFOREST, EL MASRI)  
pour l'appelant;

Me Guylain MORIN  
pour l'intimé.

# COURT OF APPEAL

PROVINCE OF QUÉBEC  
MONTRÉAL REGISTRY

No: 500-09-005791-975  
(700-05-000306-955)

CORAM: THE HONOURABLE NUSS  
THIBAULT, J.J.A.  
BIRON, J.A. (ad hoc)

---

JEAN HAY,

APPELLANT-Plaintiff

v.

ROBERT JACQUES,

RESPONDENT-Defendant-Defendant in  
guarantee

and

DOMINIQUE PICHÉ,

MIS EN CAUSE-Defendant-Plaintiff in  
guarantee

---

## OPINION OF NUSS, J.A.

I agree with my colleague Madam Justice Thibault that this appeal should be granted. However, with great respect, in my view, it is not necessary to deal with the responsibility of "successive sellers"<sup>1</sup> because that is a hypothetical issue on the facts of this

---

<sup>1</sup> In this context successive sellers are those sellers who acquire the property after the first purchaser and prior to the last seller. They could also be characterized as intermediate

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

case. There were no successive sellers between Respondent Jacques who was the original seller and mis en cause Piché who was the seller to Appellant.

The trial judge found as a fact that Respondent Jacques had the house built by Paul Binette, a contractor, and supervised the construction.

"Quant à Robert Jacques il l'avait vendu à Dominique Piché pour la somme de 110 000\$. Il avait fait construire la maison en 1978 et avait surveillé la construction. Le terrain avait été acquis en 1977.

(...)

(...) c'est lui<sup>2</sup> qui fait construire la maison en 1978, après avoir acquis un terrain vague de Jean-Paul Théoret le 17 août 1977. Il l'a fait construire par Paul Binette, contracteur et il a vu ou aurait pu voir ce que révèle l'expert même de la défense soit que l'excavation n'a pas été assez profonde à l'entrée du sous-sol pour empêcher le gel."

I would on the facts of this case, assimilate the position of Respondent Jacques to that of the manufacturer first seller in the Kravitz<sup>3</sup> case, who was held liable to the sub-purchaser for latent defects, and on that basis hold him liable and maintain the appeal.

---

sellers.

<sup>2</sup> Robert Jacques.

<sup>3</sup> General Motors Products of Canada Limited v. Leo Kravitz, (1979) 1 S.C.R. 790.

The issue in the Kravitz case was whether the manufacturer was liable for the latent defects in a new car sold by one of its dealers. Pratte J., wrote the judgment for the Supreme Court. In his conclusions regarding the direct recourse against the manufacturer, he specifies that General Motors is the first seller and is liable to the sub-purchaser who bought from the first purchaser. In my view, that is the ratio decidendi applicable to this appeal. The remarks about successive (intermediate) sellers were obiter dicta. I would refer to the following passage from the opinion of Pratte J.:

"It must therefore be said that when a sub-purchaser acquires ownership of the thing he becomes the creditor of the legal warranty against latent defects owed by the first seller to the first purchaser. As we know, such a claim has two main objects: the first is the cancellation of the sale and the second is the payment of damages. Hence the claim transferred to the sub-purchaser includes both the right to cancel the sale made by the first seller to the first purchaser, and the right to damages. The claim is transferred to the sub-purchaser in its entirety; there is no reason for distinguishing between the right to cancel and the right to damages, as the Chambre commerciale of the Cour de cassation did in a decision of February 27, 1973, where it refused to allow the remedy in cancellation by a sub-purchaser against the original seller, but did allow the remedy in damages.

That decision is based on art. 1165 C.N., which states that contracts have effect between the contracting parties only. I fail to see how the principle of the relative effect of contracts could be contrary to the transfer of the action in cancellation and yet permit the transfer of the action in damages. In my opinion this decision, which has been criticized by a number of authors and runs counter to well-established precedents, is ill-founded. Moreover, it has been suggested that it could be explained [TRANSLATION] "by special circumstances peculiar to the case" (Note Malinvaud, under D. 1974, 138).

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

In my view, therefore, the sub-purchaser may proceed directly against the first seller for both cancellation and damages. However, the cancellation in question is clearly that of the first sale, since it is the only one which gives rise to the warranty of which the sub-purchaser is availing himself. If the first sale is cancelled at the request of the sub-purchaser, the latter is entitled to the reimbursement of the price against the return of the thing sold. However, the seller's obligation to reimburse the price is dependent on the return of the thing sold. Subject to the exceptions provided in art. 1529 C.C., which need not be considered here, a purchaser cannot exact the reimbursement of the price if he does not return the thing. The seller's obligation in this respect cannot become more onerous because the redhibitory action is brought against him directly by the sub-purchaser, rather than by the first purchaser acting in warranty."

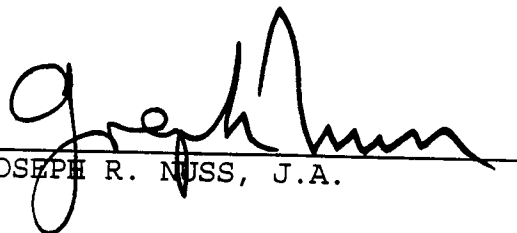
(my underlining)

In the appeal before us, Respondent Jacques is the first seller, Piché is the first purchaser and Appellant Hay is the sub-purchaser. I would hold Jacques responsible on the basis that he is the first seller and is, within the terms of the Kravitz case, liable to Hay, the sub-purchaser for latent defects which existed at the time he (Jacques) sold to the first purchaser.

The sale between Jacques and Piché as well the sale between the latter and Appellant took place prior to the entry into force of the new Civil Code. Both sales are governed by the Civil Code of Lower Canada. It is therefore not necessary in this appeal to consider the application or interpretation of Article 1442 C.C.Q.

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

For these reasons, I would maintain the appeal for the amount stated by my colleague, without expressing any opinion on whether, if there had been successive (intermediate) sellers, they would also have been liable to Appellant.



JOSEPH R. NUSS, J.A.

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR



# COUR D'APPEL

PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-005791-975  
(700-05-000306-955)

CORAM: LES HONORABLES NUSS,  
THIBAULT, J.J.C.A.  
BIRON, J.C.A. AD HOC

---

JEAN HAY,

APPELANT - demandeur

c.

ROBERT JACQUES,

INTIMÉ - défendeur

-et-

DOMINIQUE PICHÉ,

MIS EN CAUSE - défendeur

---

## OPINION DE LA JUGE FRANCE THIBAULT

Ce pourvoi soulève une seule question: peut-on importer en matière immobilière la règle établie pour la Cour suprême dans l'affaire General Motors Products of Canada Ltd c. Leo Kravitz<sup>(1)</sup> et

---

<sup>1)</sup> [1979] 1 R.C.S., 790.

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR

ainsi permettre au sous-acquéreur un recours direct, en diminution de prix de vente pour cause de vices cachés, contre les vendeurs successifs d'un immeuble?

LES FAITS :

Le 17 décembre 1993, l'appelant achète du mis en cause une propriété située à St-Joseph-du-Lac. Dès 1994, il découvre que l'alimentation d'eau est insuffisante; il doit faire face à un refoulement des égouts; enfin, les murs des fondations sont fissurés et ils permettent des infiltrations d'eau.

Invoquant la garantie légale contre les vices cachés, l'appelant intente une action en diminution du prix de vente contre son vendeur ainsi que l'auteur de celui-ci. Le vendeur, mis en cause dans le présent appel, poursuit également en garantie son propre vendeur.

Le juge de première instance conclut à la présence de vices cachés dans les murs des fondations, il évalue le coût des travaux de réparation à 30 767,85 \$ et il retient la responsabilité du vendeur de l'appelant.

Même s'il reconnaît que les conditions d'exercice du recours en garantie existaient lors des deux ventes, le juge de première instance refuse le recours direct de l'appelant contre

l'auteur de son vendeur. À son avis, les enseignements de la Cour suprême dans l'affaire Kravitz ne sont pas applicables, en l'espèce. Le recours direct dont traite cette affaire se limiterait, selon lui, au fabricant de la chose vendue. En revanche, il accueille l'action en garantie du vendeur de l'appelant contre son auteur.

ANALYSE :

L'affaire Kravitz:

Pour une meilleure compréhension, il y a lieu de faire un bref rappel des faits à l'origine de cette affaire. En 1967, Kravitz achète d'un concessionnaire autorisé de General Motors une automobile neuve de marque Oldsmobile. Dès la livraison de la voiture, Kravitz constate des défauts dont il se plaint au concessionnaire. Celui-ci ne réussit pas à corriger les défauts de sorte qu'en octobre 1968, Kravitz offre l'automobile au concessionnaire et à General Motors contre le remboursement du prix d'achat. Quelques jours plus tard, il réitère son offre en même temps qu'il délivre possession de l'automobile. Puis, Kravitz intente une action en annulation de vente et dommages-intérêts contre le concessionnaire et General Motors.

C'est dans ce cadre que s'est posée la question de savoir si Kravitz pouvait exercer un recours direct contre General

Motors fondé sur la garantie légale des vices cachés résultant de la vente entre le concessionnaire et General Motors.

General Motors opposait à ce recours l'exception fondée sur l'effet relatif des contrats, telle qu'énoncée à l'article 1023 C.c.B.-C.:

**Les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes; ils n'en ont point quant aux tiers, excepté dans les cas auxquels il est pourvu dans la cinquième section de ce chapitre.**

La Cour suprême a jugé que le sous-acquéreur disposait de l'action en garantie que possédait son vendeur sur la base de la théorie de l'accessoire: «la garantie des vices cachés, comme d'ailleurs la garantie contre l'éviction, constituent, on ne peut en douter, un accessoire de la chose vendue»<sup>(2)</sup> et qu'il devenait créancier de la garantie légale: «...le sous-acquéreur, en acquérant la propriété de la chose devient le créancier de la garantie légale des vices cachés due par le premier vendeur à raison de la vente qu'il a consentie au premier acheteur»<sup>(3)</sup>.

---

<sup>2)</sup> Kravitz, précité, note (1), p. 809.

<sup>3)</sup> Idem, p. 813-814.

*La doctrine et la jurisprudence:*

Selon le professeur Lluelles, alors qu'il écrivait sous le régime du Code civil du Bas-Canada, la solution Kravitz n'est pas limitée aux ventes mobilières, mais elle s'étend aux ventes immobilières:

**Dans la mesure où le premier acquéreur de l'immeuble aurait pu réussir dans une action fondée sur la garantie légale des articles 1522 ss C.c., nous ne voyons pas pourquoi le sous-acquéreur n'aurait pas, par l'achat, outre la propriété de l'immeuble, acquis cette créance en garantie, autant inhérente, selon nous, à la propriété d'un immeuble qu'à celle d'un meuble.<sup>(4)</sup>**

Les tribunaux de première instance ont appliqué la règle énoncée par la Cour suprême dans l'affaire Kravitz en matière immobilière<sup>(5)</sup>. Une interprétation stricte de la règle permettant le recours en garantie au propriétaire du bien sur la base d'un accessoire d'un bien vendu a donné lieu à la formation d'un courant jurisprudentiel concluant que l'acheteur d'un bien ne pouvait plus exercer la garantie après la vente de son bien.

---

<sup>4)</sup> ***Le transfert au sous-acquéreur de la garantie légale des vices cachés due par le fabricant, vendeur initial: les lumières et les ombres de la décision Kravitz de la Cour suprême***, (1979-80) 14 R.J.T. 7, à la p. 35; voir aussi Thérèse ROUSSEAU-HOULE, *Précis de la vente et du louage*, 2<sup>e</sup> édition, Québec, P.U.L., 1986, p. 151.

<sup>5)</sup> Fournier c. Bégin, [1983] R.L. 170 (C.P.); Dubuisson c. Laplante, [1986] R.D.I. 384 (C.S.); Fortin c. Iacono, [1987] R.D.I. 603 (C.P.); Lemonde c. Thibault, [1987] R.J.Q. 2508 (C.S.); Dubuc c. Ouellet, [1992] R.D.I. 437 (C.Q.).

C'est dans ce cadre que notre Cour est intervenue, en matière immobilière, pour préciser que l'arrêt Kravitz ne nie pas le recours en garantie de l'acquéreur intermédiaire contre son vendeur, mais qu'il autorise un recours supplémentaire du sous-acquéreur contre l'acquéreur primitif:

**Les vices cachés à la base de l'action intentée en 1984 existaient-ils lors des ventes antérieures ? Dans l'affirmative, chacun des vendeurs doit assumer la garantie des vices cachés résultant de son acte de vente, sans égard, en théorie du moins, à la date où les manifestations de ces vices sont apparues.**

[...]

**L'interprétation qu'adopte le premier juge relativement à l'arrêt Kravitz m'apparaît incorrecte en ce sens que je ne crois pas que la Cour suprême ait voulu nier le recours en garantie de l'acquéreur intermédiaire contre son vendeur. Au contraire, l'arrêt Kravitz autorise un recours supplémentaire. En effet, il serait illogique de permettre au sous-acquéreur de poursuivre le vendeur primitif ou son propre vendeur à son choix et, d'autre part, de nier à ce dernier le droit de recourir en garantie contre son propre vendeur quand il est lui-même poursuivi par l'acquéreur. Refuser à l'acquéreur intermédiaire le droit d'agir en garantie contre son propre vendeur, c'est l'obliger à supporter tous les dommages nés des défauts cachés, même si l'existence de ceux-ci est antérieure à la vente consentie par le vendeur intermédiaire.<sup>(6)</sup>**

Dans le même ordre d'idées, notre Cour a étendu la portée de l'arrêt Kravitz dans l'affaire Nashua Canada ltée c. Genest<sup>(7)</sup> en concluant que le recours direct en garantie n'était pas

<sup>6)</sup> Dorion c. Lehouillier, [1989] R.J.Q. 1798, 1801, 1802 (C.A.); voir aussi Lasalle c. Perreault, [1987] R.J.Q. 977 (C.A.) et Audet c. Larochelle, [1994] R.D.I. 177 (C.A.).

<sup>7)</sup> [1990] R.J.Q. 737 (C.A.).

limité au cas du simple acheteur d'un bien mobilier, mais que la règle pouvait également protéger le locataire de celui-ci.

Avec l'avènement du Code civil du Québec, en 1994, le législateur a codifié, aux articles 1442 et 1730 C.c.Q., la solution adoptée par la Cour suprême dans l'arrêt Kravitz. En particulier, l'art. 1442 C.c.Q. que l'on retrouve sous le titre «Des effets du contrat à l'égard des tiers», dans la section «dispositions générales», dispose:

**Art. 1442. Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.**

Suivant les Commentaires du ministre de la Justice, cet article est de droit nouveau, mais il codifie la règle de l'arrêt Kravitz:

**Cet article pose le principe de la transmissibilité, à l'ayant cause à titre particulier d'une partie contractante, des droits personnels qu'elle avait à l'encontre de son cocontractant, lorsque le lien entre ces droits et le bien transmis à l'ayant cause est suffisamment étroit pour que l'on puisse les considérer comme étant l'accessoire de ce bien.**

**L'article est de droit nouveau, mais il codifie une règle reconnue par la jurisprudence, notamment depuis le jugement rendu par la Cour suprême dans l'arrêt General Motors Products of Canada Ltd c. Kravitz, [1979] 1 R.C.S. 790.<sup>8)</sup>**

---

<sup>8)</sup> Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome I, Québec, Les publications du Québec, 1993, p. 875.

La doctrine postérieure à l'adoption du Code civil du Québec reconnaît aussi que, en matière immobilière, le recours direct du sous-acquéreur est assuré par l'article 1442 C.c.Q.:

**175. Dans les ventes immobilières, le recours direct du sous-acquéreur est assuré par cette disposition générale évoquée plus haut et connue sous le nom de «règle de Kravitz». On se rappellera que, depuis fort longtemps, la jurisprudence du Code civil du Bas-Canada avait adopté cette même règle en ce qui concerne la transmission à tout acquéreur subséquent de la garantie contre les vices de construction du contrat d'entreprise, en matière immobilière. Il n'y a aucun obstacle à ce que la «règle de Kravitz» s'applique de même, dans la vente immobilière, pour la garantie contre les vices cachés de la vente.<sup>9)</sup> [Citations volontairement omises.]**

Contrairement à ce qu'affirme le juge de première instance, l'intérêt de la question est loin d'être théorique, même dans les situations où le vendeur a lui-même appelé le sien en garantie, comme c'est ici le cas. Le sous-acquéreur peut y trouver un avantage dans les cas où son propre vendeur est introuvable, insolvable ou encore s'il n'est pas tenu à l'obligation de garantie.

CONCLUSION :

À mon avis, rien ne permet de restreindre la solution adoptée dans l'affaire Kravitz aux matières mobilières. Au

---

<sup>9)</sup> Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Les éditions Yvon Blais inc., 1993, p. 142.



contraire, les motifs qui ont amené la Cour suprême à permettre le recours direct du sous-acquéreur contre le vendeur primitif sont tout à fait applicables aux matières immobilières. En effet, la garantie légale contre les défauts cachés constitue un accessoire de la chose vendue, que celle-ci soit de nature mobilière ou immobilière. Notre Cour l'a d'ailleurs reconnu, de façon implicite, lorsque dans les trois affaires précitées<sup>(10)</sup> elle a affirmé, alors qu'elle traitait d'un litige immobilier, que l'affaire Kravitz autorisait un recours supplémentaire en faveur du sous-acquéreur.

Enfin, la codification de la solution Kravitz dans les dispositions générales des effets des contrats à l'égard des tiers, applicables à toutes les matières contractuelles, mobilières ou immobilières, jointe aux Commentaires du ministre de la Justice à l'effet qu'il n'entend pas innover, militent en faveur de l'interprétation donnant à l'affaire Kravitz une portée large, libérale et englobant tant les matières mobilières qu'immobilières.

Dans un autre ordre d'idées, il y a lieu de préciser que le recours direct du sous-acquéreur contre les vendeurs antérieurs est assujéti aux conditions énoncées par le législateur en cette matière. En particulier, celui-ci devra notamment établir, pour chacun d'entre eux, que le vice était caché et qu'il existait lors de la vente, qu'il était inconnu de l'acheteur, etc. En

---

<sup>10)</sup> Voir note (6).

l'espèce, le juge de première instance a conclu que les conditions d'exercice du recours existaient lors de la première vente.

En conséquence, je propose d'intervenir à la seule fin de modifier, avec dépens, les conclusions de l'action principale pour qu'elles se lisent ainsi:

**MAINTIENT** en partie l'action du demandeur contre Dominique Piché et Robert Jacques;

**FIXE** le montant de sa réclamation à la somme de 30 767,85' \$ et **CONDAMNE** les défendeurs Dominique Piché et Robert Jacques à lui payer cette somme de 30 767,85 \$ avec intérêts depuis l'assignation, l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. et les dépens, ces derniers incluant les frais de l'expert Petitpas établis à 1 650 \$.

*France Thibault*

FRANCE THIBAULT, J.C.A.

CODE VALIDEUR = D9TMH2JXVR