

COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE FRONTENAC

N° : 235-22-000028-114

DATE : 17 septembre 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q. (JL 4155)

MARCO MATTEAU
et
NATHALIE LAFRANCE

Demandeurs

c.

STÉPHANE VIGNEAULT
et
CHANTAL SAMSON

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Marco Matteau et Nathalie Lafrance réclament 20 093,27\$ à Stéphane Vigneault et Chantal Samson, en raison de vices cachés affectant l'immeuble qu'ils ont acquis le 9 mars 2005.

[2] Plus particulièrement, ils allèguent que M. Vigneault et Mme Samson ne peuvent bénéficier de la clause «aux risques et périls de l'acquéreur» contenue au contrat de vente pour le motif qu'ils connaissaient l'existence des vices au moment de la vente et qu'ils ont fait de fausses représentations à ce sujet.

[3] M. Vigneault et Mme Samson nient ces allégations et plaident qu'ils n'ont caché ou omis de révéler quelque information dont ils avaient connaissance relativement à l'immeuble vendu.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[4] Les demandeurs ont-ils prouvé que les défendeurs connaissaient les vices cachés et qu'ils auraient fait de fausses représentations à leur sujet?

[5] Dans l'affirmative, les demandeurs ont-ils droit à la diminution du prix de vente qu'ils réclament ?

LA PREUVE

[6] Le 22 octobre 2004, les parties ont conclu une promesse de vente concernant un immeuble résidentiel, laquelle contient les clauses suivantes :

« **GARANTIE**

Cette vente sera faite aux risques et périls du promettant acquéreur.

[...]

CLAUSE SPÉCIALE

Le promettant acquéreur déclare avoir été informé par le promettant vendeur que les murs sont isolés en bran de scie et que le toit est isolé en laine minérale sept (7) pouces et qu'il y a une légère infiltration d'eau au sous-sol au printemps et lors de grosses pluies et accepte le tout tel quel, à ses risques et périls, sans recours contre le promettant vendeur.»

(le Tribunal souligne)

[7] Les demandeurs occupent l'immeuble dès le mois de novembre 2004 en vertu d'un contrat de location et le 9 mars 2005, les parties signent le contrat de vente, lequel contient les clauses suivantes :

« **GARANTIE**

Cette vente est faite aux risques et périls de l'acquéreur.

[...]

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat notariée, faite par Me Étienne Deblois, notaire, signée par les parties en date du vingt-deux (22) octobre deux mille quatre (2004) sous le numéro trois mille huit cent quatre-

vingt-quinze (3895). Sauf incompatibilité, les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.».

Le prix de vente convenu est de 55 000,00\$.

[8] Au moment de l'acquisition, le plancher du sous-sol est en terre et les murs de fondation sont recouverts de panneaux isolants de polystyrène. Le sous-sol a une hauteur d'au plus deux mètres et les fenêtres, l'une sur le mur ouest et l'autre sur le mur sud, sont colmatées.

[9] En octobre 2004, avant la signature de la promesse de vente, M. Matteau visite la maison. M. Vigneault lui indique les endroits au sous-sol où il y a infiltration d'eau. Il voit également, sur le mur est des fondations, devant les panneaux isolants, trois poteaux cylindriques qui vont du sol jusqu'à la lisse d'assise, à une distance d'environ un mètre et demi l'un de l'autre. M. Matteau ne questionne pas leur présence et M. Vigneault ne fait aucun commentaire à leur sujet.

[10] En août 2010, M. Matteau souhaite refaire le sous-sol. Comme la tuyauterie a gelé à deux reprises au cours d'hivers précédents, il enlève un panneau isolant sur le mur ouest des fondations pour tenter de trouver la source du gel. Il constate que le solage en blocs de béton est dans un état de dégradation avancé (joints de ciment décollés, effritement, fissures) et que le mur arque vers l'intérieur.

[11] Il contacte Robin Pomerleau, un représentant de la Succession Pomerleau qui a vendu l'immeuble aux défendeurs et apprend que les trois poteaux sur le mur est «tiennent le solage».

[12] M. Matteau enlève tous les panneaux isolants. Les quatre murs sont dans le même état et celui à l'est courbe aussi vers l'intérieur.

[13] Après avoir transmis une mise en demeure aux défendeurs en septembre 2010, les demandeurs entreprennent des travaux importants : ils soulèvent la maison, enlèvent le vieux solage et érigent une nouvelle fondation avec un plancher en béton.

[14] L'ingénieur Bruno Faucher, expert retenu par les défendeurs, a visité le sous-sol le 25 octobre 2010 avant les travaux et le 27 septembre 2011 après les travaux.

[15] Il confirme la dégradation avancée des murs de fondation. Le mur ouest est plus endommagé que les autres murs. Il constate des traces d'infiltration d'eau dans le coin

nord-ouest du sous-sol. Il note que des lattes ont été installées directement sur le béton et par-dessus celles-ci les panneaux isolants de polystyrène. À certains endroits, il peut voir des panneaux de bois (style préfini) installés par-dessus les panneaux isolants.

[16] De la façon dont les lattes ont été installées sur les blocs de béton, par sections de différentes longueurs mais plutôt courtes et non d'une seule pièce, il conclut que la dégradation des fondations date de nombreuses années et que le mur ouest des fondations arquait déjà lors des travaux d'isolation.

[17] Il attribue la dégradation des fondations à la présence d'eau et de glace en périphérie des fondations due à l'absence ou à un mauvais fonctionnement d'un drainage périphérique ainsi qu'à un tassement différentiel des murs ouest et est accentué par la présence de stationnements.

[18] Il conclut que la dégradation des murs de fondation date de plusieurs années et qu'il apparaît clair que sans l'enlèvement des panneaux isolants, il n'est pas possible de constater leur état.

[19] La seconde visite, le 27 septembre 2011, permet de constater que les murs de blocs de béton ont été remplacés par une fondation de béton coulé sur place, avec une nouvelle dalle sur sol en béton. La hauteur libre dans le sous-sol est de presque deux mètres et demi et le mur de fondation excède maintenant le terrain d'environ un mètre.

[20] Deux nouvelles fenêtres ont été installées sur le mur sud, ce qui offre un sous-sol beaucoup plus éclairé avec une bonne pénétration de lumière naturelle. M. Faucher conclut que ces travaux apportent une amélioration certaine et notable à la résidence.

[21] Le témoin Robin Pomerleau a habité l'immeuble de nombreuses années. Il s'agit de la résidence familiale où il est né. Lui et Diane Pomerleau, à titre de liquidateurs de la Succession Émilien Pomerleau, l'ont vendu aux défendeurs en mars 1998. L'acte de vente contient la même clause spéciale que celle contenue dans la promesse de vente intervenue entre les parties en octobre 2004.

[22] En 1975 ou 1976, une fissure est apparue dans le mur est des fondations. Pour rassurer sa mère et à titre préventif, M. Pomerleau pose trois poteaux le long du mur en les ancrant dans la semelle et le plafond pour retenir le solage advenant que la fissure s'accroisse et que le mur bouge.

[23] À la vue d'une photographie de la fissure, prise par M. Matteau, fissure d'une largeur d'environ deux centimètres et qui traverse horizontalement le mur est, M. Pomerleau émet le commentaire suivant : « *c'était pas large de même dans le temps* ».

[24] Au début des années 80, soit quelques quatre à cinq ans plus tard, M. Pomerleau isole le sous-sol avec des panneaux en polystyrène. Il déclare en avoir posés partout, sur tous les murs, et il présume qu'ils étaient tous de la même couleur : « *ils paraissent toutes pareils* ».

[25] Concernant le mur est, il témoigne qu'à ce moment : « *le mur n'a pas empiré* » et « *que c'est demeuré tel quel* ». Il ajoute qu'il n'y a rien d'anormal sinon « *le foam aurait avancé* ».

[26] Les trois poteaux demeurent apparents. L'expert Faucher confirme qu'ils sont par-dessus les panneaux isolants lors de sa visite en octobre 2010. Il précise que le tassement différentiel a cessé sinon les poteaux n'auraient pas résisté eu égard à la façon dont ils sont ancrés.

[27] M. Pomerleau déclare avoir mentionné à M. Vigneault, lequel l'aurait interrogé au sujet de la présence des poteaux lors d'une visite préachat en 1998 : « *pis, j'y ai dit parce qui avait une craque pis on l'a réparée* ».

[28] M. Vigneault reconnaît avoir vu les poteaux à l'époque et nie catégoriquement avoir posé des questions à leur sujet à M. Pomerleau. Il croit alors qu'il s'agit de poteaux pour empêcher les planchers de craquer. D'ailleurs, les planchers du rez-de-chaussée ne craquent pas précise-t-il. Il ajoute n'avoir jamais su ou même pensé qu'ils pouvaient servir à retenir un mur de fondation. L'expert Faucher témoigne qu'un poteau supporte habituellement une charge d'un niveau supérieur et non d'un niveau latéral.

[29] M. Vigneault constate lors de cette visite que les panneaux isolants ne sont pas tous de la même couleur. Ils y en a des blancs sur le mur est, ce que les photographies de l'expert Faucher démontrent aussi.

[30] Le sous-sol est demeuré dans le même état durant la période pendant laquelle les défendeurs ont été propriétaires. M. Vigneault a fait faire des travaux au rez-de-chaussée et à l'étage mais sans toucher au sous-sol qui sert de lieu de remisage.

[31] M. Vigneault ajoute qu'il n'a aucune habileté manuelle pour entreprendre des travaux quels qu'ils soient, y compris la peinture.

[32] Il affirme ne pas avoir vu l'état des fondations au sous-sol en 1998 lors du changement du réservoir d'huile parce qu'il a fait faire le travail par une entreprise qui a enlevé le vieux réservoir et installé le nouveau.

ANALYSE ET DÉCISION

[33] Généralement, le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur la qualité de l'immeuble vendu.

[34] Cette garantie est prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) :

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.

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.

[35] Toutefois, l'article 1732 C.c.Q. permet aux parties d'exclure entièrement cette garantie légale dans leur contrat :

1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

[36] L'article 1733 C.c.Q. tempère cette possibilité tout en prévoyant une exception de la façon suivante :

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

(le Tribunal souligne)

[37] Dans le présent dossier, les parties ont exclu expressément la garantie légale, les demandeurs ayant acheté à leurs risques et périls de vendeurs non professionnels.

[38] Comme l'exprime le juge Rochon dans l'arrêt *Garage Robert inc.*¹ :

« [16] Qu'il s'agisse d'exclure ou de limiter ces garanties, la convention à cet effet demeure assujettie à la règle cardinale de l'article 1474 C.c.Q.: la convention qui limite ou exclut la garantie sera sans valeur s'il y a faute intentionnelle ou lourde.

¹ *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, 2001, CanLII 9967 (QC C.A.), par. 16 et 20.

[...]

[20] Le second alinéa de l'article 1733 C.c.Q. pose une règle surprenante. À première vue, il autorise un vendeur non professionnel à exclure ou limiter sa responsabilité pour des vices qu'il connaît. Cette limitation ou exclusion demeure toutefois assujettie à la règle énoncée à l'article 1474 alinéa (1) C.c.Q. À moins que le vendeur non professionnel n'ait dénoncé le vice qu'il connaissait, son cocontractant pourrait certes demander la nullité de la vente en raison d'une erreur provoquée par le dol. (art. 1401 C.c.Q.). En effet, la clause d'exclusion demeure soumise aux règles générales des contrats. (...)».

(références omises)

[39] Le premier alinéa de l'article 1474 C.c.Q. prévoit :

1474. Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières.

[40] L'article 1401 C.c.Q. énonce à quelles conditions le dol constitue un vice de consentement :

1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[41] Les conséquences d'une vente avec une telle exclusion sont expliquées par le professeur Jobin² :

« (...) Soulignons que si la vente est faite aux risques et périls de l'acheteur et que le vendeur n'est pas un vendeur professionnel, à notre avis il est complètement libéré par cette clause, *même* quand il connaissait le vice du titre ou ne pouvait l'ignorer et qu'il ne l'a pas dénoncé¹²⁵. Toutefois, les tribunaux veillent au respect d'un minimum de morale : la clause de vente aux risques et périls de l'acheteur ne protège pas le vendeur contre son dol sous forme de mensonges, manœuvres ou réticence (demi-vérité).¹²⁶ (...) »

125. *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*, J.E. 2004-2010, REJB 2004-71694 (C.A.). Lamontagne, *Vente*, n° 217. Voir aussi, dans ce sens, *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865, REJB 2001-23561 (C.A.), M. le juge Rochon, au par. 20, et M. le juge Chamberland, au par. 34. *Contra* : *Girard c. Doiron*, [1999] R.D.I. 559, REJB 1999-14611 (C.A.).

² Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3e éd., avec la collaboration de Michelle CUMYN, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 178, par. 139.

126. *Gagné c. Location Haggerty inc.*, J.E. 98-1524, REJB 1998-07431 (C.S.).
 À notre avis, elle le protège cependant contre son *simple silence* pour autant qu'il n'y a pas éviction du fait personnel du vendeur (art. 1732 C.c.Q.).».

[42] Autrement dit, cette clause « aux risques et périls de l'acheteur » est tout à fait valide et peut être invoquée par le vendeur même s'il n'a pas révélé les risques qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent la qualité du bien vendu. Toutefois, s'appuyant sur l'article 1474 C.c.Q. et les règles générales des contrats, l'acheteur peut plaider avoir été victime de fausses représentations et invoquer l'erreur provoquée par le dol du vendeur.³

[43] La Cour d'appel dans l'arrêt *Théberge c. Durette*⁴ résume ainsi l'état du droit :

[83] D'une part, l'article 1733, second alinéa, C.c.Q. permet ce genre de clause :
 1733. (...)

Au contraire du vendeur professionnel, le vendeur non professionnel, ce qui est le cas de l'intimée, peut exclure sa responsabilité même s'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer les vices affectant la qualité du bien. Bien sûr, cela n'empêche pas les règles contractuelles ordinaires de s'appliquer et l'on peut penser que l'acheteur d'un bien pourrait, si le vendeur non professionnel lui a délibérément caché l'existence d'un vice important, invoquer l'erreur, erreur provoquée par le dol de l'autre partie (articles 1399-1401 C.c.Q.), et obtenir l'annulation de la clause (ou celle de la vente) pour ce motif. Encore faudrait-il que l'erreur soit déterminante et que l'acheteur ait par ailleurs exercé toute la diligence raisonnable dans les circonstances et n'ait donc pas contribué à s'induire lui-même en erreur, pour ainsi dire, par exemple en se fermant les yeux ou en agissant de façon négligente ou téméraire.

[...]

[88] Par ailleurs, vu les faits particuliers de l'affaire, on peut difficilement voir comment la responsabilité de l'intimée aurait pu être engagée, en ce qui touche la pyrite, par l'effet de l'article 1474 C.c.Q., disposition qui énonce que :

1474. (...)

[89] S'il est vrai, comme le rappelle le juge Rochon dans *Garage Robert inc.*, précité, que l'article 1474 l'emporte sur l'article 1733 C.c.Q. en ce que l'exclusion conforme au second ne peut empêcher la responsabilité résultant du premier en cas de préjudice corporel ou moral, encore faut-il qu'il y ait faute. En cas de préjudice matériel, il faut même une faute intentionnelle ou lourde. (...) ».

(le Tribunal souligne, références omises)

³ Voir art. 1407 C.c.Q.

⁴ 2007, CanLII 42 (QC C.A.).

[44] L'article 1474 C.c.Q. requiert une preuve très précise au niveau des éléments qui y sont contenus. Le fardeau de preuve de démontrer que cet article s'applique et que les vendeurs ont commis un dol dans le cours de la vente incombe aux demandeurs (art. 2803 C.c.Q.).

[45] Quand l'acheteur réclame sur la base du dol, il doit prouver que le vendeur avait l'intention de le tromper. Il faut donc prouver la mauvaise foi au moment de la vente sous forme de mensonges, manœuvres ou réticence.⁵

[46] L'acheteur doit apporter une preuve probante et prépondérante à cet égard tout en repoussant la présomption de bonne foi qui prévaut pour toute personne dont les défendeurs dans le présent dossier (art. 2805 C.c.Q.).

[47] Le vendeur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible mais probable (art. 2804 C.c.Q.).

[48] Il s'agit maintenant d'appliquer ces principes à la présente affaire.

[49] Lors de sa visite préachat, M. Matteau a vu les trois poteaux. Il n'a posé aucune question à ce sujet et M. Vigneault, pour sa part, n'a émis aucun commentaire. Il n'y a pas ici mensonge, manœuvre ou réticence cherchant à créer chez les demandeurs un sentiment de fausse sécurité.

[50] Il ne s'agit pas non plus d'un cas où la mauvaise foi, par le silence des défendeurs, peut être soulevée. Aucune preuve prépondérante et convaincante n'a été présentée permettant de conclure que les défendeurs connaissaient l'état des fondations au moment de la vente et qu'ils auraient intentionnellement caché ce fait aux demandeurs.

[51] La preuve révèle que les fondations présentent une dégradation avancée pour les quatre murs et un tassement différentiel pour les murs est et ouest. L'expert Faucher attribue cette situation à la présence d'eau et de glace en périphérie des fondations et à l'absence d'un drainage périphérique.

[52] M. Pomerleau témoigne qu'il y a eu une fissure (« une craque ») dans le mur est vers les années 1975, soit presque 25 ans avant la vente aux défendeurs, qu'il a posé des poteaux pour rassurer sa mère, et que la fissure n'avait pas progressé au moment d'isoler le sous-sol vers les années 80, soit environ 18 ans avant la vente aux défendeurs, et il ajoute que la fissure a été réparée.

⁵ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 215. Voir aussi *Croteau c. Majeau*, 2011, CanLII 13192 (QC C.Q.); *Fortier c. Richard*, 2012, CanLII 2663 (QC C.S.).

[53] Il déclare avoir informé M. Vigneault en 1998 de l'existence de la fissure, tout en lui précisant qu'elle avait été réparée, pour lui expliquer la présence des poteaux.

[54] Le Tribunal considère que M. Vigneault n'a pas abordé ni discuté la présence des poteaux avec M. Pomerleau en 1998. Son témoignage à ce sujet est crédible et vraisemblable. M. Matteau non plus n'a pas questionné leur présence lors de sa visite en 2004.

[55] Même si le sujet avait été abordé en 1998, l'information reçue est somme toute peu importante car M. Pomerleau n'affirme pas que les poteaux «tiennent le solage» tel que cette affirmation est rapportée par M. Matteau mais qu'il y a une fissure et qu'elle a été réparée. Cette information ne permet pas d'inférer que les quatre murs de fondation sont en mauvais état.

[56] Il ressort du témoignage de M. Pomerleau que les poteaux ont été mis en place à titre préventif advenant que la fissure s'accroît et que le mur bouge.

[57] D'ailleurs, jamais dans le témoignage de M. Pomerleau n'est-il question de l'état pitoyable du solage ou encore d'une dégradation avancée des quatre murs de fondation.

[58] Ce témoignage est très éloigné des allégués de la requête introductive d'instance :

- « 9. En effet, monsieur Robin Pomerleau, qui a vendu l'immeuble aux défendeurs, les avait avisés de l'état du solage de la bâtisse ce qui expliquait le prix de vente peu élevé de 40 000 \$;
10. Aussi, monsieur Robin Pomerleau avait avisé les défendeurs que des poutres avaient été installées pour soutenir deux des murs de fondations qui risquaient de se renverser vers l'intérieur;
11. Non seulement, les défendeurs ont été informés par leur vendeur de l'état pitoyable des murs de fondation, mais ils ont pu eux-mêmes les voir puisqu'ils ont recouvert une partie des murs d'un isolant cachant ainsi l'état de détérioration avancée des murs de blocs de béton;
12. Aussi, les défendeurs étaient de mauvaise foi puisqu'ils ont caché aux demandeurs l'état lamentable des murs de fondation, se contentant d'affirmer qu'il y avait de légères fuites d'eau au printemps et lors de grosse pluie alors qu'ils connaissaient l'état de détérioration avancée des murs de fondation. ».

(le Tribunal souligne)

[59] Au surplus, les défendeurs n'ont pas fait de travaux au sous-sol qui auraient permis de découvrir la dégradation avancée des murs de fondation.

[60] De tout ceci, le Tribunal retient que les demandeurs ont tenté de faire la preuve de la connaissance qu'avaient les défendeurs ainsi que de leur mauvaise foi mais ils n'ont pas réussi. Le Tribunal rappelle qu'il doit s'agir d'une faute intentionnelle ou lourde.

[61] Il s'ensuit que les demandeurs doivent assumer les conséquences de leur choix en ayant signé un contrat comportant une clause d'achat à leurs risques et périls et leur recours doit être rejeté.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la requête introductive d'instance.

LE TOUT, avec dépens.

DOMINIQUE LANGIS, J.C.Q.

Me Pierre Paradis

Paradis Dionne
257, Notre-Dame Ouest
Thetford Mines (Québec) G6G 1J7
Procureurs des demandeurs

Me Odette Gagné

Gagné Larouche Vézina Avocats
21, Notre-Dame Est
Thetford Mines (Québec) G6G 2J6
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 17 mai 2012