

Mazzella (Kougemitros) c. Retsinas

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-018736-082
(505-05-001036-927)

DATE : 2 février 2011

**CORAM : LES HONORABLES J.J. MICHEL ROBERT, J.C.Q.
BENOÎT MORIN, J.C.A.
JACQUES A. LÉGER, J.C.A.**

PHILOMENA MAZELLA (KOUGEMITROS)

APPELANTE-demanderesse

c.

**NICK RETSINAS, DESPINA ROUMANIS, HAROULA GOMATOS,
ATHANASIOS RETSINAS, GEORGE DIMOPOULOS ET ANNA RETSINAS**

INTIMÉS-défendeurs/demandeurs en garantie

et

GEORGES GIAKOUMAKIS ET EMMANUEL GIAKOUMAKIS

INTIMÉS-défendeurs

c.

DUGAS & LAFRENIÈRE INC.

Défenderesse en garantie

ARRÊT

[1] La Cour; - Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 5 mai 2008 par la Cour supérieure, district de Longueuil (l'honorable Michel Déziel), qui a rejeté son action contre les intimés avec dépens;

[2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;

[3] Pour les motifs du juge Morin, auxquels souscrivent le juge en chef Robert et le juge Léger;

[4] ACCUEILLE l'appel en partie, avec dépens;

[5] ACCUEILLE l'action en partie, avec dépens;

[6] CONDAMNE les intimés solidairement à payer à l'appelante la somme de 10 400 \$, plus les intérêts au taux légal à compter du 15 juillet 1992;

[7] CONDAMNE les intimés solidairement à payer à l'appelante la somme de 5 000 \$, plus les intérêts au taux légal à compter du 7 avril 2008.

J.J. MICHEL ROBERT, J.C.Q.

BENOÎT MORIN, J.C.A.

JACQUES A. LÉGER, J.C.A.

Me Harvey Lazare
Lazare, Altschuler
pour l'Appelante

Me Virginie Paquet
Me Basine Angelopoulos
Angelopoulos, Kiriazis
pour les Intimés

Date d'audience : 6 décembre 2010

MOTIFS DU JUGE MORIN

[8] L'appelante se pourvoit contre un jugement rendu le 5 mai 2008 par la Cour supérieure, district de Longueuil (l'honorable Michel Déziel), qui rejette sa quatrième demande d'amendement de sa déclaration, rejette l'objection à la preuve des intimés quant aux faits postérieurs au 15 mai 1996 et rejette la déclaration de l'appelante, le tout avec dépens.

FAITS ET PROCÉDURES

[9] Le 22 décembre 1987, l'appelante achète des intimés un immeuble à logements pour la somme de 800 000 \$. Cet immeuble est situé au 275 et au 285, rue Longtin, à La Prairie. Dans l'acte de vente (pièce P-1), l'appelante ne renonce pas à la garantie légale.

[10] Dès 1987, l'appelante constate plusieurs problèmes affectant sa propriété, notamment des infiltrations d'eau. Elle communique alors avec les intimés George et Emmanuel Giakoumakis qui viennent effectuer diverses réparations.

[11] Par la suite, elle fait inspecter la propriété par Richard Santo, un consultant en construction, qui lui fournit un rapport daté du 2 novembre 1988 suggérant certaines mesures de correction (pièce P-6).

[12] Le 1^{er} février 1989, l'appelante conclut une entente (pièce D-1) avec l'intimé Nick Retsinas qui accepte d'effectuer certaines réparations et lui crédite un montant quant au solde du prix de vente qu'il lui reste à payer.

[13] Après le 1^{er} février 1989, l'appelante constate d'autres problèmes affectant l'immeuble, notamment des troubles d'infiltration d'eau, de condensation, de pertes de chaleur, de mouvements de la charpente, etc. Elle en avise encore une fois les intimés, mais ceux-ci ne répondent plus à ses appels. Elle effectue donc plusieurs réparations à ses frais.

[14] En août 1991, l'appelante obtient un rapport technique préliminaire de Raymond L. Blanchette, un ingénieur (pièce P-2). Celui-ci estime que les travaux à faire pour corriger les problèmes affectant l'immeuble sont de l'ordre de 157 550 \$.

[15] Le 28 octobre 1991, l'appelante met en demeure les intimés de corriger les vices qui affectent l'immeuble (pièce P-3).

[16] Le 15 juillet 1992, l'appelante dépose son action et réclame aux intimés la somme de 157 550 \$ en réduction du prix de vente.

[17] Le 15 mai 1996, alors que l'action reste en suspens, l'appelante vend l'immeuble à sa fille Zoé Kougemitros, alors âgée de 18 ans, pour le solde du prêt hypothécaire, soit 527 016,82 \$ (pièce D-2). Cette vente est faite avec la garantie légale.

[18] Malgré cette vente, l'appelante continue d'administrer l'immeuble. Les intimés prétendent que le témoignage de l'appelante au procès démontre que la vente n'était qu'une façade pour soustraire ses biens à ses créanciers.

[19] Le 19 février 1998, soit près de 6 ans après le dépôt de l'action, les intimés George et Emmanuel Giakoumakis déposent leur défense. Les autres intimés font de même, le 23 février 1998.

[20] Le 10 avril 2000, le procès commence devant le juge Jocelyn Verrier de la Cour supérieure, qui se dessaisit du dossier après 3 jours d'audience, étant donné un amendement déposé par l'appelante. Par cet amendement, autorisé par le juge Verrier, l'appelante réclame une somme supplémentaire de 50 000 \$. Elle demande également au Tribunal de lui accorder une réserve de ses droits pour effectuer des tests de sol.

[21] Le 23 juin 2002, alors qu'elle déménage aux États-Unis, Zoé Kougemitros signe en faveur de sa mère, l'appelante, une procuration générale accordant à celle-ci la pleine administration de ses immeubles. Cette procuration contient la clause suivante :

10. Whenever the law permits it, to institute, carry on, discontinue or defend any action, suit or proceeding concerning the Constituent or any part of the Constituent's property.

[22] En 2001 et 2008, l'appelante amende à deux reprises son action, notamment pour modifier les montants de sa réclamation qui s'élèvent en conséquence à 694 590,86 \$, soit 594 590,86 \$ en réduction du prix de vente et 100 000 \$ en dommages-intérêts.

[23] Ces amendements prennent en compte quelques travaux effectués par l'appelante sur l'immeuble, notamment des travaux de réfection et de stabilisation de la fondation et de réfection de la toiture.

[24] Le 4 et le 8 avril 2008, les défendeurs amendent leur défense respective pour alléguer que l'appelante n'a plus d'intérêt quant à ses réclamations vu qu'elle a vendu l'immeuble à sa fille en 1996.

[25] Le 8 avril 2008, alors que le procès se déroule devant le juge Déziel, l'appelante présente une requête pour amender sa déclaration afin qu'elle soit dorénavant désignée ainsi :

PHILOMENA MAZELLA (KOUGEMITROS), personally and as the administrator of the property of Zoe Kougemitros;

[26] Cette requête est mise en délibéré jusqu'au jugement final par le juge de première instance.

JUGEMENT DONT APPEL

[27] Dans sa décision, ce dernier rejette la requête en amendement de l'appelante, tout en concluant que son recours n'est pas prescrit.

[28] Par ailleurs, selon le juge, la vente de l'immeuble à sa fille le 15 mai 1996 a fait perdre à l'appelante tout intérêt dans l'immeuble à compter de cette date.

[29] Sur le montant des dommages subis par l'appelante, le juge écrit que seuls les débours et pertes encourus pour la période où l'appelante était propriétaire de l'immeuble auraient pu être accordés en principe. Après examen de toutes les factures et autres documents produits par l'appelante, il ne lui accorde toutefois aucun montant pour divers motifs : il s'agit de dépenses d'entretien normal, il n'y a pas de preuve de paiement, il s'agit de vices apparents, le fardeau de la preuve n'est pas rempli.

[30] Le juge analyse séparément le rapport préliminaire de l'ingénieur Blanchette; il apprécie chacun des éléments qui constituent un vice et quantifie les dommages subis, en précisant dans certains cas le montant qu'il aurait accordé si, semble-t-il, il n'avait conclu à l'absence d'intérêt de l'appelante.

[31] Il rejette en définitive la déclaration de l'appelante, après avoir souligné que s'il avait accueilli l'action, il aurait accordé une somme de 10 000 \$ à titre de dommages moraux et que, s'il avait condamné les intimés au versement d'une somme d'argent, il aurait accordé les intérêts seulement à compter du jugement.

[32] Le 4 juin 2008, l'appelante porte ce jugement en appel.

QUESTIONS EN LITIGE

[33] L'appelante propose quatre questions en litige :

1. Est-ce que le juge de première instance a erré en droit en concluant qu'à la suite de la vente de l'immeuble par l'appelante, elle a perdu tout intérêt dans son action ?
2. Est-ce que le juge de première instance a erré en droit quand il a déclaré au paragraphe 183 de son jugement : « Vu les délais encourus par la demanderesse elle-même, la somme accordée aurait porté intérêt à compter du jugement. » ?
3. Est-ce que le juge de première instance avait raison de ne pas accorder les frais d'expert détaillés au paragraphe 176 de son jugement, sous-paragraphe viii) – b), c), e) et f) ?
4. Est-ce que le juge de première instance avait l'intention d'accorder le montant de 14 400,00 \$ dans le paragraphe 172 de son jugement ?

[34] Avant d'aborder l'examen de ces quatre questions, il y a lieu de noter que l'appelante a modifié sa position de façon importante entre son inscription en appel, le 4 juin 2008, et la production de son mémoire daté du 3 juillet 2009.

[35] Cela ressort clairement du paragraphe 1 de ce mémoire, où on lit :

1. L'appelante n'a pas reproduit les témoignages entendus par l'honorable Juge de première instance vu qu'elle accepte son jugement sur le quantum qu'il aurait accordé s'il avait maintenu la poursuite. La demande a été rejetée sur une question de droit et la position de l'appelante est que cette décision de droit est erronée et en conséquence, l'appelante demande à cette honorable Cour de renverser la décision de droit et de maintenir la poursuite pour le quantum que l'honorable Juge de première instance aurait accordé s'il avait maintenu la poursuite, plus les autres modifications de quantum et d'intérêt qui sont ci-après détaillées.

[36] Alors que, dans son inscription en appel, elle réclamait toujours 594 590,86 \$ en réduction du prix de vente et 100 000 \$ en dommages-intérêts, c'est désormais 60 691,62 \$ qu'elle réclame en vertu de son mémoire.

[37] On peut comprendre qu'en ce qui concerne la réduction du prix de vente, l'appelante admet l'argument invoqué par le juge au paragraphe 152 de son jugement :

[152] Seuls les déboursés (sic) et les pertes encourus par la demanderesse avant la cession du 15 mai 1996 peuvent être considérés en autant qu'ils ont trait à des vices cachés.

[38] De fait, l'appelante ne conteste plus les conclusions du juge quant à ses réclamations autres que celles reposant sur le rapport préliminaire de l'ingénieur Blanchette.

[39] Quant aux dommages-intérêts, l'appelante accepte l'énoncé fait par le juge au paragraphe 181 du jugement :

[181] La période postérieure au 15 mai 1996 ne peut être considérée puisqu'elle agit alors comme administratrice pour sa fille Zoé.

POSITION DES PARTIES ET ANALYSE

1. ***Est-ce que le juge de première instance a erré en droit en concluant qu'à la suite de la vente de l'immeuble par l'appelante, elle a perdu tout intérêt dans son action ?***

POSITION DE L'APPELANTE

[40] L'appelante prétend que le juge de première instance a commis une erreur de droit en concluant qu'elle a perdu tout intérêt dans l'action à compter de la vente de son immeuble à sa fille.

[41] À ce titre, elle s'appuie sur l'arrêt *Lasalle c. Perreault*¹ suivant lequel le droit à des dommages pour vices cachés est un droit personnel qui subsiste malgré la vente de l'immeuble en cours d'instance. L'appelante souligne que ce courant jurisprudentiel a par la suite été suivi.

[42] L'appelante ajoute que, compte tenu de ces principes, elle n'avait pas à réserver ses droits dans l'acte de vente de l'immeuble à sa fille.

POSITION DES INTIMÉS

[43] Les intimés arguent que, contrairement à ce que prétend l'appelante, le juge de première instance n'a pas conclu qu'elle avait, par la vente de l'immeuble, perdu tout intérêt dans l'action, mais plutôt que sa réclamation en était alors limitée.

[44] Sans remettre en question le principe dégagé dans *Lasalle c. Perreault* précité, les intimés soumettent que la jurisprudence enseigne que celui qui a revendu l'immeuble conserve son droit de réclamer des dommages résultant de vices cachés dans la mesure seulement où il s'agit de dommages ou de pertes qu'il a réellement subis.

[45] Par conséquent, les intimés prétendent que le juge Déziel n'a pas erré lorsqu'il a affirmé que seuls les débours et les pertes encourus avant la vente de l'immeuble pouvaient être considérés aux fins de la requête pour vices cachés.

ANALYSE

[46] L'appelante a raison de dire que le juge commet une erreur en concluant qu'elle a perdu tout intérêt dans l'action à cause de la vente de son immeuble à sa fille Zoé.

¹ *Lasalle c. Perreault*, [1987] R.J.Q. 977 (C.A.).

[47] Comme l'écrit la juge L'Heureux-Dubé, alors à la Cour d'appel, dans l'arrêt *Lasalle c. Perreault* :

Je partage l'avis de mon collègue M. le juge Tyndale.

Le recours en garantie contre un vendeur antérieur pour vices cachés est-il perdu par suite de la revente de l'immeuble affecté ?

Il est clair que le premier acheteur de l'immeuble a un recours contre son vendeur, s'il subit de ce fait une perte ou un dommage. Qu'il revende ou non l'immeuble me paraît immatériel (ici avec profit mais dû à d'autres causes telle l'inflation, etc.) puisque cet acheteur demeure toujours lui-même exposé à une telle action de la part de son acheteur.

Rien ne s'oppose à ce qu'au cas de revente, son recours s'exerce par voie de garantie simple, incident.

Le droit à des dommages pour vices cachés est un droit personnel qui ne passe pas avec la vente et qui ne se perd pas du fait de la revente.²

[48] Cet arrêt a été suivi par la suite, comme l'admettent eux-mêmes les intimés, qui soulignent cependant qu'en vertu de la jurisprudence seuls les débours et les pertes réellement encourus par le revendeur peuvent être réclamés en réduction du prix de vente.

[49] Il est approprié de citer ici ce qu'écrivent les auteurs Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn dans leur ouvrage sur la vente :

En ce qui concerne la réduction de prix et les dommages-intérêts, normalement l'acheteur conserve, malgré la revente, la qualité et l'intérêt requis (que ce soit par action directe ou par appel en garantie). Il en est ainsi notamment quand il a dû consentir à un rabais sur le prix en raison justement du vice, quand il est poursuivi en réduction du prix ou en dommages-intérêts par le sous-acquéreur, ou encore quand il a lui-même subi un préjudice qui n'est toujours pas compensé (coût de réparations qu'il a effectuées avant la revente, perte d'usage).³

² *Lasalle c. Perreault*, [1987] R.J.Q. 977 (C.A.).

³ Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 176, p. 233.

[50] Or, parmi les réclamations tirant leur source du rapport de l'ingénieur Blanchette, autres que celles des frais d'expert faisant l'objet de la troisième question soulevée en appel, une seule peut être considérée comme une perte réellement subie; il s'agit du coût de réparation du crépi, soit 400 \$ (alinéa ii du paragraphe 176 du jugement).

[51] Par ailleurs, il y a lieu de noter que le juge aurait accordé 10 000 \$ pour les dommages moraux subis par l'appelante avant le 15 mai 1996 (paragraphe 182 du jugement).

[52] Je suis d'avis que le juge de première instance a eu tort de ne pas accueillir l'action à l'égard de ces deux réclamations totalisant 10 400 \$ et qu'il y a donc lieu d'accueillir l'appel à cet égard.

2. *Est-ce que le juge de première instance a erré en droit quand il a déclaré au paragraphe 183 de son jugement : « Vu les délais encourus par la demanderesse elle-même, la somme accordée aurait porté intérêt à compter du jugement. » ?*

POSITION DE L'APPELANTE

[53] L'appelante argue que les délais occasionnés durant la poursuite ne lui étaient pas entièrement redevables. En ce sens, elle considère que le juge de première instance aurait dû accorder les intérêts à compter de l'assignation.

[54] L'appelante précise qu'elle a initié sa poursuite avec l'aide d'un avocat qui a été subséquemment radié du Barreau. Elle souligne avoir eu des difficultés à trouver un autre avocat pour la représenter, tout en mentionnant que les intimés n'ont rien fait non plus pour faire avancer les procédures durant ce délai.

[55] L'appelante soumet également qu'à l'époque de l'assignation, c'est l'article 1056c du *Code civil du Bas-Canada* qui était en vigueur. Selon cette disposition et le principe de non-rétroactivité des lois, le juge n'avait pas la discrétion d'accorder les intérêts à partir de la date du jugement.

[56] Quant à l'indemnité additionnelle, l'appelante accepte que le juge de première instance ait la discrétion de l'accorder ou non, mais soumet qu'elle aurait dû lui être accordée compte tenu que les intimés sont également responsables des longs délais.

POSITION DES INTIMÉS

[57] Les intimés s'en remettent à l'opinion de la Cour concernant le point de départ du calcul des intérêts, bien qu'ils considèrent que cette question n'est qu'accessoire aux autres motifs de l'appelante.

[58] Quant à l'indemnité additionnelle, les intimés soumettent qu'elle ne devrait pas être accordée, compte tenu des nombreux délais occasionnés par l'appelante, tant en première instance qu'en appel.

[59] Les intimés soulignent que l'avocat de l'appelante, qui a initié son action en 1992, n'a été radié provisoirement qu'en 2004 alors qu'il la représentait toujours. De plus, ils affirment que la suspension du premier procès en 2000 est entièrement dû à la faute de l'appelante qui a voulu amender son action.

[60] Les intimés ajoutent qu'à quatre reprises l'appelante a reporté l'appel du rôle provisoire de son dossier. De plus, elle n'aurait produit sa déclaration de dossier complet qu'en juin 2006.

[61] Finalement, les intimés soumettent que l'appelante a également prolongé inutilement les délais en appel.

ANALYSE

[62] Quant au point de départ de l'intérêt au taux légal, rappelons que la poursuite initiale de l'appelante a été intentée le 15 juillet 1992 et donc sous l'égide du *Code civil du Bas-Canada*.

[63] À ce titre, celle-ci argue que, plutôt que d'appliquer l'actuel article 1618 C.c.Q., le juge de première instance devait appliquer l'ancien article 1056c C.c.B.-C., lequel ne donne aucune discrétion au juge quant au point de départ de l'intérêt :

1056c C.c.B.-C. :

Le montant accordé par jugement pour dommages résultant d'un délit ou d'un quasi-délit porte intérêt au taux légal depuis la date de l'institution de la demande en justice.

Il peut être ajouté au montant ainsi accordé une indemnité calculée en appliquant à ce montant, à compter de ladite date, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., chapitre M-31) sur le taux légal d'intérêt.

1618 C.c.Q.

Les dommages-intérêts autres que ceux résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent portent intérêt au taux convenu entre les parties ou, à défaut, au taux légal, depuis la demeure ou depuis toute autre date postérieure que le tribunal estime appropriée eu égard à la nature du préjudice et aux circonstances.

[64] Quant aux dispositions transitoires, elles prévoient ceci :

2. La loi nouvelle n'a pas d'effet rétroactif: elle ne dispose que pour l'avenir.

Ainsi, elle ne modifie pas les conditions de création d'une situation juridique antérieurement créée ni les conditions d'extinction d'une situation juridique antérieurement éteinte. Elle n'altère pas non plus les effets déjà produits par une situation juridique.

[...]

9. Les instances en cours demeurent régies par la loi ancienne.

Cette règle reçoit exception lorsque le jugement à venir est constitutif de droits ou que la loi nouvelle, en application des dispositions de la présente loi, a un effet rétroactif. Elle reçoit aussi exception pour tout ce qui concerne la preuve et la procédure en l'instance.

[...]

88. Les droits du créancier en cas d'inexécution de l'obligation du débiteur sont régis par la loi en vigueur au moment de l'inexécution, sous réserve des dispositions qui suivent.

[...]

91. Les dispositions des articles 1614 et 1615, du second alinéa de l'article 1616, et de l'article 1618 du nouveau code, relatives à la réparation du préjudice corporel et aux intérêts que portent certains dommages-intérêts, sont applicables

aux demandes introduites après l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, même si l'inexécution de l'obligation, ou encore la faute ou le fait qui a causé le préjudice, se sont produits avant l'entrée en vigueur.⁴ [mes soulignements]

[65] À la lumière de ces dispositions transitoires, il est clair que l'action de l'appelante était toujours régie par le *Code civil du Bas-Canada* quant à l'octroi de l'intérêt et d'une indemnité additionnelle.

[66] Toutefois, comme l'instance se situe dans le domaine contractuel, c'est l'article 1078.1 et non l'article 1056c de ce code qui s'applique :

1078.1 Le montant accordé par jugement pour l'inexécution d'une obligation, sauf celle visée à l'article 1077, porte intérêt au taux légal ou, le cas échéant, au taux légalement convenu entre les parties, depuis la date de l'institution de la demande en justice.

Il peut être ajouté au montant ainsi accordé ou au montant accordé par jugement pour l'inexécution d'une obligation visée à l'article 1077 une indemnité calculée en appliquant à ce montant, à compter de ladite date, un pourcentage égal à l'excédent du taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., chapitre M-31) sur le taux légal d'intérêt ou, le cas échéant, sur le taux convenu.

[67] Comme on peut le constater, la substance de cet article est presque identique à celle de l'article 1056c.

[68] Compte tenu du premier alinéa de l'article 1078.1, le juge de première instance devait accorder l'intérêt au taux légal à compter de la date de l'institution de l'action. Il a donc commis une erreur en disant qu'il aurait accordé l'intérêt seulement à compter de la date du jugement.

[69] Il y a lieu pour la Cour de corriger cette erreur.

[70] Quant à l'indemnité additionnelle, le second alinéa de l'article 1078.1 du *Code civil du Bas-Canada* accordait au juge un pouvoir discrétionnaire à cet égard.

[71] Je suis d'avis qu'il n'a pas commis d'erreur dans l'exercice de ce pouvoir.

⁴ *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 2, 9, 88 et 91.

3. Est-ce que le juge de première instance avait raison de ne pas accorder les frais d'expert détaillés au paragraphe 176 de son jugement, sous-paragraphe viii) – b), c), e) et f) ?

POSITION DE L'APPELANTE

[72] Puisque le juge de première instance a retenu en partie les constatations de l'expert Blanchette, l'appelante soumet qu'elle devrait avoir droit au plein montant de cette expertise, soit 11 491,62 \$ plutôt que 5 000,00 \$. Elle ajoute également que le juge de première instance n'a pas suffisamment motivé sa conclusion à cet égard.

POSITION DES INTIMÉS

[73] Au contraire, les intimés arguent que l'article 477 du *Code de procédure civile* permet au juge de première instance de mitiger les dépens relatifs aux frais d'experts.

[74] De plus, les intimés soutiennent que le juge motive sa décision, en ne retenant pas certaines parties du témoignage de l'expert Blanchette, ce qui n'est pas remis en question par l'appelante.

[75] À cet égard, les intimés soumettent que la réduction des frais d'expertise est du ressort de la discrétion du juge de première instance, discrétion qui a été ici judiciairement exercée. L'appelante, à qui le fardeau incombe, n'a pas fait la preuve du contraire.

ANALYSE

[76] Après avoir analysé le rapport de l'expert Blanchette, le juge de première instance conclut :

[178] Compte tenu des conclusions mitigées à l'égard de ce rapport et du fait que la demanderesse n'a pas cru bon de permettre à Blanchette de compléter son rapport, le Tribunal aurait accordé un montant de 5 000 \$.

[77] Le juge de première instance reproche à l'expert des inexactitudes dans son rapport ainsi que des échantillonnages insuffisants pour conclure comme il le fait. Il

ajoute en sus que son rapport est préliminaire, qu'il date de 1991 et qu'il n'a pas été actualisé pour le procès.

[78] Selon l'article 477 du *Code de procédure civile*, le tribunal peut mitiger les frais d'expertise :

477. La partie qui succombe supporte les dépens, frais du sténographe compris, à moins que, par décision motivée, le tribunal ne les mitige, ne les compense ou n'en ordonne autrement.

Le tribunal peut également, par décision motivée, mitiger les dépens relatifs aux expertises faites à l'initiative des parties, notamment lorsqu'il estime que l'expertise était inutile, que les frais sont déraisonnables ou qu'un seul expert aurait suffi.

[79] En matière de dépens, le juge de première instance possède une large discrétion. À cet égard, le pouvoir d'intervention d'une cour d'appel est limité, comme le réaffirme la juge Thibault dans un arrêt récent :

[42] Les décisions d'un juge d'instance en matière de dépens appellent un degré de déférence comme l'a écrit le juge LeBel dans *Colombie-Britannique (Ministre des Forêts) c. Banque indienne Okanagan*. Une cour d'appel doit cependant intervenir si le juge du procès contrevient à un principe de droit ou si sa décision cause une injustice réelle ou manifeste.⁵

[80] En l'espèce, le juge de première instance a exercé correctement son pouvoir discrétionnaire en fixant à 5 000 \$ le montant qu'il aurait accordé pour les frais d'expert.

[81] En conséquence, il y a lieu d'inclure ce montant dans la condamnation à être prononcée contre les intimés, en précisant cependant qu'il portera intérêt au taux légal à compter du 7 avril 2008, soit la date de la dernière facture de l'ingénieur Blanchette.

⁵ Y.L. c. Yv.V., 2010 QCCA 808, paragr. 42.

4. Est-ce que le juge de première instance avait l'intention d'accorder le montant de 14 400,00 \$ dans le paragraphe 172 de son jugement ?

POSITION DE L'APPELANTE

[82] L'appelante souligne que le juge de première instance n'a pas spécifié le montant exact qu'il aurait accordé quant au changement de solin au bas du mur de briques, si ce n'est qu'un montant de 30 \$ le pied carré.

[83] À ce titre, l'appelante prétend qu'en tenant compte des photos de l'immeuble, le montant qui devrait être accordé serait d'au moins 14 400 \$.

POSITION DES INTIMÉS

[84] Les intimés affirment que le juge n'a pas eu cette intention puisqu'il affirme que l'échantillonnage n'était pas suffisant pour accorder un montant sous ce chef.

[85] Qui plus est, les intimés prétendent que l'appelante ne peut tenter de déduire un montant dû à partir de photographies. Elle ne peut non plus se référer à de la preuve testimoniale puisqu'elle a choisi de ne pas reproduire les témoignages.

ANALYSE

[86] Ce moyen soulevé par l'appelante touche directement le *quantum* des dommages subis en raison de la présence de vices cachés dans l'immeuble. Aux fins de commodité, je cite de nouveau le paragraphe 1 du mémoire de l'appelante :

1. L'appelante n'a pas reproduit les témoignages entendus par l'honorable Juge de première instance vu qu'elle accepte son jugement sur le quantum qu'il aurait accordé s'il avait maintenu la poursuite. La demande a été rejetée sur une question de droit et la position de l'appelante est que cette question de droit est erronée et en conséquence, l'appelante demande à cette honorable Cour de renverser la décision de droit et de maintenir la poursuite sur le quantum que l'honorable Juge de première instance aurait accordé s'il avait maintenu la poursuite, plus les autres modifications de quantum et d'intérêt qui sont ci-après détaillées.

[87] La seule interrogation qui demeure quant à ce *quantum* résulte de la rédaction du jugement relativement au solin de l'immeuble. Dans sa décision, le juge de première instance écrit ce qui suit au sujet de l'expertise de l'ingénieur Blanchette :

[167] Il ne fait que 12 constatations quant au parement de briques. Certaines sont visibles. Il fait 2 percées dans la brique au-dessus de deux ouvertures où il y avait eu manifestation d'infiltrations d'eau pour conclure que les solins étaient mal posés aux 94 autres ouvertures. Son échantillonnage est nettement insuffisant.

[168] Il ne fait qu'une seule percée au bas du mur de briques pour conclure que tout le parement de briques doit être changé au coût actuel de 230 000 \$. Encore là, cet échantillonnage est nettement insuffisant.

[169] C'est pourquoi le Tribunal ne retient pas l'opinion de Blanchette quant à la nécessité de changer le parement du mur de briques.

[170] Reste la question du solin.

[171] Même en considérant l'échantillonnage suffisant pour justifier son remplacement, le Tribunal aurait retenu le taux de 30 \$ le pied carré, tel que suggéré par l'entreprise G.B. Cotton consultée par Blanchette. Le Tribunal aurait accordé une somme de 14 400 \$ (96 x 5 p.c. x 30 \$) pour le solin au niveau des 96 ouvertures.

[172] Le Tribunal aurait retenu le même taux de 30 \$ le pied carré pour le changement du solin au bas du mur de briques près des fondations.

[88] Dans son mémoire, l'appelante propose une façon de quantifier la valeur de ce solin et l'évalue à 14 400 \$.

[89] Or, le juge de première instance, en appréciant la preuve, souligne que l'expert Blanchette n'a effectué que deux percées pour conclure que le solin était mal installé aux 96 ouvertures. Il ne parvient pas donc pas à conclure que les solins étaient effectivement mal posés à chacune de ces ouvertures et conclut que l'échantillonnage de l'expert est « nettement insuffisant ».

[90] Cette conclusion du juge de première instance relève de l'appréciation de la preuve, dont nous n'avons pas les transcriptions sténographiques. Je crois donc qu'à cet égard il ne peut être trouvé aucune erreur manifeste et dominante qui permet d'intervenir quant à la question du solin.

[91] En outre, il y a lieu de rappeler que la preuve ne démontre pas que l'appelante a réellement encouru une dépense de 14 400 \$ pour changer le solin au bas du mur de briques près des fondations.

[92] En conformité avec les principes retenus pour trancher la première question en litige, il s'agit là d'une seconde raison pour rejeter le quatrième moyen d'appel.

[93] Pour ces motifs, je suis d'avis :

- a) d'accueillir l'appel en partie, avec dépens;
- b) d'accueillir l'action en partie, avec dépens;
- c) de condamner les intimés solidairement à payer à l'appelante la somme de 10 400 \$, plus les intérêts au taux légal à compter du 15 juillet 1992;
- d) de condamner les intimés solidairement à payer à l'appelante la somme de 5 000 \$, plus les intérêts au taux légal à compter du 7 avril 2008.

BENOÎT MORIN, J.C.A.