

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N^o: 500-09-022916-126
(550-17-005737-117)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE: 19 avril 2013

CORAM: LES HONORABLES JACQUES R. FOURNIER, J.C.A.
MARIE ST-PIERRE, J.C.A.
JACQUES VIENS, J.C.A. (ad hoc)

APPELANTE	AVOCAT(S)
OPTIMUM, SOCIÉTÉ D'ASSURANCE INC.	Me Jean-François Desîlets <i>Donati Maisonneuve</i>

INTIMÉS	AVOCAT(S)
GUY TRUDEL SYLVIE LAFOND	Me Manouchka Jean-Marie <i>HARVEY, LEDUC</i>
HUGUETTE DUMOULIN	Me Chantal Vallée <i>Pelletier D'Amours / Desjardins</i> <i>Groupe assurances</i>

En appel d'un jugement rendu le 18 juillet 2012 par l'honorable Martin Bédard de la Cour supérieure, district de Hull.

NATURE DE L'APPEL: **Irrecevabilité**

Greffière: Marcelle Desmarais

Salle: Antonio-Lamer

AUDITION

Suite de l'audition du 17 avril 2013.

Arrêt déposé ce jour – voir page 3.

Marcelle Desmarais

Greffière d'audience

PAR LA COUR**ARRÊT**

[1] L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement rendu le 18 juillet 2012 par la Cour supérieure, district de Hull (l'honorable Martin Bédard), qui a accueilli les requêtes en irrecevabilité et rejet (art. 165.4 et 54.1 du *Code de procédure civile*) des intimés (Trudel et Lafond) ainsi que celle de la mise en cause aussi défenderesse à l'action principale (Dumoulin) à l'encontre de son action subrogatoire en recouvrement de l'indemnité d'assurance qu'elle a dû verser à ses assurés à la suite de l'incendie de leur immeuble.

LE CONTEXTE

[2] En tout temps utile pour la détermination du litige, Yann Laramée et Sylvie Fabien ont assuré leur immeuble et son contenu auprès de l'appelante.

[3] L'immeuble a été acheté le 30 mai 2008 des intimés qui, eux-mêmes l'avaient acquis de Dumoulin le 6 décembre 2007.

[4] Selon les allégations, le 22 novembre 2008, l'immeuble est endommagé par un incendie survenu en raison de vices cachés affectant l'immeuble¹ :

7. Le ou vers le 22 novembre 2008, l'immeuble appartenant aux assurés de la demanderesse, situé au [...] à Gatineau, a été endommagé suite à un incendie survenu en raison de vices cachés affectant l'immeuble;

[5] L'incendie aurait été provoqué par l'installation déficiente d'un poêle à bois² :

10. Plus particulièrement, mais non limitativement, il appert que l'incendie a été causé par une mauvaise installation du poêle à bois à cause d'un dégagement insuffisant entre l'appareil et les matériaux combustibles qui était de 16" au lieu de 48", selon la réglementation en vigueur;
11. Qui plus est, depuis 1982, le type de cheminée préfabriqué installé dans la résidence des assurés de la demanderesse n'est plus approuvé pour un raccordement avec un poêle à bois et qui plus est, il n'y avait pas une distance de 2" qui avait été respectée avec tout matériel combustible;
12. Par ailleurs, il n'y avait à proprement parlé aucun espacement et/ou dégagement puisqu'un panneau de contreplaqué était appuyé directement sur la cheminée;

¹ Requête introductive d'instance amendée, paragr. 7.

² Requête introductive d'instance amendée, paragr. 10 à 15.

13. En terminant, le tuyau de la cheminée devait avoir un dégagement de 18" de tout matériel combustible, alors que dans le présent cas ce dégagement n'était que de 2" ou 3";
14. Compte tenu de ce qui précède, le technologue professionnel Claude Lefrançois (ci-après appelé "l'expert") s'est rendu à l'immeuble en litige afin de vérifier et d'inspecter l'immeuble, le tout tel qu'il appert de son rapport d'expertise déposé au soutien des présentes sous la cote P-3;
15. L'expert a effectivement constaté les déficiences suivantes:
 - a) Notre examen détaillé des niveaux de l'intensité relative à la carbonisation a permis de situer objectivement et scientifiquement le foyer d'incendie vis-à-vis le mur de division du local de rangement situé sous l'escalier conduisant à l'étage. (...) notre examen détaillé de l'installation de chauffage à bois a permis d'établir la présence d'une multitude de déficiences dont la plupart étaient reliées directement à la sécurité de l'opération de l'appareil. Conséquemment, cette installation artisanale était totalement inadéquate et non conforme aux normes et aux règles de l'art dans le domaine.

[6] Toujours selon les allégations de la requête introductive d'instance qui doivent, à cette étape de la procédure, être tenues pour avérées aux fins de l'irrecevabilité, il était impossible pour les assurés de l'appelante de détecter la présence des vices au vu notamment d'un rapport d'inspection que leur avaient exhibé les intimés³ :

16. En tout temps pertinent au présent litige, il était impossible pour les assurés de la demanderesse de détecter la présence de tels vices, d'autant plus que lors de l'acquisition de la propriété, les défendeurs ont exhibé aux assurés de la demanderesse un rapport fait par un inspecteur en bâtiment qui avait été obtenu préalablement et tel rapport ne faisait nullement mention de l'existence de telles déficiences et/ou vices de construction;

[Nos soulignés]

[7] Les intimés ont poursuivi leur auteur, Dumoulin, en garantie, et l'appelante l'a ajoutée comme défenderesse à l'action principale.

[8] Au paragraphe 17 de la requête introductive d'instance, l'appelante allègue que les intimés sont tenus à la garantie légale envers ses assurés et qu'une mise en demeure leur a été transmise le 14 mai 2009.

[9] L'appelante a dû indemniser ses assurés à la hauteur de 163 950,59 \$.

[10] Il n'est pas contesté que les travaux sont complétés en février 2009 et que la cause alléguée de l'incendie, soit la déficiences de l'installation d'un poêle à bois, est

³ Requête introductive d'instance amendée, paragr. 16.

connue au plus tard au mois de février 2009.

[11] L'action a été entreprise en février 2011 contre les intimés et contre la mise en cause, par voie d'amendement, le 28 février 2012.

[12] Trudel et Lafond d'une part et Dumoulin, d'autre part, ont présenté des requêtes mixtes fondées sur les articles 54.1 et 165.4 *C.p.c.*

[13] Essentiellement, ils prétendent que l'action est fondée sur la garantie de qualité, qu'elle est tardive et que ni l'appelante ni ses auteurs n'ont transmis, avant de compléter les travaux, l'avis prévu à l'article 1739 du *Code civil du Québec* qui prévoit :

<p>Art. 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.</p> <p>Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.</p>	<p>1739. A buyer who ascertains that the property is defective may give notice in writing of the defect to the seller only within a reasonable time after discovering it. The time begins to run, where the defect appears gradually, on the day that the buyer could have suspected the seriousness and extent of the defect.</p> <p>The seller may not invoke tardy notice from the buyer if he was aware of the defect or could not have been unaware of it.</p>
---	---

LE JUGEMENT

[14] Le juge de première instance a retenu les arguments des divers intimés et rejeté l'action de l'appelante.

LES MOTIFS DE L'APPEL

[15] L'appelante soumet trois motifs d'appel :

1. Le juge a commis des erreurs dans la chronologie des événements;
2. Le juge s'est mépris sur la nature des recours entrepris contre l'appelante.
3. Le juge s'est mépris sur la portée de l'obligation d'une mise en demeure préalable au sens de l'article 1739. *C.c.Q.*

[16] La question posée au juge de première instance est simple et quelles que soient les erreurs qu'il aurait pu commettre, il y a deux dates qui ne font pas l'objet d'une quelconque controverse : la date de la démolition et de la reconstruction (février 2009) et la date d'envoi de la mise en demeure qui est postérieure (mai 2009). Sous l'angle de l'article 1739 *C.c.Q.* ces deux dates sont seules déterminantes.

[17] La portée de l'obligation de l'avis de dénonciation prévu à l'article 1739 *C.c.Q.*

constitue une condition de fond à l'exercice du recours, nous le verrons plus tard. Il faut donc que l'acheteur allègue avoir respecté cette obligation ou encore les circonstances qui constituent des exceptions reconnues par la jurisprudence pour y échapper.

[18] La requête introductive d'instance ne fait voir aucune des causes d'exceptions prévues à la jurisprudence. Si le recours s'appuie sur la garantie légale, l'obligation de donner l'avis est une condition essentielle à l'exercice du recours.

[19] La prétention de l'appelante voulant que le juge se soit mépris sur la nature du recours est mal fondée.

[20] Tout d'abord, les allégations de la requête introductive d'instance sont claires : l'appelante allègue que les intimés sont tenus à la garantie légale. De plus, il n'y a aucune allégation de faute de la part de Trudel et Lafond.

[21] Quant à Dumoulin, on ne lui impute aucune faute. La mauvaise installation qui pourrait constituer une faute extracontractuelle est imputée à son mari.

[22] Le fait qu'elle ait été propriétaire avec son mari ne la rend pas responsable des dommages extracontractuels résultant de la faute que ce dernier aurait pu commettre.

[23] Ce n'est que par le droit de suite attachée à la garantie de qualité qu'une condamnation peut-être recherchée contre elle. S'agissant de garantie de qualité, Dumoulin a droit aux mêmes protections que les intimés.

[24] L'appelante est, par subrogation, aux droits de ses assurés. Elle n'a pas plus de droit que le subrogeant (1651 C.c.Q.) et les défendeurs peuvent lui opposer tous les moyens qu'ils pourraient opposer au subrogeant (1657 C.c.Q.).

[25] Comme le seul lien de droit, en l'absence d'allégation d'une faute extracontractuelle de l'un quelconque des défendeurs, repose sur la garantie légale, il faut voir si les acheteurs de l'immeuble pouvaient, dans les conditions décrites à la requête introductive d'instance amendée, intenter une action fondée sur cette garantie.

[26] La réponse est non.

[27] La jurisprudence et les auteurs sont unanimes, l'obligation de donner l'avis prévu à l'article 1739 C.c.Q. constitue une condition de fond.

[28] Dans *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*⁴, la juge Bich se livre à une étude de la question. Elle écrit :

[153] L'absence de préavis est-elle nécessairement fatale au recours de l'acheteur?

⁴ *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* (C.A., 2006-06-06), 2006 QCCA 781, SOQUIJ AZ-50377633, J.E. 2006-1224, paragr. 153 à 155, 157 à 161.

[154] Le second alinéa de l'article 1738 C.c.Q. prévoit que le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer le droit invoqué contre l'acheteur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive. S'il ne peut invoquer la tardiveté de l'avis, peut-il néanmoins en invoquer l'absence?

[155] L'historique de la disposition législative fournit là-dessus un éclairage intéressant. Lors de sa présentation en 1990, le projet de loi 125, intitulé *Code civil du Québec*, énonce ce qui suit à l'article 1729, ancêtre de l'actuel article 1738 C.c.Q. :

1729. L'acheteur qui découvre un risque d'éviction doit, par écrit et dans un délai raisonnable de sa découverte, dénoncer au vendeur le droit ou la prétention du tiers, en précisant la nature de ce droit ou de cette prétention.

Le vendeur qui connaissait ce droit ou cette prétention ne peut se prévaloir du défaut de l'acheteur de lui faire cette dénonciation.

[...]

[157] Une comparaison avec l'article 1739 C.c.Q. confirme cette interprétation. L'article 1738 C.c.Q. établit en effet pour le régime de la garantie du droit de propriété (articles 1723 à 1725 C.c.Q.) une exigence analogue à celle qu'édicte l'article 1739 C.c.Q. en matière de dénonciation du vice caché et elle devrait recevoir une interprétation semblable, qui ne soit ni plus ni moins sévère. L'article 1739 énonce que :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[158] Selon cette disposition, le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur, même dans le cas où le vendeur connaissait ou était présumé connaître le vice. Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage sur la vente, écrit que :

Bien que le vendeur qui connaissait le vice ou ne pouvait pas l'ignorer ne puisse se plaindre d'avoir reçu un avis tardif, il a quand même droit de recevoir un avis écrit de l'existence du vice avant que l'acheteur n'intente des procédures contre lui; seule est supprimée, à l'égard d'un tel vendeur, l'obligation de l'aviser dans un *délai raisonnable*. Le but de ce préavis, on l'a vu, est de permettre au vendeur de réparer le vice et, le cas échéant, de vérifier si le vice est grave et s'il est attribuable à une mauvaise utilisation par l'acheteur; cet objectif est tout aussi pertinent pour le vendeur professionnel que pour celui qui ne l'est pas.

[159] L'auteur indique dans ce passage que l'acheteur doit donner ce préavis avant d'intenter les procédures mais, vu le but du préavis, tel qu'expliqué plus haut (voir supra, paragr. [152]), il faut comprendre que l'acheteur doit donner ce préavis avant même de procéder aux réparations : on ne peut pas, autrement, parler de dénonciation.

[160] La comparaison des articles 1738 et 1739 C.c.Q. mène donc à la conclusion que le vendeur a le droit de recevoir une dénonciation écrite du problème, même s'il connaît ou est présumé connaître ce dernier.

[161] Par exception à la règle du préavis, la jurisprudence a reconnu qu'en certaines circonstances, le défaut de préavis, en matière de vice caché, pouvait n'être pas fatal au recours de l'acheteur (et ce, que le vendeur ait connu le vice ou pas) : ainsi, en cas d'urgence, le bien étant menacé d'un dépérissement immédiat, le défaut de dénonciation préalable ne pourra être opposé à l'acheteur, et de même si le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou renoncé à se prévaloir du défaut d'avis.

[Transcription intégrale – Références omises]

[29] Selon Pierre-Gabriel Jobin, la dénonciation est une condition de fond au recours en garantie de qualité⁵ :

169 – Préavis. Sanction – Le préavis constitue une *condition de fond* de la garantie. Comme dans l'ancienne jurisprudence, lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit donc en principe être rejetée, selon la jurisprudence. Il s'agit certes d'une sanction sévère. Elle est justifiée quand l'acheteur a réparé le bien ou l'a revendu sans laisser au vendeur la chance de vérifier s'il s'agit bel et bien d'un vice couvert par la garantie, notamment. Il n'en reste pas moins que cette « technicalité » permet alors au vendeur d'échapper à toute sanction alors que normalement l'acheteur aurait droit au moins à une réduction du prix, ou souvent à la résolution, ainsi qu'à des dommages-intérêts dans bien des cas. C'est ce qui explique les nombreuses dispenses de préavis, signalées plus haut. Pour cette même raison, on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un ajustement à la baisse de la réduction du prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte.

Une comparaison avec la *Convention de Vienne*, l'une des sources principales de notre article 1739, plaide en faveur d'une certaine souplesse dans la sanction du préavis. En effet, cette convention présente deux facettes sur ce

⁵ Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de Michelle Cumyn *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 169, p. 224 à 226.

point précis : d'une part, elle fait de l'envoi du préavis une obligation stricte que l'acheteur doit respecter sous peine de déchéance (article 39, paragraphe 1); d'autre part, elle laisse subsister la réduction du prix et les dommages-intérêts quand l'acheteur n'a pas donné le préavis selon les prescriptions mais qu'il présente une excuse raisonnable (*supra* n° 148) et – exception remarquable – elle exempte l'acheteur de *tout* avis quand le vendeur connaissait ou est présumé avoir connu la non-conformité (article 40).

[Références omises]

[30] La prétention de l'appelante, qui se trouve à son inscription en appel, voulant que la destruction de l'immeuble la dispense de donner l'avis prévu à 1739 C.c.Q., est dénuée de tout fondement en fait ou en droit.

[31] Le vendeur est tenu, au sens de l'article 1727 C.c.Q., de rembourser le vendeur en cas de perte du bien vendu si la perte résulte d'un vice caché. L'objet de l'article 1739 C.c.Q. est précisément d'évaluer non seulement le montant de la perte, mais également son origine.

[32] Ensuite, l'appelante ne peut asseoir son recours en alléguant que l'installation du poêle à bois est à l'origine de l'incendie et prétendre du même souffle que la vérification de ce fait était inutile.

[33] C'est en vain que l'appelante cherche à appuyer sa position sur l'arrêt *Nergiflex dans Nergiflex c. La Sécurité, assurances générales inc.*⁶. Dans cet arrêt, la source d'obligation ne reposait pas sur la garantie légale, mais sur l'installation fautive d'un appareil.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[34] **REJETTE** l'appel, avec dépens.

JACQUES R. FOURNIER, J.C.A.

MARIE ST-PIERRE, J.C.A.

JACQUES VIENS, J.C.A. (ad hoc)

⁶ *Nergiflex dans Nergiflex c. La Sécurité, assurances générales inc.*, 2010 QCCA 1868.