

EB 2006-112111

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-005239-055
(400-17-000530-036)

DATE : 13 DÉCEMBRE 2006

CORAM : LES HONORABLES FRANCE THIBAULT J.C.A.
LOUIS ROCHETTE J.C.A.
PAUL VÉZINA J.C.A.

GUY ST-LOUIS
et
JULIENNE MARCOTTE
APPELANTS – demandeurs

c.
GASTON MORIN
INTIMÉ – défendeur

Et
OMER ROY
INTERVENANT

ARRÊT

[1] LA COUR: -Statuant sur l'appel d'un jugement de la Cour supérieure du district de Trois-Rivières, rendu le 9 mai 2005 (l'honorable Bernard Godbout), qui a rejeté, avec dépens, l'action des appelants en annulation de vente pour vices cachés ou pour absence de consentement et en dommages-intérêts;

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

1 – LES FAITS

[3] En septembre 2002, les appelants visitent la maison de l'intimé dans la perspective de l'acheter. Ils présentent une offre d'achat conditionnelle à une inspection professionnelle;

0700 16199

[4] Le 2 octobre 2002, l'inspection est réalisée par M. Omer Roy, membre de l'Ordre des technologues. Elle dure 2 heures 15 minutes. L'intimé est absent de sorte que la visite est dirigée par l'agent immobilier représentant ce dernier;

[5] Le rapport de l'inspecteur est favorable. Il identifie certaines anomalies mineures qui peuvent cependant être corrigées par des réparations peu coûteuses. Deux éléments méritent d'être mentionnés. Le premier concerne l'entretoit qui s'est révélé, plus tard, comporter un vice grave. Sous la rubrique Commentaires, on retrouve la note suivante :

NOTE – Il n'a pas été possible de vérifier l'entretoit des parties de plafond en pente et au niveau des murs nains : pas d'accès.

Le second traite de la déclaration du vendeur que l'on retrouve sous la rubrique Déclaration des vices connus par le vendeur :

La feuille « Déclaration du propriétaire vendeur » n'est pas incluse au rapport, puisque celle-ci a été refusée par la représentante du vendeur.

[6] Le 22 octobre 2002, les appelants signent l'acte de vente de la maison;

[7] En novembre 2002, avec l'arrivée du froid, les appelants constatent qu'ils ne parviennent pas à chauffer la maison, malgré diverses tentatives pour remédier à ce problème. En décembre 2002, ils constatent aussi une accumulation de glace et de la buée sur les vitres;

[8] En cherchant la cause du problème, l'appelant découvre, par hasard, deux trappes qui donnent accès aux parties basses de l'entretoit. Il aperçoit d'abord une fissure au bas d'un mur d'une chambre. En appuyant dessus, il fait apparaître le contour d'une trappe, car la peinture et le plâtre qui la recouvrent se fendillent. Il dévisse le panneau de gypse et retire la plinthe pour ouvrir la trappe, qui donne accès à la partie arrière de l'entretoit. Cette découverte lui laisse croire qu'il doit exister une autre trappe pour la partie avant. Il la trouve dans la garde-robe de la même chambre, derrière une couche de laine isolante dissimulée sous du papier peint qu'il découpe pour accéder à la trappe;

[9] Il observe des traces d'humidité excessive dans les parties basses de l'entretoit;

[10] L'appelant fait alors appel à l'inspecteur Roy qui effectue une seconde inspection, le 11 décembre 2002. Les problèmes constatés sont sérieux et ils nécessitent des travaux majeurs;

[11] En avril 2003, à la demande des appelants, M. Charles-A. Morissette, conseiller technique en bâtiment, inspecte la maison. Son diagnostic est formel : la maison est

atteinte du syndrome du bâtiment malade, c'est-à-dire qu'elle est contaminée par des éléments de source biologique, soit des moisissures;

[12] Le 20 mai 2003, les appelants mettent l'intimé en demeure d'apporter les correctifs requis, ce à quoi celui-ci se refuse, niant l'existence même du problème;

[13] Le 7 juillet 2003, la présente action est intentée. Les appelants demandent l'annulation du contrat de vente, la restitution du prix de vente de 90 000 \$ et des dommages-intérêts de 42 403,30 \$;

2 – LE JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE

[14] D'entrée de jeu, le juge de première instance reconnaît que l'immeuble est affecté d'un vice, qu'il s'agit d'un vice qui peut être qualifié de grave et qu'il existait au moment de la vente;

[15] Il conclut cependant que les problèmes de qualité de l'air sont la conséquence d'un vice de l'immeuble au niveau de la toiture et que celui-ci était apparent, d'où le rejet de l'action des appelants. Sa conclusion repose sur son appréciation de la preuve que (1) le vice pouvait être découvert par un examen de l'entretoit auquel les appelants avaient accès grâce à deux trappes et (2) au moins une de ces trappes était visible puisqu'elle se situait derrière une natte de laine isolante qu'il suffisait de déplacer;

[16] Sa conclusion résulte aussi de sa qualification des obligations légales des appelants. La prudence et la diligence imposaient aux appelants l'obligation de requérir l'information minimale quant à l'existence de trappes pour inspecter les parties basses de l'entretoit. Cette obligation s'imposait davantage à l'inspecteur Roy qui connaît les risques associés à ce genre de toiture;

3 – LES MOYENS D'APPEL

[17] Au soutien de leur appel, les appelants font valoir que le juge de première instance a commis des erreurs de droit et des erreurs manifestes et dominantes dans son appréciation de la preuve. Ils soumettent les trois questions suivantes à l'attention de la Cour :

- Le juge de première instance a-t-il erré en considérant que le vice était apparent?
- Le juge de première instance a-t-il erré en ne déclarant pas la vente nulle pour vice de consentement?
- Les appelants ont-ils droit à des dommages-intérêts?

4 – L'ANALYSE

4.1 Le vice était-il apparent?

[18] Avec beaucoup d'égards pour le juge de première instance, il faut conclure que sa détermination que le vice était apparent repose sur une erreur de fait manifeste et dominante et sur une erreur de droit;

L'erreur de fait

[19] Les appelants, qui n'y étaient pas tenus par la loi, ont requis les services d'un expert pour s'assurer qu'aucun vice apparent n'échappe à leur attention. Malgré cette précaution, ils ont acquis une maison affectée d'un vice grave;

[20] Le juge de première instance conclut que le vice était apparent puisque l'infiltration d'eau dans l'entretoit, qui est la source de la contamination de la maison, aurait pu être découverte si les appelants ou l'inspecteur avaient examiné l'entretoit. Or, cet examen était possible vu l'existence de trappes d'accès dont l'une était visible. Par ailleurs, même si les trappes n'avaient pas été visibles, le juge de première instance avance que les appelants et l'inspecteur devaient s'enquérir de leur existence;

[21] En premier lieu, il faut constater que, selon la preuve, les trappes n'étaient pas visibles. À l'évidence, l'une d'elles était camouflée puisqu'elle se situait derrière un panneau de gypse vissé, plâtré, que celui-ci était recouvert de peinture et d'une plinthe au bas du mur;

[22] Quant à l'autre trappe, située dans la garde-robe de la chambre, l'inspecteur Roy et l'appelant ont déclaré qu'elle était derrière une natte de laine isolante recouverte de papier peint;

[23] Cette affirmation a été contredite par l'intimé;

[24] Le juge de première instance a retenu le témoignage de l'intimé pour le motif qu'il était corroboré par les constatations de l'expert Morissette. Or, ces constatations ont été faites après que l'appelant eut découvert la trappe et enlevé ce qui la recouvrait. Les appelants ont donc raison de conclure à une erreur de la part du juge de première instance. Ajoutons que, sans ce témoignage, le juge de première instance n'aurait vraisemblablement pas retenu la version de l'intimé parce que celui-ci n'est pas un témoin digne de foi, comme il sera expliqué plus loin;

[25] Quoi qu'il en soit, et même en retenant les déterminations de fait du juge de première instance, il demeure que la trappe était camouflée derrière une natte de laine isolante. L'inspection visuelle ne permettait donc pas à l'inspecteur ou aux appelants de découvrir la trappe sans déplacer cette natte. Dans ces circonstances, et contrairement à ce que le juge de première instance indique, l'inspecteur a eu la prudence de s'enquérir de l'existence d'accès aux parties basses de l'entretoit auprès de l'agent

immobilier désigné par l'intimé pour l'accompagner durant la visite. Comme aucun accès ne lui a été indiqué, l'inspecteur a consigné, dans son rapport, la note précitée indiquant que les parties basses de l'entretroit n'avaient pas été inspectées, faute d'accès;

L'erreur de droit

[26] La démarche suivie par le juge de première instance pour conclure au caractère apparent du vice peut se résumer comme suit :

- La contamination a été causée par une infiltration d'eau dans les parties basses de l'entretroit;
- L'infiltration d'eau résulte d'une défaillance dans les parties basses de l'entretroit;
- Il aurait été possible pour l'inspecteur et les appelants de constater l'infiltration d'eau par un simple examen visuel;
- Les appelants devaient s'informer de l'existence d'accès aux parties basses de l'entretroit;
- À titre d'expert, cette obligation s'imposait davantage à l'inspecteur;
- L'omission de l'inspecteur est imputée aux appelants sur la base de l'arrêt *Levine c. Frank W. Horner Ltd.*¹;

[27] Suivant l'article 1726 *in fine* C.c.Q., un vice apparent est celui « qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin d'avoir recours à un expert »;

[28] Il s'ensuit que, suivant ces termes, il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance a écarté cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant aux appelants les conséquences de ce qu'il a considéré être un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur;

[29] En ce qui concerne les appelants, l'appréciation de leur comportement à partir de leurs caractéristiques personnelles démontre qu'ils ont eu une conduite prudente et diligente en recourant aux services d'un expert. Ils n'avaient aucune connaissance particulière dans le domaine et donc, ils ne pouvaient pas savoir que ce genre de toiture comporte des risques d'infiltration d'eau. Les représentations de l'intimé, selon lesquelles la toiture avait été refaite à neuf quatre ans auparavant, la vérification de la partie haute du toit, la présence de défaillances mineures, la bonne apparence

¹ *Levine c. Frank W. Horner Ltd.*, [1962] R.C.S. 343.

extérieure du toit, l'état général de la maison qui était très bien entretenue permettaient aux appelants de croire que la toiture de la maison était en bon état;

[30] L'inspecteur retenu par les appelants a conduit son inspection de façon raisonnable. Tel que son rapport l'indique, il s'agit d'une « inspection visuelle seulement mais approfondie. Elle ne comporte aucune mesure ou méthode destructive pour permettre de voir à l'intérieur des murs, des plafonds, des conduits mécaniques, des systèmes mécaniques, etc. ou dans tout autre espace inaccessible, caché ou non vérifiable. Cette inspection ne garantit pas l'absence de vices cachés ou de déceler certaines conditions latentes, mais celle-ci est faite de façon approfondie dans le but de déceler un signe ou indice possible ²». À cet égard, la doctrine précise³ :

En principe, l'acheteur, ou son expert s'il décide de faire examiner le bien par un expert, doit procéder à un examen raisonnable du bien et seuls les vices qui échappent à un tel examen sont jugés cachés. Les tribunaux se réservent manifestement un large pouvoir d'appréciation et la jurisprudence n'est pas très précise sur ce qu'elle entend par un examen raisonnable. Il doit, en principe, être attentif et sérieux, quoique plutôt rapide et non approfondi.

[31] Suivant la preuve non contredite, pour le genre de toiture en cause ici, des accès aux parties basses de l'entretoit sont aménagés dans 50% des cas alors que, pour l'autre moitié, il n'en existe pas. En présence d'un toit rénové récemment, de son apparence intérieure et extérieure saine, du bon état d'entretien général de la maison, de sa croyance justifiée qu'il n'y avait pas d'accès, l'inspecteur n'avait aucune raison de suspecter l'existence d'un vice majeur dans les parties basses de l'entretoit;

[32] À cet égard, les observations du juge Crête dans *Savoie c. Lirette*⁴ sont applicables;

[46] Dans son témoignage, M. Bernard indique que l'eau s'écoule naturellement vers les points plus bas qui sont accessibles, que les infiltrations d'eau dans la toiture étaient symptomatiques de déficiences dans les scellants ou le calfeutrage et que de tels phénomènes auraient dû alerter un expert compétent et l'inciter à pousser ses recherches plus loin, compte tenu du fait que l'eau qui pénètre à un endroit peut se rediriger beaucoup plus loin.

[47] Cette critique de la part de l'architecte Bernard invite quelques commentaires. Au lieu de s'en prendre au manque de prudence et de diligence de l'acheteur, on fait dévier le débat pour s'en prendre au manque de compétence de l'expert de l'acheteur qui aurait dû pousser plus loin ses recherches. Dans ce contexte, l'acheteur voit sa prudence d'avoir eu recours à un expert être étrangement tournée à son désavantage, si d'aventure l'expert

² M.a., p. 153.

³ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e édition, Cowansville, Editions Yvon Blais, 2001, p. 159.

⁴ *Savoie c. Lirette*, [2003] J.Q. n° 18 600 (C.S.).

retenu par lui en toute prudence et toute diligence n'a pas lui-même tout vu, tout sondé, tout découvert.

[48] Avec égard, le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat. Le tribunal est d'avis que si les acheteurs ont eu recours à un expert dans les circonstances que l'on connaît ici, et ce, afin de se faire conseiller sur ce qui leur apparaissait peut-être inhabituel et préoccupant, ils ont, de leur côté, satisfait à leur devoir de prudence et de diligence. « Comme l'a fait observer un auteur, désormais l'acheteur qui fera examiner le bien par un expert aura l'esprit tout à fait tranquille car il se sera certainement comporté en personne prudente et raisonnable ». Encore faut-il que l'expert à qui on a recours fasse preuve de la même prudence et de la même diligence que celle qu'impose l'article 1726 C.c.Q. à un acheteur prudent en face d'indices préoccupants révélés lors des visites de la maison avant l'achat.

[49] Or, il appert que dans le présent dossier l'expert Servant retenu par les acheteurs a fait son expertise de façon prudente et diligente, tel que son rapport et son témoignage l'ont bien démontré, et qu'il n'a relevé aucun vice apparent susceptible de diminuer de façon importante l'usage de la maison que les demandeurs se proposaient d'acheter. [Citation volontairement omise]

[33] Dans certaines circonstances, les tribunaux ont décidé que le vice était apparent et donc, qu'il n'y avait pas défaut de qualité, à la suite d'un examen défailant d'un expert. Il est cependant inapproprié d'en tirer la conclusion qu'il existe une norme de prudence et de diligence différente selon que l'acheteur ait pris ou non la précaution de retenir les services d'un expert;

[34] En effet, dans chacune des causes suivantes, citées dans le jugement de première instance, l'immeuble présentait un indice sérieux de vice potentiel que l'expert n'avait pas mis à jour en raison d'un examen inadéquat;

[35] Dans *Levine c. Frank W. Horner Ltd.*⁵, l'expert avait jugé sans conséquence le gonflement d'un mur alors que ce signe aurait dû lui faire soupçonner un problème structural et aurait dû l'inciter à faire une inspection plus approfondie;

[36] Dans *Laflamme c. Di Tiello-Bélanger*⁶, l'état des murs, qui présentaient un trou et des fissures, était préoccupant. L'expert retenu n'a pas poussé son inspection et donc, il n'a pas mis à jour le vice dont les blocs de béton formant les murs étaient affectés;

[37] Dans *Brisebois c. Ouimette*⁷, le plancher de la salle familiale du sous-sol présentait une dénivellation importante. Inquiets, les acheteurs en discutent avec leur expert qui les rassure. Après l'achat, les acheteurs ont découvert qu'il y avait des

⁵ *Levine c. Frank W. Horner Ltd.*, précité, note 1.

⁶ *Laflamme c. Di Tiello-Bélanger*, [1998] R.D.I. 114 (C.S.).

⁷ *Brisebois c. Ouimette*, [2001] J.Q. n° 3218 (C.S.).

infiltrations d'eau, que les solives étaient pourries et que ce vice était la cause de la dénivellation du plancher;

[38] Dans le cas où un immeuble présente des signes sérieux de vice potentiel, un acheteur prudent et diligent a d'ailleurs l'obligation de s'adjoindre un expert sinon il risque de se voir opposer le caractère apparent du vice⁸ :

[...] L'obligation de recourir à un expert, aujourd'hui, ne pourrait se justifier d'après nous que dans des circonstances bien particulières, lorsque l'examen initial fait par l'acheteur révèle un indice sérieux de vice potentiel que seul un expert peut identifier : [...].

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;

[40] En conséquence, il faut conclure que l'immeuble était affecté d'un vice caché qui permet aux appelants d'obtenir la résolution de la vente et le remboursement du prix de vente de 90 000 \$. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner le moyen relié au vice de consentement;

4.2 Les appelants ont-ils droit à des dommages-intérêts ?

[41] Suivant l'article 1728 C.c.Q., si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer il est tenu aux dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. Le juge de première instance n'a pas examiné cette question puisqu'il a conclu au caractère apparent du vice;

[42] La lecture du témoignage de l'intimé montre que, à l'égard d'éléments importants, il a dit des faussetés⁹ :

R. La toiture, j'ai donné ça à un voisin qui était, qui travaillait pour une compagnie qui faisait des toitures et puis différentes choses, c'était un artisan si vous voulez. C'est un gars qui était un homme à tout faire puis je lui ai donné ça.

[43] Durant le contre-interrogatoire, l'on apprend que l'artisan en question ne travaille pas pour une entreprise de toitures, mais pour une cimenterie;

⁸ Pierre-Gabriel JOBIN, précité, note 3, p. 158.

⁹ M.a., p. 683.

[44] À l'égard de l'existence de papier peint dans la garde-robe, le témoignage de l'intimé est confus¹⁰ :

R. Je me le demande, je n'ai jamais, il me semble que le garde-robe était peinturé, mais je ne me souviens pas d'avoir vu du papier peint dans ce garde-robe-là. Écoutez, c'est possible qu'il y ait eu du papier peint dans le garde-robe, dans le fond du garde-robe, mais où l'accès était, c'était une laine minérale, il n'y avait pas de papier peint là. [Citation intégrale]

[45] Appelé à donner des précisions sur les travaux de plâtrage de la trappe, il livre les commentaires suivants qui apparaissent farfelus¹¹ :

R. J'ai refermé ça, mais c'est pour ça que j'ai vu que c'était un accès à l'entre-toit, puisque j'ai laissé, j'ai mal plâtré mon affaire, pour laisser une trace évidente.

Q. Alors, vous plâtrez, vous faites exprès de mal plâtrer...

R. Bien, mal plâtrer, je n'ai pas fait un joint de six pouces (6"), j'ai fait un petit... ffff! un petit plâtrage bien évident.

Q. Ah! o.k., o.k., o.k., o.k., ah! Bon. Et puis, après, vous avez peinturé?

S. J'ai peinturé.

Q. Tout en faisant, comme on dit, une rénovation complète de la chambre, vous laissez une imperfection?

R. Exactement. [Citation intégrale]

[46] Ce ne sont là que quelques-uns des exemples qui font voir la faiblesse du témoignage de l'intimé;

[47] Le facteur le plus significatif quant à la connaissance par l'intimé du vice est sa contestation de l'existence de problèmes de chauffage et de givre sur les vitres des fenêtres de la maison, alors que la preuve prépondérante montre le contraire¹² :

R. Non, je n'avais, il n'y en avait pas d'humidité dans la maison, les vitres étaient bien dégagées, il n'y avait pas d'humidité dans cette maison-là. Il n'y avait pas de glace, une formation de givre. Peut-être dans les mois de janvier, des places comme la salle de bain, où il y a de l'humidité plus que le normal, il pouvait y avoir un petit peu de glace dans le bas de la vitre, mais je pense que c'est, n'importe quelle maison a ça, ce n'est pas de la, ce n'est pas une maison super isolée puis super ventilée ça là. Je n'avais

¹⁰ M.a., p. 687.

¹¹ M.a., p. 708.

¹² M.a., p. 690.

pas de problème majeur d'humidité dans cette maison-là, je n'en avais même pas de mineur. [Citation intégrale]

[48] Or, on sait que l'appelant, photos à l'appui, a témoigné de la présence de givre sur les vitres. La présence d'humidité a également été constatée par l'expert Roy, lors de sa visite du 11 décembre 2002, photos à l'appui;

[49] Dès l'arrivée du temps froid, les appelants ont réalisé que la maison était humide et difficile à chauffer. Les problèmes d'isolation et d'infiltration d'eau, décelés en décembre 2002 par l'expert Roy, appuient cette constatation;

[50] En conséquence, la négation par l'intimé de l'existence de problèmes de chauffage est non crédible. Il faut conclure que les problèmes de chauffage existaient avant la vente et que l'intimé ne pouvait pas les ignorer;

[51] Dans les circonstances, après l'évaluation des témoignages et de la preuve documentaire, il y a lieu d'arbitrer les dommages à 10 000 \$;

[52] L'appel sera donc accueilli, avec dépens, en faveur des appelants et de l'intervenant, qui a appuyé de façon utile leurs prétentions.

POUR CES MOTIFS :

[53] **ACCUEILLE** l'appel, avec dépens, en faveur des appelants et de l'intervenant;

[54] **INFIRME** le jugement de première instance;

[55] **ACCUEILLE** en partie l'action des appelants, avec dépens;

[56] **ANNULE** le contrat de vente intervenu entre les parties le 22 octobre 2002 quant à l'immeuble connu et désigné comme suit, à savoir :

DÉSIGNATION

- a. Un emplacement connu et désigné comme étant le lot originaire numéro **UN MILLION SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE HUIT CENT CINQ (1,796,805)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Trois-Rivières;
- b. Un emplacement connu et désigné comme étant le lot originaire numéro **DEUX MILLION CENT TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-HUIT (2,103,788)** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Trois-Rivières.

L'ENSEMBLE une bâtisse dessus construite, circonstances et dépendance et portant le numéro civique **140, Des Saules, Pointe-du-Lac, province de Québec, G0X 1Z0.**

[57] **DONNE ACTE** aux appelants de leur offre de remettre ledit immeuble à l'intimé avec les accessoires plus amplement décrits au contrat de vente;

[58] **CONDAMNE** l'intimé à payer aux appelants la somme de 100 000 \$, soit 90 000 \$ à titre de remboursement du prix de vente et 10 000 \$ de dommages-intérêts, avec intérêts et indemnité additionnelle depuis l'assignation;

[59] **ORDONNE** à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Trois-Rivières d'effectuer les entrées requises pour donner force et effet au présent jugement.

France Thibault

FRANCE THIBAUT J.C.A.

Louis Rochette

LOUIS ROCHETTE J.C.A.

Paul Vézina

PAUL VÉZINA J.C.A.

Me Serge Dubeau
DUBEAU & PERREAULT
Pour les appelants;

Me Éric Beauchesne
JOLI-CŒUR, LACASSE
Pour l'intimé;

Me Luc Pelletier
GASCO, GOOHUE
Pour l'intervenant.

Date d'audience : Le 22 novembre 2006