

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-072896-122

DATE : 17 juin 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHANTAL CHATELAIN, J.C.S.

JAN-ERIC WILHELM AHLFORS

Demandeur

c.

LOUIS CREVIER

Et

SOPHIE SAVOY

Défendeurs/Demandeurs en garantie

c.

NORMAN MORRISSON

Et

FRANCE VÉRONIQUE NADEAU

Défendeurs en garantie

JUGEMENT
(Vices cachés)

I.	APERÇU	3
II.	QUESTIONS EN LITIGE	5
III.	CONTEXTE	5
	A. ACQUISITION ET RÉNOVATION DE LA RÉSIDENCE PAR LES PROPRIÉTAIRES ANTÉRIEURS	5
	B. ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PAR LES VENDEURS ET DÉCOUVERTE DE MOISSURES	6
	C. QUITTANCE ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ANTÉRIEURS ET LES VENDEURS	9
	D. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LES VENDEURS	10
	1. Drain	10
	2. Nettoyage et décontamination	11
	3. Colmatage des fissures et isolation des murs	13
	4. Isolation des murs de fondation	13
	5. Finition du sous-sol	14
	E. ACQUISITION DE LA RÉSIDENCE PAR L'ACHETEUR	14
	1. L'Acheteur	14
	2. Promesse d'achat	16
	3. Découverte des vices	18
	4. Infiltration d'eau du 1 ^{er} avril 2013	20
	5. Travaux effectués par l'Acheteur	20
IV.	PRINCIPES APPLICABLES	21
	A. GARANTIE DE QUALITÉ DU VENDEUR	21
	B. DOL ET FAUSSES REPRÉSENTATIONS	23
	C. GARANTIE CONVENTIONNELLE	24
V.	ANALYSE	24
	A. VICES ALLÉGUÉS ET DOMMAGES RÉCLAMÉS	24
	1. Système de drainage	24
	a) Circuit et efficacité du drain français	25
	b) Membrane d'imperméabilisation	27
	c) Exutoire du bassin de captation	28
	d) Dommages	29
	2. Décontamination inadéquate du sous-sol	29

3.	Installation d'un plancher de céramique	33
4.	Remplacement des lisses d'assise	34
5.	Isolation des solives de rive	35
6.	Conduit de plomberie de l'évier de la cuisine	36
7.	Douche de la salle de bain des maîtres	36
8.	Toit cathédrale	37
9.	Petite salle de bain	39
10.	Piscine	40
B.	TROUBLES, INCONVÉNIENTS ET PERTE DE SALAIRE	41
C.	HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES	41
D.	COMPUTATION DE L'INTÉRÊT	42
E.	FRAIS D'EXPERTS	42
F.	APPEL EN GARANTIE	42
VI.	CONCLUSION	42

I. APERÇU

[1] En juillet 2009, M. Jan-Eric Wilhelm Ahlfors (l'« **Acheteur** ») acquiert la résidence de M^{me} Sophie Savoy et M. Louis Crevier (les « **Vendeurs** ») pour la somme de 675 000 \$. Il leur réclame aujourd'hui 552 098,61 \$. Cette somme représente le coût des travaux requis pour corriger les vices cachés dont la résidence serait affligée (289 804,92 \$), son dédommagement pour les troubles, incon vénients et perte de salaire subis (100 000 \$) et les honoraires extrajudiciaires engagés pour faire valoir ses droits (162 293,69 \$).

[2] Les vices cachés allégués sont nombreux et certains sont interreliés :

- a) système de drainage déficient favorisant les infiltrations d'eau;
- b) insuffisance des supports du conduit de plomberie qui relie l'évier de la cuisine aux égouts, le rendant susceptible aux bris et donc au déversement d'eau;
- c) isolation et ventilation insuffisantes du toit cathédrale couvrant une partie de la résidence, causant notamment de l'humidité ambiante;
- d) présence de condensation dans la salle de bain principale (« **petite salle de bain** »);
- e) absence de membrane de protection sous la douche de la salle de bain

des maîtres;

- f) pourriture des lisses d'assise au sous-sol;
- g) absence d'isolation des solives de rive sur le pourtour de la résidence; et
- h) fuite d'eau de la piscine.

[3] Selon l'Acheteur, les principales conséquences de l'un ou plusieurs de ces vices sont :

- a) des infiltrations d'eau au sous-sol, dont la source exacte n'a pu être confirmée, ainsi que dans la salle de bain des maîtres;
- b) une humidité ambiante et la présence de condensation; et, surtout
- c) l'existence et la prolifération de moisissures dans les murs et les plafonds de plusieurs pièces de la résidence, et ce, tant au sous-sol qu'au rez-de-chaussée, la rendant impropre à l'usage.

[4] Les Vendeurs contestent la demande essentiellement pour les motifs suivants :

- a) l'existence des problèmes d'humidité et de qualité de l'air au sous-sol a été dénoncée et il appartenait à l'Acheteur de se satisfaire que les travaux correctifs effectués par les Vendeurs avant la vente étaient adéquats;
- b) la conception du système de drainage installé quelques mois avant la vente a été dénoncée à l'Acheteur et il ne peut s'agir d'un vice caché;
- c) le vice allégué quant à l'isolation et la ventilation du toit cathédrale était apparent et aurait pu être décelé, il ne peut s'agir d'un vice caché;
- d) l'absence d'assise juridique pour la réclamation liée à la petite salle de bain puisqu'il s'agit de la conséquence de l'état de la ventilation du toit autre que le toit cathédrale, état qui n'est pas allégué comme étant un vice caché par l'Acheteur;
- e) l'absence de dénonciation en temps utile et le fait que des travaux ont été effectués avant qu'ils n'aient pu faire leurs propres constatations, particulièrement en regard de la salle de bain des maîtres, des lisses d'assise, de l'exutoire du bassin de captation et de la piscine; et
- f) l'Acheteur confond la notion de vices cachés avec celles de l'usure normale d'une résidence, de sa vétusté et des normes applicables lors de sa construction, notamment en regard de la situation des conduits de plomberie et de l'isolation des solives de rive.

[5] Tout en contestant la demande, les Vendeurs se retournent de façon subsidiaire vers M^{me} France Véronique Nadeau et M. Morrisson¹ (les « **Propriétaires antérieurs** ») qui leur avaient vendu la résidence en mai 2008. Même si les Vendeurs admettent une quittance partielle en faveur des Propriétaires antérieurs relativement aux vices pouvant affecter le sous-sol de la résidence, ils les poursuivent en garantie pour les autres vices allégués par l'Acheteur relativement aux pièces du rez-de-chaussée et à la toiture.

[6] Pour leur part, les Propriétaires antérieurs invoquent que la quittance des Vendeurs à leur endroit est complète et, à titre subsidiaire, qu'il ne peut s'agir de vices cachés puisque la situation de la résidence était connue des Vendeurs et de l'Acheteur. Ils invoquent également l'absence de dénonciation en temps utile.

II. QUESTIONS EN LITIGE

[7] Les questions en litige sont les suivantes :

- a) la résidence est-elle affectée de vices cachés?
- b) les Vendeurs ont-ils autrement engagé leur responsabilité par garantie conventionnelle ou à la suite d'un dol ou de fausses représentations?
- c) les vices cachés, le cas échéant, ont-ils été dénoncés en temps utile?
- d) l'Acheteur a-t-il droit à une compensation pour dommages moraux et perte de salaire?
- e) l'Acheteur a-t-il droit au remboursement de ses honoraires extrajudiciaires? et
- f) les Propriétaires antérieurs doivent-ils être tenus responsables?

III. CONTEXTE

A. Acquisition et rénovation de la résidence par les Propriétaires antérieurs

[8] La résidence construite dans les années 1950 est de qualité supérieure et se trouve dans un quartier confortable à Laval-sur-le-Lac.

[9] Il s'agit d'une maison unifamiliale de type plain-pied (bungalow) avec sous-sol fini et munie d'un garage sur la gauche et d'une piscine creusée à l'arrière.

[10] En 2003, les Propriétaires antérieurs en font l'acquisition pour un montant de 450 000 \$. À ce moment, l'inspection préachat ne révèle aucune problématique particulière et la résidence semble en bon état.

¹ M. Morrisson a fait cession de ses biens le 10 décembre 2015 dans le dossier portant le numéro 41-2067311 du Bureau du surintendant des faillites. En vertu de l'article 69.3 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c. B-3, le présent recours a donc été suspendu en regard de M. Morrisson.

[11] Entre 2003 et 2008, les Propriétaires antérieurs procèdent à divers travaux de rénovation :

- a) réaménagement du sous-sol aux fins d'accueillir leurs trois enfants;
- b) réaménagement de la chambre des maîtres au rez-de-chaussée; et
- c) remise à neuf de la salle de bain des maîtres.

[12] Les rénovations au sous-sol sont rendues nécessaires à la suite d'un « dégât d'eau ». Selon ce que rapporte M. Crevier, M. Morrisson lui a dit que ce dégât résultait d'un manquement du fonctionnement de la pompe du puits de captation. Cette problématique aurait été résolue à la suite de l'ajout d'un mécanisme de relèvement de la pompe².

[13] Au meilleur souvenir des Propriétaires antérieurs, le coût de l'ensemble des rénovations est d'environ 150 000 \$, comprenant un montant de 20 000 \$ à 25 000 \$ pour la salle de bain des maîtres. La conception et la rénovation de cette salle de bain est effectuée par Tendances Concept, une firme réputée dans le domaine. À cet égard, M^{me} Nadeau assure le suivi des travaux, choisit les matériaux et assure une présence quotidienne sur les lieux pendant les rénovations.

[14] Pendant qu'ils sont propriétaires, soit de 2003 au 1^{er} mai 2008, les Propriétaires antérieurs ne constatent aucun problème d'humidité ni présence de moisissures.

[15] Par ailleurs, aucun des membres de la famille ne présente de problèmes de santé pouvant être dus à des moisissures.

[16] Pendant cette période, il n'y a pas non plus d'accumulation de glaçons sur le débord de la toiture.

B. Acquisition de la résidence par les Vendeurs et découverte de moisissures

[17] À l'automne 2007, M. Crevier constate que la résidence est à vendre. Elle se situe sur le chemin menant au club de golf qu'il fréquente régulièrement. Le projet de se rapprocher du terrain de golf se dessine et il commence à s'intéresser à la résidence.

[18] M. Crevier indique avoir fait effectuer une inspection préachat, laquelle n'aurait révélé aucune déficience majeure.

[19] Le 1^{er} mai 2008, les Vendeurs achètent la résidence des Propriétaires antérieurs pour 675 000 \$.

² M. Morrisson n'a pas témoigné sur ce point et il n'y a donc pas de preuve directe à cet égard.

[20] Peu de temps après avoir emménagé dans la résidence, M. Crevier développe des problèmes de santé sévères, principalement au niveau respiratoire. Les autres membres de la famille ne semblent pas souffrir des mêmes inconvénients.

[21] Soupçonnant que la qualité de l'air de la résidence est en cause, les Vendeurs font appel à Enviro-Option, une firme spécialisée dans l'environnement du bâtiment.

[22] Le 11 juillet 2008, Enviro-Option produit un rapport d'analyse qui conclut à la présence de moisissures nocives pour la santé au sous-sol de la résidence³.

[23] Selon les observations et recommandations formulées par Enviro-Option, il faut trouver et corriger la source des infiltrations d'eau étant responsable des moisissures, détruire les matériaux contaminés et procéder à une décontamination des lieux, et ce, avant de réaménager le sous-sol. Avant tout réaménagement, il est recommandé de procéder à des analyses de contrôle pour s'assurer que la situation a été adéquatement corrigée. Enviro-Option souligne également que les travaux doivent être effectués par des spécialistes en la matière et selon un protocole de décontamination reconnu. La teneur et l'ampleur des recommandations sont éloquentes :

6 INTERPRÉATION DES RÉSULTATS

[...] la situation du sous-sol relativement à la qualité de l'air ambiant qui y circule est non représentative d'un bâtiment sain au sous-sol.

[...] L'analyse a démontré la présence en quantité significativement supérieure de *Penicillium* sp., un genre de moisissure dont les spores peuvent produire des mycotoxines potentiellement pathogènes pour la santé des occupants.

7 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Les objectifs de l'expertise du 30 juin 2008 étaient d'évaluer quantitativement et qualitativement la flore microbienne de l'air au sous-sol et de déterminer si des conditions d'humidité propices au développement des micro-organismes existent dans le sous-sol.

Selon les résultats des analyses et les paramètres d'interprétation, la situation microbiologique de l'air est non représentative d'un bâtiment sain. En effet, les niveaux de moisissures dans l'air, retrouvés aux points d'échantillonnage, ne respectent pas les critères d'interprétation utilisés. L'investigation visuelle ainsi que l'échantillonnage de l'air ambiant démontrent clairement que les genres et l'ampleur de la contamination de micro-organismes sont atypiques d'un bâtiment sain.

[...]

³ D-1, voir sections 6 et 7 du rapport.

Un professionnel expérimenté dans les enquêtes sur la croissance microbienne devrait être consulté avant d'amorcer des travaux d'élimination des moisissures pour retenir ses services en matière de surveillance et d'inspection des travaux d'assainissement (Réf. 22).

Étant donné la nature de la contamination et les risques pour la santé associés aux espèces de moisissures retrouvées, les travaux doivent être effectués par un entrepreneur spécialisé dans la rénovation et la décontamination des lieux suivant ce type de sinistre. Les travaux devraient être effectués selon un protocole de décontamination reconnu, tel que le protocole de New York (Réf. 17), les normes IICRS S520 (Réf. 23) ou l'ACC 82 (Réf. 22). À titre informatif, voici un aperçu des procédures qui devraient être utilisées :

7.1 Élimination des sources d'activités en eau

Nous vous recommandons de consulter un spécialiste en structure des bâtiments (technologue, ingénieur ou autre) afin de trouver les sources d'activités en eau du bâtiment et d'entreprendre les mesures correctives recommandées. Les sources d'activité en eau doivent être cernées et corrigées avant de procéder aux interventions de nettoyage et de séchage. Suite à nos observations, voici les recommandations qui nous apparaissent importantes :

- Procéder à la vérification des sources d'activité en eau au niveau de la fondation (fissures, drainage, etc.)
- Consulter un spécialiste en climatisation/échangeur d'air. Nous vous recommandons l'installation d'un échangeur d'air dans la résidence.

7.2 Élimination de la contamination

7.2.1 La zone de travail et les zones adjacentes doivent être isolées et une pression négative doit être maintenue à l'intérieur de celle-ci. Il est conseillé d'utiliser des méthodes de suppression des poussières telles qu'humidifier (ne pas détremper) les surfaces de travail.

7.2.2 Jeter les matériaux poreux contaminés et ou endommagés par l'eau.

[...]

7.2.3 Nettoyer les matériaux non poreux et semi-poreux dont la structure est saine, mais portant des traces visibles de moisissures à l'aide d'une solution fongicide à base de détergent. Jeter et/ou remplacer les matériaux lourdement affectés par l'eau.

- Solives, montants de bois, sous-plancher de bois, fondation et dalle de béton

7.2.4 La zone de travail et les zones avoisinantes doivent être passées à l'aspirateur HEPA, nettoyées à l'aide d'un chiffon mouillé et/ou d'une serpillière et d'une solution à base de détergent.

7.2.5 Toutes les zones traitées doivent être laissées sèches, sans contamination ni débris apparents.

7.2.6 Une fois les travaux effectués, décontaminer les surfaces de contact (béton, plancher, tables, comptoirs, murs, etc.) à l'aide d'un germicide à effet sporicide et ce, pour toute la résidence.

7.2.7 Consulter une entreprise en nettoyage de système et de conduits de ventilation. Un nettoyage et une décontamination du système et des conduits devraient être effectués une fois les travaux terminés.

7.2.8 Effectuer un bon changement d'air dans la résidence

7.2.9 Après les travaux, procéder à des analyses de contrôle pour vérifier que la situation microbienne du bâtiment a retrouvé son équilibre.

[24] Les Vendeurs décident alors de procéder à des travaux correctifs et de mettre la résidence en vente. Ils quittent la résidence et n'y habitent plus à compter du 16 octobre 2008.

[25] Le 8 novembre 2008, ils remplissent et signent le formulaire des Déclarations du vendeur prescrit par l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec⁴, et ce, avec l'assistance de M^{me} Nathalie Maréchal, courtier immobilier affiliée à Re/Max.

[26] Les travaux, qu'ils supervisent à distance après leur déménagement, sont complétés au printemps 2009.

C. Quittance entre les Propriétaires antérieurs et les Vendeurs

[27] À l'été 2008, après la découverte des moisissures au sous-sol, M. Crevier contacte M. Morisson pour lui faire part de la situation et lui réclame un dédommagement.

[28] M. Morisson se rend sur les lieux et constate la présence de moisissures derrière les murs du sous-sol qui sont alors partiellement dégarnis. Il demande à M. Crevier de voir son rapport d'inspection préachat puisqu'il cherche à savoir si le problème aurait pu être décelé à ce moment, auquel cas il ne constituerait pas un vice caché dont il serait responsable.

[29] M. Crevier ne peut lui remettre le rapport d'inspection préachat qu'il ne retrouve pas, et ce, malgré que la vente ait eu lieu il y a à peine quelques mois. Il convient de

⁴ Maintenant l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

noter qu'au moment de l'audition, M. Crevier n'a toujours pas été en mesure de retracer le rapport d'inspection préachat et n'a aucun souvenir du nom de l'inspecteur retenu. Par ailleurs, dans le formulaire des Déclarations du vendeur du 8 novembre 2008, ils indiquent qu'il n'y a à leur connaissance aucun rapport d'inspection ou aucune autre expertise existante à cette date. Il est à se demander si une inspection préachat a véritablement été effectuée.

[30] Les relations entre les deux hommes sont néanmoins cordiales et, à la suite de leurs discussions, les Propriétaires antérieurs et les Vendeurs concluent une entente à l'amiable. Les Vendeurs soumettent que les travaux de rénovation coûteront 150 000 \$ et l'entente prévoit que les Propriétaires antérieurs versent une somme de 75 000 \$ aux Vendeurs en règlement final et complet. Une quittance constatant leur entente est signée le 16 octobre 2008 :

Monsieur J. Norman Morrisson s'engage à verser la somme de 75,000 \$ à titre de dédommagement complet et final en rapport avec les travaux qui devront être complétés à l'adresse ci-haut mentionnée. Ces travaux devenus nécessaires afin de décontaminer le sous-sol de la propriété et d'éviter de futures infiltrations d'eau et par la suite voir à la reconstruction des lieux.

Cette entente, intervenue de bonne foi entre les parties, constitue un règlement complet et final quant à tout vice caché connu ~~et non connu~~ et Madame Savoy et Monsieur Crevier s'engagent à ne plus réclamer quelque dédommagement possible et de toute nature dans le futur en rapport avec la propriété citée en objet. [...]

(Biffure dans l'original)

[31] Les Propriétaires antérieurs ne sont par la suite aucunement impliqués dans la recherche des sources des problèmes identifiés, ni dans les démarches de décontamination et de corrections ou les rénovations ultérieures.

D. Travaux effectués par les Vendeurs

[32] Les Vendeurs procèdent par la suite à divers travaux dont le but est d'éliminer les sources d'infiltration d'eau au sous-sol, décontaminer les lieux et réaménager le sous-sol en prévision de la vente de la résidence. Les Vendeurs ne font pas appel à un entrepreneur général et c'est M. Crevier qui coordonne l'ensemble des travaux, en partie à distance puisque les Vendeurs n'habitent plus la résidence depuis le mois d'octobre 2008.

1. Drain

[33] Selon les Vendeurs, ce sont les déficiences du système de drainage qui sont à la source des infiltrations d'eau dans la résidence. Ainsi, en novembre 2008, ils imperméabilisent la fondation et posent un drain français. Ces travaux sont effectués par A.D.L. Rénovation inc. (« **A.D.L.** »). Le coût s'élève à 22 800 \$.

[34] A.D.L. procède ainsi aux travaux suivants :

- a) installation du drain français sur trois côtés de la maison, à savoir le devant, le côté droit et l'arrière;
- b) augmentation de la profondeur du puits de captation existant;
- c) nettoyage des murs extérieurs de la fondation et installation d'une couche de goudron liquide puis d'une membrane d'imperméabilisation de type Delta MS; et
- d) installation d'un isolant en styromousse par-dessus la membrane.

[35] La pose du goudron et de la membrane est effectuée par un sous-traitant, Goudrons du Québec inc., sous la supervision d'A.D.L.

[36] A.D.L. explique avoir installé le drain français sur trois côtés de la maison à la demande de M. Crevier, ce qu'admet ce dernier, tout en ajoutant que cette décision a été prise de concert avec A.D.L.

[37] A.D.L. confirme que la membrane de type Delta MS doit être protégée, sur le dessus, par une moulure de finition pour éviter les infiltrations d'eau, ce qu'elle estime avoir fait selon les règles de l'art.

[38] M. Crevier indique qu'il n'y avait aucun drain français auparavant. Pour sa part, A.D.L. ne peut se rappeler si un drain existait, mais souligne qu'il est probable qu'il y en avait un compte tenu de la présence du puits de captation, lequel n'aurait eu aucune raison d'être sans drain français.

2. Nettoyage et décontamination

[39] À l'automne 2008⁵, M. Crevier fait appel à Aqua-Vac pour procéder au nettoyage et à la décontamination du sous-sol.

[40] À l'audience, M. Jean Cloutier, le représentant d'Aqua-Vac, explique que les travaux de décontamination comprennent habituellement trois étapes :

- a) dégarnissage des zones affectées;

⁵ La preuve est contradictoire quant au moment où Aqua-Vac intervient pour la première fois. Néanmoins, ce fait n'est pas déterminant.

- b) nettoyage en surface et ponçage du béton; et
- c) désinfection et nettoyage final des lieux, y compris les conduits d'air.

[41] Le mandat d'Aqua-Vac est de nettoyer et décontaminer des lieux, mais elle n'est pas chargée de trouver ni de résoudre les problèmes à la source de la contamination initiale, telles les infiltrations d'eau, ce qui incombe au client.

[42] M. Cloutier explique l'importance d'assécher et de déshumidifier les lieux avant que l'étape de la désinfection et du nettoyage final ne soit réalisée; autrement, les moisissures pourraient tout simplement se redévelopper. Il s'agit d'un préalable essentiel à cette dernière étape. Or, de façon surprenante, dans les faits, Aqua-Vac ne réalisera jamais cette étape.

[43] En effet, lors de l'exécution de la deuxième étape, Aqua-Vac constate la présence d'eau sous le plancher du sous-sol et remarque que les clous du contreplaqué au sol sont rouillés. Aqua-Vac soupçonne alors la présence d'une pression d'eau inhabituelle se formant sous le plancher. Il y a également des fissures dans la fondation et un nid d'abeilles, qui sont des éléments favorisant les infiltrations d'eau.

[44] Ainsi, il avise les Vendeurs et laisse ses travaux en plan à la fin de la deuxième étape en attendant que les Vendeurs corrigent la situation.

[45] Il laisse ses déshumidificateurs sur place et attend le retour d'appel des Vendeurs pour venir compléter son mandat une fois la source de la présence d'eau corrigée.

[46] Toutefois, cet appel ne viendra jamais et, incidemment, ses déshumidificateurs sont perdus, probablement emportés par d'autres ouvriers. À sa connaissance, les travaux de rénovation sont par la suite complétés, et ce, sans qu'il ne soit à nouveau sollicité pour terminer son mandat. M. Cloutier situe sa dernière présence à la résidence au 24 février 2009 à l'occasion d'une rencontre avec M. Laplante, le représentant d'Enviro-Option.

[47] À l'audience, l'issue exacte de la rencontre du 24 février 2009 avec Enviro-Option n'a pu être confirmée auprès d'Enviro-Option puisque M. Laplante est décédé subitement au printemps 2009. Il appert toutefois que le but de cette rencontre était de valider le succès de l'étape de la décontamination à l'aide d'un test de contrôle. Or, ce test n'a pas été concluant.

[48] Selon M. Crevier, il revenait alors à Aqua-Vac de recommencer l'étape de la décontamination de façon satisfaisante alors qu'Aqua-Vac soutient que cela était impossible avant que les causes des infiltrations ne soient trouvées et corrigées, d'où le fait qu'il demeurait en attente d'être rappelé.

[49] D'ailleurs, dans un courriel de M. Crevier du 15 mars 2009 à l'entrepreneur devant effectuer les travaux de finition au sous-sol, M. Crevier écrit qu'ils sont alors toujours en phase de décontamination puisqu'un premier test de contrôle a échoué⁶, faisant vraisemblablement référence au test du 24 février. Il souligne qu'une autre phase de nettoyage doit avoir lieu vers la fin de la semaine suivante, c'est-à-dire à la fin mars 2009.

[50] Or, selon Aqua-Vac, cette autre phase de nettoyage n'a jamais eu lieu alors que M. Crevier se dit convaincu que tout a été fait selon les règles de l'art avant la finition du sous-sol.

[51] Par la suite, en juin 2009, M. Cloutier reçoit un appel des Vendeurs lui demandant d'émettre une facture pour les travaux ayant été effectués antérieurement. M. Cloutier comprend que cette facture lui est demandée dans le contexte de la vente de la résidence.

[52] La facture est préparée en juin 2009, mais porte la date du 2 avril 2009 et indique qu'il s'agit là de la date de fin des travaux. La facture comporte la description suivante, laquelle est essentiellement une reproduction d'un extrait de la soumission initiale ayant été faite aux Vendeurs avant le début des travaux :

Le client doit faire un test de contrôle par une compagnie reconnu pour vérifié que la situation micobien est revenue a un niveau normal dans les dix après les travaux sont fini. La date des travaux fin est le 2 avril 2009. Si les test démontre que les travaux de Aqua-Vac ne sont pas bien faite, Aqua-Vac reprendra les travaux et prendra la même compagnie pour reprendre les test de contrôle a ses frais. Si le les test prouve ou Aqua-Vac démontre que le promblem ne fait pas parti de ce contrat ou est un problem non réparables par une disinfection ou nettoyage, Aqua-Vac n'est pas responsable des test, réparation ou solution du problème. Du fait que les moisissures peut pousser du a beaucoup de facteur comme des sources d'eau, d'humidité dans les pieces ou d'autre, Aqua-Va limite la garantie au test de contrôle seulement.

Nettoyage et disinfection du sous-sol du 25 les Cèdres Laval selon le devis de Enviro-Option et devis signé le 17 Fev., 2009 de Aqua-Vac.

(Reproduit tel quel)

[53] Le fait que la facture indique la date du 2 avril 2009 comme étant la date de fin des travaux supporte la thèse de M. Crevier voulant qu'Aqua-Vac soit revenue sur les lieux après la rencontre du 24 février 2009. Toutefois, la preuve n'a pas permis d'établir la nature des travaux ayant pu être effectués, le cas échéant, entre le 24 février et le 2 avril 2009.

⁶ Pièce P-60.

[54] La preuve est contradictoire quant à savoir si la facture au montant de 5 643 \$ a été payée en totalité ou en partie uniquement.

3. Colmatage des fissures et isolation des murs

[55] Le 11 mars 2009, les Vendeurs mandatent Colmatec inc. pour colmater les fissures de la fondation à partir de l'intérieur de la résidence et détruire le nid d'abeilles.

[56] Le coût s'élève à 1 500 \$, dont 1 000 \$ payé comptant.

4. Isolation des murs de fondation

[57] Par la suite, le 25 mars 2009, un isolant d'uréthane giclé est posé à l'intérieur du sous-sol. La pose de l'uréthane giclé est effectuée par Isolation Algon 2000. Le coût s'élève à 5 000 \$, dont 2 500 \$ payé comptant.

[58] Selon M. Crevier, il y aurait eu vaporisation sur l'ensemble des murs du sous-sol d'un agent décontaminant environ 72 heures avant la pose de l'uréthane giclé. La preuve ne permet pas d'établir toutefois qui aurait procédé à cette vaporisation.

5. Finition du sous-sol

[59] Après ces divers travaux, les Vendeurs croient que les problèmes à la source des infiltrations d'eau sont résolus et que la décontamination est complétée avec succès.

[60] Confiants que l'ensemble des travaux effectués a adéquatement corrigé la situation, ils ne donnent pas suite à la recommandation d'Enviro-Option du 11 juillet 2008 de procéder à un test final de contrôle pour vérifier que la situation microbienne du bâtiment a retrouvé son équilibre et ils entament les travaux de finition du sous-sol.

[61] Pareillement, malgré la recommandation d'Enviro-Option du 11 juillet 2008, ils ne procèdent pas au nettoyage et à la décontamination du système et des conduits de ventilation.

[62] Ils font appel aux Constructions M&E Godbout inc. pour effectuer les travaux de finition au sous-sol. Le coût s'élève à 43 720 \$, dont environ 27 000 \$ payé comptant.

[63] Selon la compilation effectuée par M. Crevier et communiquée à l'Acheteur en juin 2009 avant que ce dernier ne formule sa promesse d'achat, le coût de l'ensemble des travaux effectués par les Vendeurs s'élève à plus de 102 000 \$.

E. Acquisition de la résidence par l'Acheteur

1. L'Acheteur

[64] L'Acheteur est président et chef de la direction scientifique de New World Laboratories inc., une entreprise qu'il a fondée au Massachusetts en 2003.

[65] Il a étudié en médecine régénérative, en génie biomédical, en biotechnologie et en physique à la Worcester Polytechnic Institute et à l'University of Massachusetts Medical School. Il détient aussi une MBA en gestion de la technologie.

[66] New World Laboratories inc. se spécialise en recherche et développement dans le domaine de la médecine régénérative, plus particulièrement en utilisant des cellules souches et des biomatériaux.

[67] New World Laboratories inc. a une douzaine d'employés alors qu'elle en a compté jusqu'à 26 en 2009-2010. Elle a un budget de fonctionnement d'environ 2M \$ annuellement.

[68] L'Acheteur indique être la seule personne capable de faire progresser les travaux de recherche quant à certaines des applications et technologies développées par New World Laboratories inc.

[69] En plus de participer activement aux activités de recherche et développement de l'entreprise, l'Acheteur est responsable de l'obtention du financement requis à la poursuite de ses travaux.

[70] En juin 2007, attiré par les incitatifs financiers offerts par le Québec aux entreprises de recherche et développement dans ce domaine, l'Acheteur déménage au Québec et New World Laboratories inc. s'installe à Laval.

[71] À compter du printemps 2009, l'Acheteur se met à la recherche d'une résidence, estimant que cela constituerait un bon investissement compte tenu de la crise financière qui sévit alors.

[72] Ses plans sont bien arrêtés. Il cherche un investissement qui lui rapportera au moins 20 % de profit au moment de la revente et concentre ses recherches à Laval-sur-le-Lac, estimant qu'il s'agit d'un quartier où le marché de la revente est favorable et où la valeur des maisons progressera rapidement au sortir de la crise financière.

[73] En compagnie de M^{me} Nathalie Maréchal (le même courtier que celui des Vendeurs), l'Acheteur visite une quinzaine de maisons, avant d'arrêter son choix sur la résidence dont il se porte acquéreur et qui fait l'objet du présent litige.

[74] Au mois de mai 2009, avant de formaliser sa promesse d'achat, l'Acheteur visite la résidence deux fois.

[75] Lors de la première visite, M^{me} Maréchal l'informe de la présence antérieure de moisissures dans la maison, mais elle lui indique que le problème a été entièrement réglé. Elle ajoute que des travaux majeurs de rénovation ont été effectués au sous-sol dans le but de régler la situation.

[76] M^{me} Maréchal lui fait valoir que l'achat de la résidence constitue un bon investissement puisqu'il se trouve à payer le prix d'une vieille maison pour une maison rénovée à neuf.

[77] L'Acheteur demande alors à rencontrer les propriétaires afin d'obtenir davantage d'information quant à la nature des problèmes de moisissures et les travaux de rénovation effectués.

[78] La deuxième visite a lieu en présence de l'Acheteur, M^{me} Maréchal et M. Crevier. Un entrepreneur général invité par l'Acheteur participe à une partie de la visite.

[79] À cette occasion, M. Crevier fait état des problèmes de santé qu'il a subis compte tenu de la présence antérieure de moisissures dans la résidence et des mesures prises pour régler le problème. L'Acheteur précise qu'il souffre d'allergies et qu'il désire être rassuré de l'éradication des moisissures dans la résidence. Il sollicite plus d'information quant à la nature des travaux effectués et demande qu'un test de qualité de l'air additionnel soit fait.

[80] Le 5 juin 2009, M. Crevier transmet à M^{me} Maréchal un courriel énumérant les travaux ayant été effectués. Il transmet également à M^{me} Maréchal les factures qu'il détient en regard de ces travaux.

2. Promesse d'achat

[81] Le 12 juin 2009, l'Acheteur formule sa promesse d'achat.

[82] À ce moment, il a en main les Déclarations du vendeur en date du 8 novembre 2008 ainsi que le courriel de M. Crevier à M^{me} Maréchal du 5 juin 2009 et copie des factures disponibles.

[83] L'Acheteur demeure néanmoins soucieux de s'assurer que les problèmes de moisissures sont définitivement réglés. Cela lui importe puisqu'il est prédisposé aux allergies et, compte tenu de sa formation, il sait que les moisissures demeurent présentes si les travaux de nettoyage et de décontamination ne sont pas effectués correctement. Il souhaite donc une garantie additionnelle que la résidence est exempte de moisissures.

[84] À cette fin, il demande à M^{me} Maréchal d'ajouter des conditions supplémentaires à la promesse d'achat exigeant que les Vendeurs procèdent, à leurs frais, à un test de qualité de l'air qui démontrera que les moisissures ont été complètement éliminées.

[85] M^{me} Maréchal rédige une première version des conditions supplémentaires, laquelle est précisée par les annotations manuscrites de l'Acheteur avant la signature de la promesse d'achat. Il désire éviter toute méprise quant à la nature de la garantie qu'il recherche. Ces conditions se lisent comme suit :

G2. SUPPLEMENTARY TERMS AND CONDITIONS

The seller agrees, at his own expense, to have an expert analysis done on: Quality of the air and to give the buyer a copy of the expert report within 20 days following acceptance of this promise to purchase. *This request is to verify if the decontamination performed by Aquavac completely removed the mold that was detected and found in the house.*

If the BUYER is not completely satisfied with the expert report, he shall notify the SELLER in writing within four (4) days of the expiry of the above-mentioned deadline. This Promise to Purchase shall become null and void upon receipt by the SELLER of this notice. Should the BUYER fail to notify the SELLER within the time period and in the manner provided above, he shall be deemed to have waived this condition.

[...]

Moreover, The SELLER warrants that all the work performed *to completely remove the mold and* to correct the anomalies described in the attached e mail dd June 5, 2009, were properly executed *fixed*, and according to the rules of heart [sic].

(Nos soulignements)

(Les annotations manuscrites ajoutées de l'Acheteur sont en italiques)

[86] L'Acheteur mandate également M. Claude Castonguay de la firme Immo-Spec West Island pour procéder à une inspection préachat de la résidence. M. Castonguay remet son rapport le 18 juin 2009.

[87] Même si la résidence est généralement en bonne condition, M. Castonguay révèle un certain nombre d'éléments qui nécessitent des travaux correctifs et conclut en indiquant qu'il s'agit d'une maison qui a « beaucoup de potentiel ». Il souligne également que les Vendeurs ont déclaré un problème antérieur d'humidité.

[88] M. Castonguay précise toutefois qu'il ne peut se prononcer quant à la présence ou non de moisissures puisque son mandat consiste uniquement en une inspection visuelle.

[89] À la suite de l'exigence formulée dans la promesse d'achat quant à l'obtention d'un test relatif à la qualité de l'air, l'Acheteur reçoit des Vendeurs un rapport d'Enviro-Option en date du 22 juin 2009.

[90] L'Acheteur ne demande pas à M. Castonguay son opinion quant au rapport d'Enviro-Option et n'en discute pas avec lui.

[91] Par ailleurs, puisqu'il ne lit pas le français, l'Acheteur demande à M^{me} Maréchal de lui traduire uniquement la conclusion du rapport d'Enviro-Option, laquelle se lit comme suit :

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Les objectifs de l'expertise du 10 juin 2009 étaient d'évaluer quantitativement et qualitativement la flore microbienne de l'air et des surfaces et de déterminer si des conditions d'humidité propices au développement des micro-organismes existent dans le bâtiment.

Selon les résultats des analyses et les paramètres d'interprétation, la situation microbiologique de l'air est représentative d'un bâtiment sain. En effet, les niveaux de moisissures dans l'air, retrouvés aux points d'échantillonnage respectent les critères d'interprétation utilisés. L'investigation visuelle ainsi que l'échantillonnage de l'air ambiant démontrent clairement que les genres et l'ampleur de la contamination de micro-organismes sont typiques d'un bâtiment sain.

[92] L'Acheteur croit alors que le test a été effectué dans l'entièreté de la résidence comme requis dans les conditions supplémentaires de la promesse d'achat, et non pas uniquement au sous-sol comme indiqué dans une section précédente du rapport.

[93] Estimant que les conditions de la promesse d'achat sont satisfaites, M. Ahlfors acquiert la résidence le 23 juillet 2009 et en prend possession le 3 août 2009.

3. Découverte des vices

[94] Dans les semaines qui suivent l'achat de la résidence, l'Acheteur remarque une odeur d'égout persistante dans la maison.

[95] À l'occasion d'une visite de M. Crevier, ce dernier lui explique comment opérer le système d'aération afin que l'odeur disparaisse. Cela fonctionne pour quelque temps, mais rapidement la procédure n'est plus efficace et l'odeur s'installe en permanence.

[96] Quelques mois suivant le déménagement et pour l'année qui suit, l'Acheteur développe divers problèmes de santé, dont :

- a) maux de tête;
- b) spasmes musculaires;
- c) irritation des yeux;
- d) écoulement nasal;
- e) fatigue;

- f) problèmes digestifs; et
- g) présence de sang dans les selles.

[97] L'Acheteur passe ensuite la première moitié de l'année 2010 en Finlande d'où il est originaire. Ses problèmes de santé persistent et il y consulte un médecin.

[98] Dans le cadre de son investigation médicale, le médecin pose comme l'une des diverses hypothèses discutées que sa condition pourrait résulter d'une exposition à des moisissures. L'Acheteur rejette toutefois cette hypothèse compte tenu de l'assurance obtenue des Vendeurs voulant que la résidence soit exempte de moisissures.

[99] À l'été 2010, alors qu'il est de retour au Québec, l'Acheteur invite chez lui sa nouvelle amie de cœur. Or, dans les minutes de son arrivée, cette dernière, asthmatique, est saisie d'une importante crise d'asthme.

[100] C'est à ce moment que l'Acheteur se met à soupçonner que son état est dû à quelque chose qui se trouve dans la résidence, même s'il ne croit toujours pas que la cause en soit la présence de moisissures.

[101] Saisi d'un doute, le 9 août 2010, il fait finalement appel à Enviro-Option afin d'évaluer la qualité de l'air dans la résidence. Une inspection non intrusive est effectuée par M. Gino Dechamplain. Son rapport du 9 septembre 2010 révèle la présence d'humidité et de moisissures à des niveaux plus élevés que la norme dans certaines pièces de la résidence au rez-de-chaussée. Le rapport indique qu'une inspection intrusive est requise pour préciser la situation du sous-sol.

[102] L'Acheteur s'adresse ensuite à Aqua-Vac à qui il demande d'effectuer certains travaux en prévision d'une décontamination des lieux affectés. À la demande de l'Acheteur, Aqua-Vac produit une lettre en date du 10 décembre 2010 qui rapporte ses constatations et les travaux effectués, notamment au niveau du plafond de la cuisine, dans les deux salles de bain et au sous-sol. Aqua-Vac confirme que des travaux correctifs additionnels sont requis avant que la décontamination ne puisse être effectuée.

[103] L'Acheteur demande par la suite à Enviro-Option d'approfondir son analyse quant à la qualité de l'air de la résidence. Enviro-Option produit un rapport additionnel en date du 3 décembre 2010 qui confirme à nouveau que l'air ambiant est contaminé par des moisissures.

5.1 Air Sampling Results

[...]

Results for the ground floor's bathroom show high levels of *Penicillium chrysogenum* and lower levels of *Penicillium griseofulvum* and *Aspergillus janus*,

three mold species which are absent from the outdoor distribution, indicating an indoor contamination that needs to be eradicated.

Family room basement results show significant levels of *Penicillium janthinellum*, a mold species which is absent from the outdoor distribution, indicating an indoor contamination that needs to be eradicated. Also, the lab results show lower but significant levels of *Penicillium griseofulvum*, *Penicillium chrysogenum*, *Aspergillus deflectus*, *Aspergillus clavato-nanicus*, four mold species which are absent from the outdoor distribution, indicating an indoor contamination that needs to be eradicated.

Results for the basement office show high levels of *Penicillium chrysogenum* and lower levels of *Aspergillus janus* and *Aspergillus deflectus*, three mold species which are absent from the outdoor distribution.

Penicillium chrysogenum, *Penicillium griseofulvum*, *Penicillium janthinellum* and *Aspergillus janus* are potentially pathogenic mold species that can represent a threat to human health.

5.2 Material sample

Results for the membrane sample collected on the cement slab indicated heavy presence of *Penicillium sp.*, *Aspergillus sp.* and yeast on this material and it must be replaced.

(Our emphasis)

[104] Durant l'été 2010, l'Acheteur constate également que la piscine a une fuite d'eau. En faisant appel à la même firme d'entretien de piscine que les Vendeurs, l'Acheteur apprend que la fuite avait été détectée en 2008, mais que les Vendeurs avaient décidé de ne pas procéder à sa réparation à ce moment.

[105] Finalement, l'Acheteur mandate Les Expertises Latulippe et associés pour déterminer la cause de la présence de moisissures. M. Latulippe effectue une première visite à la résidence le 18 janvier 2011.

[106] Le 14 mars 2011, l'Acheteur transmet une mise en demeure aux Vendeurs par laquelle il dénonce certains des vices qui font l'objet du présent recours. Il demande alors la résolution de la vente, le paiement d'une somme de 161 293 \$ pour les dépenses engagées jusqu'à ce moment et 50 000 \$ en dommages moraux.

[107] Il dépose sa requête introductive d'instance le 11 juillet 2012, laquelle est amendée les 17 février 2014, 14 juillet 2015, 3 novembre 2015 et, finalement, le 12 janvier 2016 en cours d'audience. Le 14 juillet 2015, l'Acheteur abandonne son recours résolutoire et opte pour un recours en dommages.

[108] Au fil du temps, des vices additionnels sont découverts et ajoutés à la réclamation de l'Acheteur, dont l'infiltration d'eau du 1^{er} avril 2013.

4. Infiltration d'eau du 1^{er} avril 2013

[109] Alors que les procédures judiciaires sont engagées, une infiltration d'eau survient au sous-sol le 1^{er} avril 2013.

[110] Cet incident est dénoncé aux Vendeurs le 8 avril 2013. Toutefois, le plancher du sous-sol et une partie du recouvrement des murs de gypse sont enlevés avant que les Vendeurs ne puissent faire leurs constatations.

5. Travaux effectués par l'Acheteur

[111] Au moment de la transmission de la mise en demeure aux Vendeurs le 14 mars 2011, certains travaux sont déjà effectués par l'Acheteur.

[112] D'autres travaux sont par ailleurs effectués après le 14 mars 2011, notamment dans le cadre de travaux majeurs de rénovation entrepris par l'Acheteur en 2014-2015 (« **travaux de rénovation de 2014-2015** »).

[113] L'Acheteur ayant décidé de ne plus requérir la résolution de la vente de la résidence, mais plutôt de demander une diminution du prix de vente et l'octroi de dommages, il entreprend non seulement de corriger les vices affligeant la résidence, mais également d'y apporter des améliorations substantielles.

[114] Les travaux de rénovation de 2014-2015 sont effectués sous la direction d'Habitation Plani-Conseil, entrepreneur général, et son président, M. Luc Gendron.

[115] Ainsi, aux fins du présent recours, M. Gendron présente une estimation *ex post facto* de la proportion des coûts de rénovation globaux qu'il attribue spécifiquement aux divers travaux correctifs liés aux vices cachés allégués par l'Acheteur.

IV. PRINCIPES APPLICABLES

[116] Le recours de l'Acheteur s'appuie sur trois sources de droit :

- a) la garantie de qualité du vendeur;
- b) le dol et les fausses représentations des Vendeurs; et
- c) la garantie conventionnelle consentie par les Vendeurs dans la promesse d'achat.

A. Garantie de qualité du vendeur

[117] 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 connus⁷.

[118] Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur⁸.

[119] L'article 1726 C.c.Q. pose quatre conditions d'ouverture d'un recours en vice caché, dont la preuve incombe à l'acheteur. Ainsi, le vice doit :

- a) être d'une certaine gravité;
- b) être antérieur à la vente;
- c) être inconnu de l'acheteur au moment de la vente; et
- d) être caché au moment de la vente.

[120] Quant à la gravité, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduit l'utilité de façon importante en regard d'attentes légitimes. Un vice mineur, telle une simple lacune quant aux normes de construction en vigueur, ne pourrait toutefois fonder un recours en vice caché s'il n'a pas d'impact sur l'usage du bien.

[121] Par ailleurs, le déficit d'usage doit s'évaluer eu égard à l'usage du bien au moment de la vente. Le vendeur n'a pas à garantir que le bien ne souffrira d'aucun déficit dans le futur.

[122] Quant à l'antériorité, le vice doit être présent au moment de la vente, ce qui comprend le vice qui existe à ce moment, mais dont la manifestation ne survient que postérieurement.

[123] Quant à l'exigence que le vice soit inconnu de l'acheteur, elle s'évalue en fonction d'une norme subjective. Toutefois, le fardeau de prouver la connaissance du vice par l'acheteur repose sur le vendeur⁹.

[124] En ce qui concerne le caractère caché du vice, l'article 1726 C.c.Q. prévoit expressément qu'un vice sera apparent (et donc non caché) s'il « peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert ». Ceci implique que l'acheteur doit faire un examen raisonnable, attentif et sérieux du bien qu'il propose d'acquérir, sans nécessairement recourir à un expert.

[125] Toutefois, lorsqu'il y a des signes sérieux de vice potentiel, un acheteur prudent et diligent a l'obligation de s'adjoindre un expert sinon il risque de se voir opposer le caractère apparent du vice¹⁰.

⁷ Art. 1726 C.c.Q.

⁸ Art. 1728 C.c.Q.

⁹ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, par. 42.

[126] L'article 1739 C.c.Q. ajoute une cinquième condition d'ouverture du recours en vice caché, à savoir que le vice doit être dénoncé par écrit au vendeur dans un délai raisonnable :

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.

[127] Selon l'alinéa 2 de l'article 1739 C.c.Q., le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer le vice ne peut pas se prévaloir d'une dénonciation tardive du vice par l'acheteur. Néanmoins, il a tout de même droit à la dénonciation¹¹.

[128] Le droit à la dénonciation est important pour le vendeur puisqu'elle lui permet de faire ses propres constatations et de protéger ses droits, y compris d'examiner le bien, de s'assurer de la présence du vice allégué et, si possible, de procéder lui-même aux réparations requises¹². La dénonciation vise également à prévenir l'insécurité contractuelle qui peut découler de la garantie de qualité du vendeur.

[129] Même si aucun formalisme n'est exigé quant à la forme de la dénonciation, l'existence d'une dénonciation est une condition de fond qui est appliquée de façon stricte par les tribunaux compte tenu de son caractère préjudiciel, c'est-à-dire qu'elle doit précéder l'action en justice¹³.

[130] C'est pourquoi l'absence de dénonciation est généralement fatale au recours de l'acheteur.

[131] Néanmoins, il y a des exceptions à ce principe. Notamment, la dénonciation n'est pas nécessaire :

- a) s'il y a urgence;
- b) si le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice; ou
- c) si le vendeur a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis.

¹⁰ *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, par. 38-40.

¹¹ *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216, par. 7.

¹² *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, par. 157 à 161.

¹³ Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd. par P.G. JOBIN et Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 701; Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd. Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 607.

B. Dol et fausses représentations

[132] Suivant les articles 1401 et 1407 C.c.Q., les explications trompeuses ou erronées fournies de mauvaise foi à l'acheteur pour l'inciter à acheter malgré ses hésitations, constituent un dol pouvant justifier l'annulation de la vente ou la diminution de prix. Le vendeur peut aussi être tenu à des dommages¹⁴.

[133] Il y a lieu également de retenir qu'en matière de vices cachés, un vice révélé par des indices peut être considéré comme caché si le vendeur fournit, même de bonne foi, des informations fausses ou inexactes de nature à induire l'acheteur en erreur ou à lui procurer un faux sentiment de sécurité¹⁵.

C. Garantie conventionnelle

[134] Quant à la garantie conventionnelle, l'article 1732 C.c.Q. prévoit expressément que les parties peuvent ajouter aux obligations de la garantie légale. Dans un tel cas, la garantie conventionnelle est interprétée en faveur du vendeur¹⁶ :

400. L'article 1732 C.c.Q. laisse aux parties la liberté de convenir de leurs propres modalités de garantie du droit de propriété, à la condition de respecter les dispositions d'ordre public. Conventionnellement, les parties peuvent restreindre ou augmenter la portée de la garantie légale. Les clauses restreignant la garantie légale doivent s'interpréter restrictivement, en faveur de l'acheteur. Celles qui augmentent la garantie légale doivent être clairement exprimées et s'interprètent en faveur du vendeur. En cas de doute sur la portée de la garantie conventionnelle, les tribunaux se référeront à la garantie légale. L'extension de la garantie légale peut résulter de certaines déclarations de faits.

[...]

405. Les clauses qui limitent la garantie légale sont interprétées en faveur de l'acheteur; celles qui l'étendent sont interprétées en faveur du vendeur.

(Nos soulignements)

[135] Si le bien n'est pas livré conformément à la garantie conventionnelle, il y a alors manquement du vendeur à l'obligation de délivrance prévue aux articles 1561 et 1716 C.c.Q. et le vendeur peut être tenu responsable des dommages subis par l'acheteur découlant de ce manquement¹⁷.

¹⁴ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd. Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 521.

¹⁵ *Mackay c. Scalabrini*, 2015 QCCS 39, par. 82-83; Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd. Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 521.

¹⁶ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd. Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, par. 400 et 405.

¹⁷ *Robichaud c. Lemay*, 2013 QCCS 6046, par. 125 à 130.

V. ANALYSE**A. Vices allégués et dommages réclamés****1. Système de drainage**

[136] L'Acheteur plaide que le système de drainage est déficient à plusieurs égards, ce qui est la cause probable d'infiltration d'eau au sous-sol.

[137] Il note les déficiences suivantes :

- a) le drain ne couvre que trois des quatre côtés de la résidence faisant en sorte que le circuit de drainage n'est pas continu;
- b) le drain tel qu'installé est submergé ou obstrué à certains endroits et démontre des anomalies quant à son installation;
- c) la membrane d'imperméabilisation des murs extérieurs de fondation est installée de façon inadéquate; et
- d) l'exutoire du bassin de captation est mal positionné et d'un diamètre insuffisant.

[138] Il invoque qu'il s'agit d'un manquement à la garantie de qualité du vendeur ainsi qu'à la garantie conventionnelle consentie par les Vendeurs voulant que les travaux correctifs en 2008-2009 aient été effectués selon les règles de l'art. Il soulève également le dol et les fausses représentations des Vendeurs.

[139] Il réclame en conséquence les montants suivants :

- a) 4 024,13 \$ pour les travaux de raccordement du drain sur le quatrième côté de la résidence, lesquels travaux ont déjà été effectués;
- b) 55 361,61 \$ pour l'installation d'un nouveau drain français et d'une membrane d'imperméabilisation, lesquels travaux n'ont pas encore été effectués à ce jour; et
- c) 1 897,09 \$ pour le remplacement de l'exutoire, lesquels travaux ont déjà été effectués.

a) Circuit et efficacité du drain français

[140] L'expert des Vendeurs, M. Brosseau, admet que le système de drainage est mal conçu.

[141] Il concède également qu'il s'agit d'une contravention aux règles de l'art et aux normes de construction en vigueur ainsi que d'un vice caché pour un acheteur prudent et diligent.

[142] Malgré l'opinion de leur expert, les Vendeurs nient toute responsabilité puisque, selon eux, le vice est connu de l'Acheteur au moment de la vente. La facture d'A.D.L. du 10 novembre 2008 jointe aux Déclarations du vendeur et remise à l'Acheteur avant qu'il ne formule sa promesse d'achat décrit en effet les travaux comme suit :

Creuser 3 côtés de la maison jusqu'au bas de l'empattement, (côté avant, côté droite et côté arrière jusqu'à solarium) [...]

[143] Le Tribunal ne peut accepter la position des Vendeurs. En effet, même si l'Acheteur sait que des travaux ont été effectués par A.D.L. sur trois des quatre murs de la résidence, il ne sait pas nécessairement qu'il n'y a pas de drain longeant le quatrième mur. Mais, surtout, il ne sait pas à ce moment que le drain installé sur les trois autres côtés de la maison est déficient et obstrué à certains endroits, ce qui exacerbe les risques d'infiltration d'eau.

[144] L'existence du vice quant au circuit et à l'efficacité du drain se révèle plutôt en deux temps.

[145] Premièrement, le vice découlant de l'absence de drain sur le côté gauche de la résidence apparaît lors de la réception du premier rapport de l'expert de l'Acheteur, M. Latulippe, le 4 juillet 2012, lequel est communiqué aux Vendeurs le 11 juillet 2012¹⁸. À ce moment, M. Latulippe croit que le système de drainage périphérique est fonctionnel et il ne mentionne que le manquement relatif au côté gauche de la résidence. Il dit :

De plus, selon nos observations et en fonction de vos informations, de l'eau s'infiltré contre le mur gauche au sous-sol, lequel correspond à celui séparant le garage de la résidence. Le soussigné est d'opinion, à la suite de l'analyse de la situation que ces infiltrations d'eau ont pour origine un mauvais fonctionnement du système de drainage ou du complexe d'étanchéité sur ce côté de la résidence. D'ailleurs, selon vos informations, les travaux de drainage effectués antérieurement à l'achat de l'immeuble portaient sur les autres murs et non sur celui affecté.

[...] le soussigné est d'opinion que le système de drainage périphérique de l'immeuble apparaît fonctionnel [...]

(Nos soulignements)

[146] Deuxièmement, la conception fautive du drain sur les trois autres côtés de la résidence apparaît dans la foulée de l'infiltration d'eau du 1^{er} avril 2013 alors qu'une investigation invasive est effectuée.

¹⁸ L'observation d'Enviro-Option dans son rapport du 9 septembre 2010 voulant que le drain ait été partiellement refait ne constitue nullement un indice de la présence d'un vice caché comme le soutiennent les Vendeurs, mais simplement un constat factuel dont on ne peut tirer aucune inférence.

[147] L'Acheteur informe les Vendeurs de la survenance de cette infiltration le 8 avril 2013.

[148] Par la suite, l'expert des Vendeurs, M. Brosseau, se présente à la résidence le 23 avril 2013 de même que le 23 mai 2013 afin de procéder à une inspection. Lors de la visite du 23 mai 2013, l'inspection du système de drainage est effectuée en présence des experts des parties, MM. Latulippe et Brosseau, et de M. Dumouchel, de l'entreprise Groupe Drainage Expertech. À la suite d'une excavation le long du mur arrière de la résidence, l'expertise consiste à insérer une caméra vidéo afin de vérifier le fonctionnement du système de drainage. On constate alors que l'installation du drain français et de la membrane d'imperméabilisation ne satisfait pas aux règles de l'art.

[149] Le 6 juin 2013, l'Acheteur met formellement en demeure les Vendeurs de réparer ce vice. Son avocat écrit :

Both experts observed that the drainage system around the property was incorrectly built and installed. [...]

As such, the entire drainage system should be replaced in accordance with industry standard as soon as possible [...].

(Nos soulignements)

[150] D'ailleurs, dans son expertise non datée et confectionnée postérieurement à la visite du 23 mai 2013, l'expert des Vendeurs indique :

[...] nous sommes d'opinion que les dégâts d'eau antérieurs survenus au sous-sol sont reliés par un système de drainage qui est déficient et que des travaux de corrections ou de remplacement s'avèrent nécessaires. Nous recommandons à ce que vous avisiez l'entrepreneur spécialisé qui avait effectué lesdits travaux afin qu'il constate le tout par lui-même et s'informe de ses intentions.¹⁹

Nous sommes d'opinion qu'un nouveau système de drainage doit être installé (sic) afin de protéger la section gauche demeurant non protégée contre la pression hydrostatique, et ce, dans les meilleurs délais et ceci revêt une malfaçon ne respectant pas les règles de l'art et les normes de construction en vigueur de la part de l'entrepreneur spécialisé.

[151] Puisque l'ampleur et l'importance de ce vice n'ont pu être découvertes qu'à la suite d'une excavation le long du mur arrière de la résidence effectuée le 23 mai 2013 après l'infiltration d'eau du 1^{er} avril 2013, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'un vice caché grave inconnu de l'Acheteur.

¹⁹ Aucune preuve n'a été présentée à l'audience quant à savoir si cette recommandation a été suivie, et ce, malgré le fait que A.D.L. garantissait ses travaux pour cinq ans, soit jusqu'en novembre 2013.

[152] Ce vice est par ailleurs dénoncé en temps utile.

[153] Lors des travaux de rénovation en 2014-2015, l'Acheteur procède à la mise en place et au raccordement du drain français sur le quatrième côté de la résidence. La portion de drain additionnel est installée sous la dalle de béton du sous-sol, entre l'extrémité gauche du sous-sol et le garage.

[154] Les travaux relatifs au drain ceinturant les trois autres côtés de la résidence ne sont pas encore effectués. Ces travaux doivent également toucher la membrane d'imperméabilisation selon l'Acheteur.

b) Membrane d'imperméabilisation

[155] L'Acheteur allègue que la membrane d'imperméabilisation sur les murs extérieurs de la fondation est installée de façon inadéquate, favorisant les infiltrations d'eau.

[156] Cette membrane a été installée sous la direction d'A.D.L. en novembre 2008 lors de la pause du drain français par les Vendeurs.

[157] Tant A.D.L. que MM. Brosseau et Latulippe conviennent que cette membrane doit être fixée selon les spécifications du manufacturier et qu'une moulure de finition doit être installée au haut de la membrane, au niveau du sol, afin d'éviter les infiltrations d'eau entre le mur de fondation et la membrane.

[158] L'expert de l'Acheteur, M. Latulippe, opine ce qui suit dans son rapport du 19 décembre 2013 :

[...] au moment de notre expertise contre le mur arrière, nous avons constaté que le mur de la fondation a été imperméabilisé à l'aide de goudron et par la suite qu'il a été revêtu d'une membrane de type Delta-MS. L'installation de cette dernière a été réalisée de façon inadéquate, plus particulièrement en ce qui a trait à sa fixation et à l'absence d'une moulure de finition au niveau du sol.

[159] Quant à l'expert des Vendeurs, M. Brosseau, il ne relève aucune déficience quant à la pose de la membrane.

[160] Quoiqu'il soit ardu de départager ces témoignages d'experts diamétralement opposés, le Tribunal est d'avis que le témoignage de M. Latulippe est plus probant puisqu'il appert que M. Brosseau n'a procédé qu'à un examen sommaire de la membrane, contrairement à M. Latulippe.

[161] Tout comme pour le vice affectant l'installation du drain français, ce vice n'a pu être découvert qu'à la suite d'une excavation le long du mur arrière de la résidence effectuée le 23 mai 2013. Il s'agit d'un vice caché grave inconnu de l'Acheteur qui a été dénoncé en temps utile.

c) Exutoire du bassin de captation

[162] L'Acheteur soutient que le diamètre et l'emplacement du tuyau d'évacuation (exutoire) du bassin de captation le rendent susceptible au gel et donc au refoulement de l'eau collectée.

[163] L'Acheteur a procédé au remplacement de l'exutoire le 9 mai 2013 et il en réclame le coût aux Vendeurs, à savoir 1 897 \$.

[164] Le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur.

[165] D'abord, l'Acheteur a procédé au remplacement de l'exutoire sans en aviser préalablement les Vendeurs et leur permettre de faire leurs propres constatations ou de vérifier l'existence et la gravité du vice allégué.

[166] Ensuite, quoique le premier rapport de M. Latulippe en date du 4 juillet 2012 traite du système de drainage de la résidence, il ne fait aucune mention d'un vice quelconque affectant l'exutoire. Il en est de même pour son rapport du 19 décembre 2013. D'ailleurs, il n'a pas recommandé son remplacement et n'en a été informé qu'après coup.

[167] L'Acheteur n'a pas démontré en quoi le remplacement de l'exutoire était urgent et devait s'effectuer sans d'abord dénoncer la situation aux Vendeurs, surtout que le présent recours était à ce moment déjà engagé et que les Vendeurs n'avaient nullement renoncé à se prévaloir d'un défaut d'avis pour des vices additionnels pouvant être découverts en cours de litige.

d) Dommages

[168] Quant aux vices affectant le système de drainage, les Vendeurs doivent payer les sommes suivantes à l'Acheteur :

- a) **4 024,13 \$** pour le raccordement du drain sur le quatrième côté de la résidence; et
- b) **55 361,61 \$** pour l'installation d'un nouveau drain français et d'une membrane d'imperméabilisation.

2. Décontamination inadéquate du sous-sol

[169] L'Acheteur plaide que les travaux correctifs, de décontamination et de restauration du sous-sol n'ont pas été réalisés adéquatement par les Vendeurs en 2008-2009, antérieurement à la vente de la résidence, et ce, malgré leurs assurances que les travaux avaient été exécutés selon les règles de l'art et le problème de moisissures définitivement réglé.

[170] Pour l'Acheteur, il s'agit d'un manquement important aux obligations conventionnelles et légales des Vendeurs qui a eu pour conséquence la prolifération des moisissures toujours présentes au sous-sol lors de la vente.

[171] Il explique qu'afin de corriger la situation, il a fallu reprendre intégralement les travaux de décontamination et de restauration du sous-sol. Il réclame les montants suivants aux Vendeurs :

- a) 7 336,87 \$ pour l'enlèvement préliminaire des moisissures par Aqua-Vac; et
- b) 26 690,30 \$ pour la décontamination (base des murs et planchers) et la réparation des murs du sous-sol par Plani-Conseil.

[172] Le Tribunal estime qu'il a raison.

[173] La séquence des événements et l'importance des moisissures trouvées au sous-sol en 2010 confirment selon le Tribunal que le suivi des travaux de décontamination du sous-sol en 2008-2009 a été, en toute fin de parcours, bâclé par les Vendeurs, et ce, même s'ils n'étaient animés d'aucune intention malveillante.

[174] Il est malheureux que les Vendeurs aient investi, avant la vente de la résidence, une somme considérable pour effectuer des travaux correctifs et pour la restauration du sous-sol sans s'assurer que la cause des infiltrations d'eau était corrigée et que la décontamination avait préalablement été effectuées avec succès.

[175] Comme le souligne l'Acheteur, si les Vendeurs avaient suivi les recommandations d'Enviro-Option du 11 juillet 2008 qui détaillaient la marche à suivre avant de procéder à la finition du sous-sol afin de s'assurer de la résolution des problèmes de moisissures, il est probable que les inconvénients considérables subis par l'ensemble des parties auraient été évités.

[176] Or, l'empressement des Vendeurs d'en finir avec la résidence et le manque de supervision de la phase la plus critique des travaux de décontamination fait en sorte que leur responsabilité est engagée.

[177] À ce sujet, le Tribunal est d'avis que leur responsabilité quant à la suffisance des travaux de décontamination du sous-sol relève à proprement dit de la garantie conventionnelle, plutôt que de la garantie de qualité du vendeur. Ainsi, les Vendeurs doivent être tenus responsables du manquement à leur obligation de délivrance et des dommages résultant de ce manquement.

[178] Le juge Castiglio en est d'ailleurs venu à la même conclusion dans *Robichaud c. Lemay*²⁰, une affaire dont les faits s'apparentent à ceux de l'espèce. Dans cette affaire, au moment de l'achat, les acheteurs savent que l'immeuble en cause a subi quelques

²⁰ *Robichaud c. Lemay*, 2013 QCCS 6046.

mois auparavant d'importants travaux visant à corriger et enrayer un problème d'infiltration d'eau et de moisissures. Or, malgré les représentations du vendeur voulant que les travaux aient définitivement corrigé la situation, tel n'a pas été le cas.

[179] Citant notamment les décisions de la Cour d'appel dans *Labrie c. Vanasse*²¹ et *Ronis c. Pavillet*²², le juge Castiglio retient la responsabilité du vendeur découlant du manquement à son obligation de délivrance :

[122] Or, en complétant la déclaration du vendeur et en remettant aux demandeurs le devis des travaux exécutés par la codéfenderesse, Lemay a bel et bien garanti à ceux-ci que les déficiences de l'immeuble avaient été corrigées. Malheureusement pour Lemay, ce ne fut pas le cas.

[123] Le Tribunal conclut que Lemay doit assumer l'entière responsabilité de cette contamination réapparue en 2011.

[124] Lemay s'étant engagée, vis-à-vis les demandeurs, à décontaminer l'immeuble et à exécuter les travaux visant à enrayer les problèmes d'infiltration d'eau, la situation n'en est pas une de vices cachés, mais bien d'un manquement à l'obligation de délivrance du vendeur.

[125] Dans *Labrie c. Vanasse*, la Cour d'appel retient la responsabilité du vendeur qui avait faussement représenté à l'acheteur que la maison était pourvue d'une fosse septique, d'un champ d'épuration et d'un puisard collecteur d'eaux.

[126] Notant que tel n'était pas le cas, la Cour conclut :

« [8] À proprement parler, il ne s'agit pas d'une situation de vices cachés, mais bien d'un manquement du vendeur à l'obligation de délivrance qui lui impose les articles 1561 et 1716 du Code civil du Québec. Cette obligation comprend celle de délivrer un bien rigoureusement conforme à celui qui a été convenu. »

[127] Notant que la situation devait être étudiée en fonction d'une garantie conventionnelle et non en regard des règles applicables aux vices cachés, la Cour d'appel accorde aussi des dommages et intérêts :

« [16] En ce qui a trait au refus du premier juge d'octroyer des dommages et intérêts, il n'a plus lieu d'être puisque le fondement de l'action n'est plus le vice caché, mais l'obligation de délivrance. »

[128] De même, dans *Ronis c. Pavillet*, la Cour d'appel retient la responsabilité du vendeur qui avait faussement représenté aux acheteurs que l'immeuble avait été décontaminé :

²¹ *Labrie c. Vanasse*, 2005 QCCA 52.

²² *Ronis c. Pavillet*, 2010 QCCA 1535.

« [37] La juge a également déterminé que l'appelante, par les agents immobiliers qui la représentaient, a donné aux intimés la garantie que l'immeuble qui leur était vendu était complètement décontaminé. Comme la preuve a établi clairement que tel n'était pas le cas, l'appelante est redevable envers les intimés des dommages que leur a causés la persistance de la contamination. »

[129] Bien que l'inspection préachat ait identifié certaines déficiences de l'immeuble, il demeure que Robichaud s'est fiée à l'engagement de Lemay de faire exécuter tous les travaux requis afin de décontaminer l'immeuble et enrayer les infiltrations d'eau.

[130] Dans *Dagenais c. Compagnie immobilière 8655 Foucher inc.*, la Cour d'appel précise qu'en présence d'une garantie conventionnelle, le promettant acheteur peut se sentir partiellement libéré de l'obligation de vérifier l'état de l'immeuble :

« 17 Ces considérations plus théoriques posées, il est certain, en l'espèce, que la garantie d'absence de défauts nécessitant « des réparations majeures », requise par l'acheteur et donnée par le vendeur, a permis la conclusion de l'offre d'achat, elle-même fondement de la signature postérieure de l'acte de vente.

18 au surplus, le promettant acheteur, fort de cette garantie obtenue se (sic) son vendeur, pouvait légitimement se sentir partiellement libéré de l'obligation de vérifier l'état de l'immeuble.

19 Somme toute, cette garantie est certainement l'une des considérations principales qui a conduit le représentant de l'acheteur à contracter puisqu'il l'a ajoutée de sa main du document d'offre d'achat imprimé. »

[180] Ceci étant dit, le Tribunal estime que la garantie conventionnelle et les représentations des Vendeurs quant à la suffisance des travaux correctifs et quant à l'élimination des moisissures se limitent au sous-sol. En effet, malgré la généralité des conditions supplémentaires ajoutées par l'Acheteur dans sa promesse d'achat, ces conditions réfèrent spécifiquement aux travaux décrits dans un courriel du 5 juin 2009 des Vendeurs. Or, tant ce courriel que la facture d'Aqua-Vac qui y est jointe concernent la décontamination du sous-sol et les travaux s'y rapportant.

[181] Par ailleurs, même si la question était analysée sous l'angle du vice caché, le Tribunal aurait conclu que la situation du sous-sol constitue un vice caché.

[182] D'abord, le Tribunal est d'avis que la concentration des moisissures présentes au sous-sol constitue un vice grave²³ et que ce vice ou les causes de son apparition sont antérieurs à la vente.

[183] Ensuite, quant au caractère caché du vice, quoiqu'un examen plus poussé de la part de l'Acheteur aurait pu révéler le fait que la décontamination du sous-sol n'avait pas été effectuée adéquatement, les assurances données par les Vendeurs, même de bonne foi, quant au fait que les moisissures présentes avaient été éliminées constituent des représentations qui ont créé chez l'Acheteur un sentiment de fausse sécurité le justifiant de ne pas pousser son examen plus loin.

[184] À cet égard, M. Gino Dechamplain d'Enviro-Option a expliqué à l'audience que le test commandé par les Vendeurs en juin 2009 ne permettait pas de confirmer que la décontamination avait été effectuée avec succès ni que les moisissures étaient entièrement éradiquées tel qu'exigé dans les conditions supplémentaires à la promesse d'achat. En effet, il ne s'agissait pas d'un test de contrôle à proprement dit, mais d'une analyse plus limitée de la qualité de l'air selon des points d'échantillonnage donnés au sous-sol, et ce, une fois la finition du sous-sol complétée. De plus, les fenêtres étaient ouvertes lors du test. Ces conditions ont eu pour effet d'influer sur les résultats.

[185] Ainsi, même à supposer que le vice était apparent, les représentations des Vendeurs ont eu pour effet le rendre juridiquement caché.

[186] De plus, même si le caractère inconnu du vice s'évalue en fonction d'une norme subjective, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, lequel est toujours présumé de bonne foi²⁴. Or, en l'espèce, les Vendeurs n'ont pas prouvé que l'Acheteur avait une connaissance du vice du seul fait qu'il a une formation scientifique et une prédisposition aux allergies.

[187] Finalement, ce vice a été dénoncé dans un délai raisonnable compte tenu du temps nécessaire pour identifier la nature exacte et l'ampleur du problème.

[188] Les Vendeurs doivent payer les sommes suivantes à l'Acheteur :

- a) **7 336,87 \$** pour l'enlèvement préliminaire des moisissures par Aqua-Vac; et
- b) **26 690,30 \$** pour la décontamination (base des murs et planchers) et la réparation des murs du sous-sol par Plani-Conseil.

[189] Il n'est pas nécessaire dans les circonstances de déterminer si les représentations des Vendeurs ont été faites de mauvaise foi de sorte à constituer un dol ou de fausses représentations.

²³ *Mercille c. Ouellet (Ouellette)*, 2016 QCCQ 2690, par. 32; *Fiset c. Leduc*, 2004 CanLII 12000 (QC CS), par. 33.

²⁴ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, par. 54.

3. Installation d'un plancher de céramique

[190] Dans le cadre des travaux de restauration du sous-sol en 2014-2015, l'Acheteur pose un plancher de céramique en remplacement du plancher de bois flottant installé en 2009.

[191] L'Acheteur indique que le plancher de bois a été retiré par la compagnie de nettoyage après sinistre mandatée par son assureur à la suite de l'infiltration d'eau du 1^{er} avril 2013. La preuve est contradictoire quant au moment exact auquel le plancher est retiré puisque M. Gendron de Plani-Conseil affirme qu'il n'y a déjà plus de plancher lorsqu'il se présente sur les lieux la première fois en 2012. Le Tribunal est d'avis que cette incongruité est sans conséquence et résulte vraisemblablement d'une erreur de M. Gendron. De toute manière, déjà, en septembre 2010, Aqua-Vac recommande d'enlever le plancher aux fins des travaux de décontamination qui sont à reprendre, de sorte que le plancher devait à un moment où un autre être retiré.

[192] L'Acheteur réclame 47 139,75 \$, soit 41 000 \$ avant taxes, aux Vendeurs, représentant l'estimation *ex post facto* du coût du plancher de céramique.

[193] Le Tribunal a déjà décidé que l'inefficacité de la décontamination effectuée par les Vendeurs ainsi que les déficiences du système de drainage entraînent leur responsabilité pour les dommages qui en découlent.

[194] La nécessité d'installer un nouveau plancher au sous-sol est une conséquence directe des manquements des Vendeurs et ils sont également tenus d'en assumer le prix.

[195] Toutefois, il faut déduire du montant réclamé par l'Acheteur la plus-value qui découle de sa décision de poser un plancher de céramique, lequel est plus coûteux qu'un plancher de bois flottant.

[196] Selon M. Gendron, il en aurait coûté environ 30 000 \$ avant taxes pour la pose d'un plancher de bois flottant, soit 34 492 \$ incluant les taxes. Les Vendeurs n'ont présenté aucune preuve de coût permettant d'écarter celle de l'Acheteur à cet égard. Par ailleurs, il n'y a pas lieu d'appliquer un taux de dépréciation puisque le plancher était neuf lors de l'achat de la résidence.

[197] Les Vendeurs doivent ainsi payer **34 492 \$** à l'Acheteur.

4. Remplacement des lisses d'assise

[198] En effectuant les travaux de rénovation au sous-sol en 2014-2015, l'Acheteur réalise que les lisses d'assise sont en partie pourries.

[199] Une lisse d'assise est une pièce de bois horizontale qui repose sur la dalle de béton du sous-sol et sur laquelle s'appuient, à la verticale, les solives de plancher et les panneaux de rive. Elle se situe sous le plancher.

[200] L'Acheteur procède au remplacement des lisses d'assise pourries lorsqu'il rénove le sous-sol en 2014-2015 et il réclame 23 854 \$ aux Vendeurs, représentant l'estimation *ex post facto* des coûts pour cette portion des travaux.

[201] Les experts divergent d'opinions quant à savoir si les lisses étaient effectivement pourries.

[202] En effet, l'Acheteur a remplacé les lisses sans d'abord en aviser les Vendeurs et sans qu'ils ne puissent faire leurs propres constatations ou vérifier l'existence et la gravité du vice allégué.

[203] Or, l'Acheteur n'a pas démontré en quoi le remplacement des lisses d'assise était urgent et devait s'effectuer sans d'abord dénoncer la situation aux Vendeurs, surtout que le présent recours était à ce moment déjà engagé et que les Vendeurs n'avaient nullement renoncé à se prévaloir d'un défaut d'avis pour des vices additionnels pouvant être découverts en cours de litige.

[204] Le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur.

5. Isolation des solives de rive

[205] En effectuant les travaux de rénovation au sous-sol en 2014-2015, l'Acheteur réalise que les solives de rive ne sont pas isolées.

[206] Une solive de rive est un élément situé à la jonction du plafond du sous-sol et du plancher du rez-de-chaussée le long du périmètre d'une maison.

[207] Selon les experts des parties, MM. Latulippe et Brosseau, il n'est pas étonnant que les solives de rive d'une maison construite dans les années 1950-1960 comme en l'espèce ne soient pas isolées puisque cela est conforme à la pratique courante de l'époque.

[208] Toutefois, s'appuyant sur ses experts, l'Acheteur estime que les solives de rive auraient dû être isolées lors des rénovations entreprises par les Vendeurs en 2008-2009 puisqu'il s'agissait à ce moment d'une règle de l'art.

[209] M. Brosseau ne partage pas cet avis et soutient que même si l'isolation des solives de rive est une pratique courante, il n'y a aucune exigence à cet égard. Cela est même parfois contre-indiqué dépendant des circonstances, dont le choix du revêtement extérieur d'une maison.

[210] Néanmoins, l'Acheteur procède à l'isolation des solives de rive à l'uréthane giclé lors des rénovations de 2014-2015 et il en réclame le coût aux Vendeurs, à savoir 14 131 \$.

[211] Le Tribunal est d'avis que l'Acheteur n'a pas démontré en quoi ce vice, s'il en est un, satisfait à la norme minimale de gravité permettant de le qualifier de vice caché. L'Acheteur n'a pas établi non plus que l'absence d'isolation des solives de rive correspondait à un déficit d'usage de la résidence.

[212] De plus, la non-conformité à une norme de construction ne suffit pas en soi à constituer un vice caché si ce fait n'emporte pas que l'immeuble vendu soit impropre à l'usage auquel il est destiné²⁵.

[213] L'isolation des solives de rive semble plutôt ici correspondre à une amélioration structurelle de la résidence.

[214] De toute manière, l'Acheteur n'a pas dénoncé ce prétendu vice aux Vendeurs avant de procéder aux travaux et les a plutôt mis devant un fait accompli.

[215] Le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur.

6. Conduit de plomberie de l'évier de la cuisine

[216] Lors de sa visite des lieux en juin 2010, Aqua-Vac constate que le conduit en ABS qui relie l'évier de la cuisine aux égouts est endommagé et fuit dans la cavité murale et sous le plancher du sous-sol. Le tuyau est réparé en 2010 et l'Acheteur n'en réclame pas le coût aux Vendeurs.

[217] Toutefois, il allègue que les supports de ce conduit sont insuffisants, ce qui le rend susceptible aux bris et constitue un vice caché dont les Vendeurs sont responsables. Dans sa requête introductive d'instance, il allègue également que d'autres conduits pourraient être insuffisamment supportés²⁶.

[218] L'Acheteur procède à des travaux de plomberie lors des rénovations de 2014-2015.

[219] Quant à la preuve des coûts liés à la correction du vice allégué, M. Gendron de Plani-Conseil estime à environ 7 816 \$ le coût de remplacement des drains de la salle de bain des maîtres, de la cuisine et du lave-vaisselle. Lors de son témoignage, M. Gendron précise qu'environ le tiers du montant, soit 2 300 \$, est lié au remplacement des conduits de la cuisine et du lave-vaisselle.

²⁵ *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, 2010 QCCS 5300, par. 33.

²⁶ Requête introductive d'instance, par. 24 à 26.

[220] Cette évaluation vise le remplacement complet du réseau des drains et ne ventile pas le coût lié spécifiquement au conduit en cause. De plus, cette évaluation tient pour acquis que l'ensemble des murs étaient fermés et devaient donc être dégarnis, puis restaurés aux fins des travaux de plomberie, ce qui en augmente le coût.

[221] Or, la preuve n'a pas été faite qu'il était requis de remplacer l'ensemble des drains. Il n'y a pas de preuve non plus quant au coût lié spécifiquement au conduit en cause.

[222] Dans les circonstances, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur.

7. Douche de la salle de bain des maîtres

[223] L'Acheteur plaide que la salle de bain des maîtres a été mal conçue puisqu'il n'y avait pas de membrane de protection sous la douche, causant ainsi des infiltrations d'eau et la prolifération de moisissures.

[224] L'Acheteur réclame 18 000 \$ aux Vendeurs pour le coût de remplacement de la douche, à l'exclusion du reste de la salle de bain.

[225] Les Vendeurs opposent l'absence de dénonciation.

[226] Lorsque les Vendeurs effectuent une visite des lieux peu après la réception de la mise en demeure le 14 mars 2011, la douche est déjà retirée ainsi qu'une large portion du plancher, les privant de constater l'étendue et la gravité du vice allégué ainsi que de procéder à une enquête utile quant aux sources potentielles des problèmes soulevés.

[227] En effet, la douche et une partie du plancher de la salle de bain ont été retirées par Aqua-Vac en septembre 2010 à la demande de l'Acheteur.

[228] De plus, le manquement invoqué par l'Acheteur est l'absence de membrane d'imperméabilisation sous la douche.

[229] Pourtant, dans sa facture du 22 septembre 2010, Aqua-Vac écrit que la membrane était plutôt brisée (« *shower membrane broken* »), et ce, sans fournir davantage d'explications. Par la suite, dans sa lettre du 1^{er} décembre 2010, Aqua-Vac écrit « *no membrane was installed when built thus creating water leakage in the corners* ».

[230] Cette incongruité démontre bien toute l'utilité d'une dénonciation en temps utile.

[231] Le Tribunal est d'avis que l'absence de dénonciation fait échec au recours de l'Acheteur puisqu'il aurait été important pour les Vendeurs d'effectuer leur propre enquête, d'autant plus que la preuve de l'Acheteur présente certaines incongruités.

[232] Vu la décision du Tribunal quant à l'absence de dénonciation, il ne serait pas nécessaire de se prononcer quant aux dommages réclamés. Néanmoins, si le Tribunal avait retenu la responsabilité des Vendeurs, il aurait estimé les dommages à 5 000 \$.

[233] À cet égard, le Tribunal retient que la réfection complète de la salle de bain effectuée par les Propriétaires antérieurs a coûté 20 000 \$ à 25 000 \$, dont 5 000 \$ à 10 000 \$ pour la douche. La réclamation de 18 000 \$ pour la douche uniquement dépasse ainsi largement la remise en état de la douche dans son état initial, et ce, sans compter la dépréciation.

8. Toit cathédrale

[234] L'Acheteur invoque l'insuffisance de l'isolation et de la ventilation du toit cathédrale, lequel couvre une partie de la résidence, à savoir la salle à manger et une salle de séjour.

[235] Il soutient que ce vice rend possible la formation de moisissures dans les cavités du toit puisque le manque de ventilation peut causer de la condensation. Également, le manque de ventilation est responsable de la formation de glaçons en débord de toit en période hivernale, lesquels peuvent occasionner des infiltrations d'eau en plus d'user prématurément les bardeaux de la toiture.

[236] L'Acheteur procède à l'isolation du toit cathédrale lors des rénovations de 2014-2015 et il réclame 27 478 \$ aux Vendeurs, représentant l'estimation *ex post facto* des coûts pour la portion des travaux découlant du vice allégué.

[237] Les experts divergent d'opinions quant à savoir si ce vice était apparent au moment de la vente.

[238] D'une part, l'expert des Vendeurs, M. Brosseau, se réfère à plusieurs indices, dont la présence d'un léger affaissement au niveau du débord de toit ainsi que l'usure manifestement prématurée des bardeaux de la toiture, le tout visible à l'œil nu. Il estime que l'inspection préachat aurait dû révéler ces indices sans qu'il ne soit nécessaire pour l'Acheteur de prendre des mesures exceptionnelles pour découvrir le vice.

[239] D'ailleurs, le rapport préachat relève que les bardeaux de la toiture devraient être remplacés, ce qui aurait dû alerter l'Acheteur étant donné les Déclarations du vendeur indiquant que le revêtement de la toiture avait été remplacé en 1998-2000, soit, selon M. Brosseau, bien avant la fin de la durée de vie habituelle de ces matériaux.

[240] D'autre part, l'expert de l'Acheteur, M. Latulippe, admet que l'œil bien avisé d'un expert aurait décelé le vice, mais il estime que l'étendue d'une inspection préachat se limite à une vérification prudente et diligente, sans devoir recourir à l'aide d'un expert.

[241] Le Tribunal ne peut suivre son raisonnement. En effet, les indices étaient suffisants pour qu'un examen raisonnable, attentif et sérieux rende ce vice apparent.

[242] D'ailleurs, fait additionnel important, les Déclarations du vendeur divulguent clairement la présence de condensation importante en hiver :

D.6 Qualité de l'air intérieur

oui

À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu :

D6.1 Condensation importante et régulière en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autre ?

[243] De toute manière, même si ce vice n'était pas apparent, le Tribunal aurait considéré que l'Acheteur ne l'a pas dénoncé dans un délai raisonnable à la suite de sa découverte. En effet, les travaux de réfection ont été effectués avant toute dénonciation.

[244] À cet égard, l'Acheteur plaide que le vice n'a été découvert que lors des travaux majeurs effectués en 2014-2015. Or, du même souffle, il admet avoir remarqué la présence de glaçons dès l'hiver 2010 et il produit des photographies de glaçons imposants en débord de toit prises en février 2013. Le rapport de M. Latulippe du 19 décembre 2013, communiqué le 17 février 2014, explique par ailleurs que la formation de congères de neige et de glace ou de glaçons est liée à la ventilation inadéquate de la toiture.

[245] Même le rapport d'Enviro-Option du 9 septembre 2010, lequel n'est pas un expert en bâtiment, indique que le toit est dans un très mauvais état²⁷.

[246] Dans un cas comme dans l'autre, l'Acheteur choisit d'isoler le plafond cathédrale en 2014-2015 sans d'abord en aviser les Vendeurs.

[247] L'Acheteur n'a pas démontré en quoi l'isolation de ce plafond était urgente, surtout que le présent recours était à ce moment déjà engagé et que les Vendeurs n'avaient nullement renoncé à se prévaloir d'un défaut d'avis pour des vices additionnels pouvant être découverts en cours de litige.

[248] Le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur.

9. Petite salle de bain

[249] L'Acheteur allègue que la petite salle de bain est affectée par des moisissures, lesquelles sont la conséquence d'un problème de condensation dans la salle de bain. Le problème de condensation serait, pour sa part, lié à la ventilation ou l'isolation inadéquate du toit situé à la droite de la résidence (i.e. le toit autre que le toit cathédrale, « **le toit non cathédrale** »).

²⁷ P-6, p. 7 : « Roof : very bad condition (picture 4) ».

[250] L'Acheteur réclame 28 743,75 \$ aux Vendeurs pour les travaux de reconstruction de la petite salle de bain, représentant l'estimation *ex post facto* des coûts pour cette portion des travaux.

[251] Les Vendeurs nient toute responsabilité puisque, selon la théorie avancée par l'Acheteur lui-même, le problème affectant la petite salle de bain est la conséquence directe d'une déficience relative à la ventilation du toit non cathédrale, laquelle n'est pas alléguée par l'Acheteur comme étant un vice caché.

[252] Ainsi, la réclamation de l'Acheteur n'a pas d'assise selon les Vendeurs.

[253] L'expert de l'Acheteur, M. Latulippe, confirme que les dommages à la salle de bain découlent du manque de ventilation du toit non cathédrale. Dans son rapport du 4 juillet 2012, il écrit :

[...] la ventilation au vide sous-toit n'est pas assurée. Cette situation a eu pour conséquence de former de la condensation et des infiltrations d'eau dans le vide sous-toit et ainsi endommager les surfaces et les matériaux. Les dommages sont considérables puisque l'entièreté du plafond de la salle de bain devra être remplacée et une décontamination microbienne devra être effectuée.

[254] Aqua-Vac émet des commentaires qui vont dans le même sens dès le 1^{er} décembre 2010 :

It was observed that when the second floor shower is turned on, water vapour rapidly condenses on the ceiling indicating the possibility of no vapour barrier, lack of insulation or other problems in ceiling that create conditions for mold growth.

[255] L'Acheteur plaide que même si la conception du toit non cathédrale n'est pas alléguée comme étant un vice caché, le fait que Plani-Conseil découvre de la moisissure dans l'ensemble des murs de la salle de bain lors des travaux de 2014-2015 révèle l'existence d'un vice qui était, pour sa part, inconnu et plus important que les simples dommages au plafond invoqués par M. Latulippe et Aqua-Vac.

[256] Or, l'Acheteur n'a pas fait la preuve que la présence de moisissures dans les murs provient d'une source autre que la condensation découlant de l'insuffisance de la ventilation du toit non cathédrale.

[257] Ainsi, le Tribunal ne peut faire droit à la réclamation de l'Acheteur. En effet, puisque l'Acheteur n'invoque pas que la ventilation ou l'isolation du toit non cathédrale constitue un vice caché, il ne peut réclamer les dommages qui découlent directement de la conception du toit non cathédrale et qui sont une conséquence d'un vice qui n'est pas allégué.

10. Piscine

[258] L'Acheteur réclame 1 829,70 \$ pour les travaux correctifs relatifs aux fuites d'eau de la piscine.

[259] Comme source de son droit, l'Acheteur invoque le dol et les fausses représentations des Vendeurs, et non pas la garantie de qualité du vendeur²⁸.

[260] Qu'en est-il?

[261] Les Vendeurs sont informés à l'été 2008 par Entretien Clair et Net que la piscine perd de l'eau. Toutefois, ils décident de ne pas procéder aux travaux correctifs. Par la suite, au moment de la vente à l'été 2009, même s'ils savent pertinemment bien que la piscine fuit, ils n'en informent pas l'Acheteur.

[262] Leur silence à cet égard s'assimile à dol ou fausses représentations et ils sont responsables du coût des travaux correctifs effectués pour réparer les fuites.

[263] Les Vendeurs doivent ainsi payer **1 829,70 \$** à l'Acheteur.

B. Troubles, inconvénients et perte de salaire

[264] L'Acheteur réclame 100 000 \$ pour l'ensemble des troubles et inconvénients subis, de même que pour la diminution de ses revenus découlant de son incapacité à livrer sa prestation de travail et à sécuriser du financement pour son entreprise.

[265] Il ne ventile pas la réclamation quant à chacun des titres de dommages réclamés.

[266] Le Tribunal n'a aucune difficulté à croire que le projet de l'Acheteur d'investir dans la résidence s'est vite transformé en cauchemar et qu'il a subi des troubles et inconvénients majeurs compte tenu des vices cachés dont la résidence était affligée.

[267] Même si l'Acheteur n'a pas démontré une atteinte physique permanente à la suite de son exposition aux moisissures présentes dans la résidence, jusqu'à leur éradication, la présence de ces moisissures dans la résidence a certainement exacerbé une sensibilité préexistante et affecté son état de santé de même que ses relations sociales et professionnelles.

[268] Toutefois, la preuve est insuffisante pour conclure que la diminution de ses revenus entre 2010 et 2013 découle directement du manquement des Vendeurs²⁹.

²⁸ Il convient d'ailleurs de noter que le mandat de l'inspecteur préachat excluait la piscine et que l'Acheteur n'a donc pas procédé à un examen raisonnable, attentif et sérieux à cet égard.

²⁹ Art. 1613 C.c.Q.

[269] En effet, il n'est pas établi que n'eut été de la question de la résidence, l'Acheteur aurait été en mesure de sécuriser quelque financement que ce soit pour son entreprise. Il ne faut pas oublier qu'à cette époque, il amorçait à peine la recherche de financement privé et était installé depuis peu au Québec, alors que sévissait une crise économique importante. Qui sait si le financement sollicité n'aurait pas tardé de toute façon.

[270] Compte tenu des précédents en semblables matières³⁰ et du succès mitigé de son recours, le Tribunal arbitre à **5 000 \$** les dommages auxquels l'Acheteur a droit.

C. Honoraires extrajudiciaires

[271] L'Acheteur réclame le remboursement des honoraires extrajudiciaires encourus, c'est-à-dire ses frais d'avocats.

[272] Dans *Viel*³¹, la Cour d'appel énonce que le remboursement par la partie adverse des honoraires extrajudiciaires ne peut être ordonné que si cette partie commet une faute à l'occasion d'un recours judiciaire. Une telle faute réside dans le fait d'abuser de son droit d'ester en justice.

[273] Or, l'historique du dossier ne révèle aucun indice d'une telle faute à l'occasion du recours en l'espèce, dont le résultat est par ailleurs mitigé.

[274] Par conséquent, cette réclamation est rejetée.

D. Computation de l'intérêt

[275] Lors de l'audience, l'Acheteur précise qu'il ne réclame les intérêts sur les dommages réclamés qu'à compter du 14 juillet 2015, soit la date à laquelle il dépose sa requête introductive d'instance ré-amendée. C'est à compter de ce moment qu'il abandonne son recours résolutoire au profit d'un recours en dommages.

[276] Le Tribunal retient ainsi cette date pour la computation des intérêts plutôt que la date de la transmission de la mise en demeure le 14 mars 2011.

E. Frais d'experts

[277] Compte tenu du résultat mitigé du recours de l'Acheteur, le Tribunal arbitre à 50 % le montant des frais d'expertise que les Vendeurs doivent assumer, à savoir **11 403 \$** (22 806 \$ ÷ 2).

³⁰ *Robichaud c. Lemay*, 2013 QCCS 6046, par. 154; *Croteau c. Couture*, 2010 QCCS 5453, par. 243.

³¹ *Viel c. Entreprises immobilières du terroir Ltée.*, [2002] R.J.Q. 1262 (C.A.), par. 76-78.

F. Appel en garantie

[278] Comme le Tribunal conclut que la responsabilité des Vendeurs découle d'actions de leur part, notamment quant à l'insuffisance des travaux de décontamination du sous-sol et quant aux fuites de la piscine, ils ne peuvent imputer ces actions aux Propriétaires antérieurs.

[279] Au surplus, la garantie conventionnelle est un contrat qui n'engage que les Vendeurs et l'Acheteur et elle ne peut être opposable aux Propriétaires antérieurs.

[280] De toute manière, les Vendeurs admettent que la quittance consentie aux Propriétaires antérieurs le 16 octobre 2008 fait échec à leur recours en garantie en ce qui a trait aux vices affectant le sous-sol.

[281] Le recours en garantie des Vendeurs contre les Propriétaires antérieurs est donc rejeté³².

[282] Dans les circonstances, il n'est pas nécessaire de se prononcer sur les autres arguments soulevés par les Propriétaires antérieurs, dont l'absence ou la tardiveté de la dénonciation.

VI. CONCLUSION

[283] Les Vendeurs doivent payer les sommes suivantes à l'Acheteur :

Raccordement du drain sur le quatrième côté de la résidence	4 024,13 \$
Installation d'un nouveau drain français et d'une membrane d'imperméabilisation	55 361,61 \$
Enlèvement préliminaire des moisissures par Aqua-Vac	7 336,87 \$
Décontamination (base des murs et planchers) et réparation des murs du sous-sol par Plani-Conseil	26 690,30 \$
Fuites d'eau de la piscine	1 829,70 \$
Dommages	5 000,00 \$
TOTAL :	100 242,61 \$

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

QUANT À L'ACTION PRINCIPALE :

[284] **ACCUEILLE** en partie la requête du demandeur;

³² *Croteau c. Couture*, 2010 QCCS 5453, par. 244.

[285] **CONDAMNE** les défendeurs à payer au demandeur la somme de 100 242,61 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle à compter du 14 juillet 2015;

[286] **AVEC FRAIS DE JUSTICE**, dont 11 403 \$ pour les frais d'expertise;

QUANT AU RECOURS EN GARANTIE :

[287] **REJETTE** le recours en garantie à l'encontre de France Véronique Nadeau.

[288] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

CHANTAL CHATELAIN, J.C.S.

M^e Pierre-Luc Beauchesne
GOWLING LAFLEUR HENDERSON
Avocat du demandeur
Et
M^e Michael Reginald Concister
Avocat-conseil du demandeur

M^e Jean-François Goulet
Avocat des défendeurs/demandeurs en garantie
Et
M^e Nicola Corbo
LAFRAMBOISE GUTKIN
Avocat-conseil des défendeurs/demandeurs en garantie

M^e Virginie Simard
LAVERY, DE BILLY
Avocate des défendeurs en garantie

Dates d'audition : 5, 6, 7, 8, 11, 12 et 13 janvier 2016