

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N°: 200-17-014484-117

DATE : 4 mars 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MICHÈLE LACROIX, j.c.s.

DIANE ABRAN, résidant et domiciliée au [...], Québec, district de Québec, [...],
Demanderesse

c.

GILBERT TOURVILLE, résidant et domicilié au [...], Longueuil, district de Longueuil,
[...],
Défendeur

JUGEMENT

LES FAITS

[1] **Le 26 août 1999**, Gilbert Tourville achète l'immeuble sis au [...], Québec, sans garantie légale, déclarant avoir pris connaissance des trois rapports d'expertise concernant l'immeuble et s'en déclare satisfait¹, pour le prix de 125 000 \$.

[2] **Le 22 juin 2001**, Gilbert Tourville vend l'immeuble à Éric Marchand pour le prix de 212 000 \$, avec garantie légale, sans dénonciation de l'état véritable de l'immeuble.

[3] **En mai 2004**, Éric Marchand poursuit Gilbert Tourville pour la somme de 279 000 \$. Il allègue principalement les fausses représentations de Gilbert Tourville et le fait qu'il n'aurait jamais consenti à acquérir la propriété, au montant de 212 000 \$, et à investir des sommes considérables pour effectuer des réparations compte tenu de l'ampleur des vices affectant la propriété et dont il ignorait l'existence.

[4] En défense, Gilbert Tourville allègue que les problèmes étaient apparents.

[5] Lors de son interrogatoire après défense tenu le 2 décembre 2004², Gilbert Tourville admet :

- savoir qu'à l'achat il y avait eu des poursuites pour des centaines de milliers de dollars, qu'il n'a pas pris connaissance de la poursuite car cela ne l'intéressait pas vraiment, tempête dans un verre d'eau (pages 7-10);
- avoir vu les rapports d'expertise mais ne pas s'y être arrêté (pages 14-29);
- savoir qu'il y avait des défauts mais n'avait aucune idée de ce que ça valait (page 41);
- que la toiture était à refaire (pages 57-58);
- avoir répondu « Non » sur l'existence de problèmes dans le questionnaire (pages 60-64-65);
- ne pas avoir fait de travaux majeurs à la propriété, avoir arraché un "plywood" qui bloquait le soffite et ventilé le toit avec un monsieur Sauveur, coût 1 500 \$ (pages 15-42-46-47-50).

[6] À titre de règlement hors cour, Gilbert Tourville reprend la propriété.

[7] Diane Abran vit à Montréal depuis plusieurs années.

[8] En 2007, elle a l'intention de revenir vivre à Québec.

[9] À l'été, elle retrouve une connaissance, Gilbert Tourville. Elle passe quelques fins de semaine chez-lui.

[10] Elle veut acheter une propriété. Gilbert Tourville lui offre de lui vendre sa maison.

² Pièce P-9D.

[11] Elle veut faire une inspection préachat. Gilbert Tourville la rassure en lui disant que la propriété est en bon état, qu'il l'a tellement aimée qu'il l'a rachetée. Seule la toiture est à refaire selon lui.

[12] Elle lui fait confiance, après tout ils vivent ensemble sous le même toit depuis quelques mois.

[13] Une connaissance de Diane Abran, un agent immobilier affilié, lui fournit une fiche technique de l'immeuble imprimée le 26 novembre 2007³, sur laquelle il est écrit que la résidence nécessite des travaux et qu'elle est vendue sans garantie légale.

[14] **Le 11 janvier 2008**, Diane Abran acquiert la propriété pour le prix de 300 000 \$ avec garantie légale, prix qu'elle a négocié à la baisse de 350 000 \$ à 300 000 \$.

[15] Gilbert Tourville a un droit de rachat sur l'immeuble pour une période d'un an à compter du 11 janvier 2008.

[16] Une semaine après l'acquisition, il y a une infiltration d'eau par le toit dans la salle de bain.

[17] Diane Abran communique avec Gilbert Tourville qui est en Thaïlande. Il lui conseille de faire déneiger et de faire réparer la toiture.

[18] Il y aura au moins deux autres infiltrations d'eau jusqu'à la mi-février.

[19] Elle fait déneiger la toiture.

[20] De retour de Thaïlande, Gilbert Tourville habite rue des Hospitalières jusqu'en juillet 2008. Par la suite, il emménage au-dessus du restaurant-bar qu'il exploite en ville.

[21] Les parties auront le même cercle d'amis jusqu'en 2011.

[22] **En 2009**, elle fait réparer la toiture qui lui coûte environ 18 000 \$.

[23] Malgré la réparation de la toiture, il y a toujours des infiltrations d'eau.

³ Pièce D-3.

[24] Diane Abran est au grand désespoir, le problème n'est toujours pas réglé.

[25] **En 2010**, des travaux de plomberie au tuyau d'évent dans la toiture et à la salle de bain sont réalisés.

[26] Elle met la maison en vente.

[27] Le voisin immédiat de Diane Abran, Javier Munoz, voit la pancarte annonçant la propriété à vendre. Il l'informe que, depuis 1974, il y a eu environ dix propriétaires, qu'il y a eu des procédures concernant le 2480, des Hospitalières, entre Éric Marchand et Gilbert Tourville et qu'il n'a pas une bonne expérience de voisinage avec Gilbert Tourville.

[28] Diane Abran retire la pancarte et décide d'aller au fond de l'histoire.

[29] Elle contacte Éric Marchand qui lui fournit une copie de son dossier entre Gilbert Tourville et lui-même⁴.

[30] Diane Abran parle de moins en moins à Gilbert Tourville.

[31] Elle regrette de lui avoir fait confiance. C'était un ami. Avoir su cette histoire d'horreur, elle n'aurait jamais acheté cette résidence.

[32] **Le 11 avril 2011**, Diane Abran intente un recours en dommages contre Gilbert Tourville pour cause de dol.

[33] **Le 22 août 2011**, un rapport d'expertise est produit sur l'état de la propriété et les travaux correctifs requis⁵.

[34] Le coût des travaux correctifs s'élève à 238 880 \$ avant taxes⁶.

[35] **Le 17 mai 2012**, Gilbert Tourville est interrogé avant défense. On y apprend que :

- il a visité la propriété avec un ami de hockey pendant 20-25 minutes (p.19-21);

⁴ Pièces P-3, P-4, P-9A, B, C et D.

⁵ Pièce P-11 produite sous 294.1 C.p.c.

⁶ Pièce P-12.

- les soumissions variaient entre 15 000 \$ et 125 000 \$. Il a coupé la poire en deux, donc 65 000 \$ de travaux à faire selon lui (p-26);
- il y avait un gros vice dans le toit (p.30), coût entre 40 000 \$ et 50 000 \$ (p.31), toute la structure était à refaire (p.32);
- le toit coulait par le bardeau du côté arrière (p.33);
- les vendeurs l'avaient informé des infiltrations (p.34);
- il n'a jamais pris d'expert pour connaître l'état de la propriété (p.53);
- les travaux réalisés par monsieur Sauveur (p-38-45); plastique dans le sous-sol, crépis, ouvre le soffite, entrée d'eau, payé comptant et par chèques;
- aucun permis obtenu (p.43);
- monsieur Sauveur a fait des trous (p.48);
- le toit devait être refait et ne l'a pas été (p.55);
- il aurait indiqué verbalement à Éric Marchand que le toit était à refaire (p.57-70-71), alors qu'il a répondu Non au questionnaire (p.58), n'a jamais indiqué de problèmes à la toiture (p.64) et n'en a pas fait mention aux rapports, car tempête dans un verre d'eau (p.61);
- qu'il ne se souvient même pas de l'ordre de grandeur de la poursuite (p.67);
- il n'a pas fait de travaux à la propriété entre la reprise et la revente (p.76);
- il s'est contenté de dire à Diane Abran que le toit serait éventuellement à refaire (p.82), mais ne fait aucune mention à l'acte de vente;
- il n'a pas à informer Diane Abran des problèmes, des poursuites, les rapports sont pas là pour faire des peurs, il est là pour vendre et il ne prenait pas au sérieux les rapports d'expertise (p.88-90).

[36] Dans l'interrogatoire du 2 décembre 2004, Gilbert Tourville admet que le toit ne coulait pas (p.49), qu'il n'a fait qu'arracher un plywood qui bloquait le soffite et ventiler le toit avec monsieur Sauveur (p.47), alors que dans l'interrogatoire du 17 mai 2012, il admet que le toit coulait par le bardeau du côté arrière et que monsieur Sauveur a fait des trous (p.33).

[37] Le procès est fixé au 16 décembre 2013.

- [38] **Le 12 décembre 2013**, Gilbert Tourville fait cession de ses biens⁷.
- [39] **Le 13 décembre 2013**, un avis de surseoir est émis.
- [40] **Le 6 mars 2014**, un jugement autorise Diane Abran à continuer les procédures.
- [41] **LES ARTICLES DE LOI**

Code civil du Québec

1398. Le consentement doit être donné par une personne qui, au temps où elle le manifeste, de façon expresse ou tacite, est apte à s'obliger.

1399. Le consentement doit être libre et éclairé.

Il peut être vicié par l'erreur, la crainte ou la lésion.

1400. L'erreur vicie le consentement des parties ou de l'une d'elles lorsqu'elle porte sur la nature du contrat, sur l'objet de la prestation ou, encore, sur tout élément essentiel qui a déterminé le consentement.

L'erreur inexcusable ne constitue pas un vice de consentement.

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

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

[...]

1407. Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

Loi sur la faillite⁸

178. (1) Une ordonnance de libération ne libère pas le failli :

[...]

e) de toute dette ou obligation résultant de l'obtention de biens ou de services par des faux-semblants ou la présentation erronée et

⁷ Pièce P-13.

⁸ L.R.C., (1985) Ch. B-3.

frauduleuse des faits, autre qu'une dette ou obligation qui découle d'une réclamation relative à des capitaux propres;

ANALYSE ET DÉCISION

- [42] Le **dol** peut émaner d'un silence, d'une réticence ou de fausses représentations.
- [43] Celui qui allègue dol doit prouver :
- l'existence de l'erreur commise par le dol;
 - l'intention de tromper;
 - son caractère déterminant;
 - que le dol émane du cocontractant.
- [44] La sanction du dol est les dommages réclamés.
- [45] Il est clair que Gilbert Tourville n'a jamais eu l'intention de dire à Diane Abran qu'il avait été obligé de reprendre la propriété à cause d'une poursuite intentée par son acheteur pour vices de toutes sortes, cachés et apparents, qu'il n'avait pas déclarés. Il est aussi évident qu'il n'avait pas l'intention de lui dévoiler parce que s'il le faisait, assurément il lui faisait peur et elle n'achèterait pas la maison. Aucun individu raisonnable n'aurait acheté à un tel prix.
- [46] Gilbert Tourville avait connaissance de trois rapports d'expertise, d'une toiture à refaire pour au moins 40 000 \$, d'infiltrations d'eau pour en avoir lui-même constatées.
- [47] Il ne fait aucun travail correctif.
- [48] Au lieu de dévoiler à Diane Abran tous les problèmes de la propriété ou du moins la poursuite intentée par Éric Marchand, il lui dit tout simplement qu'il a racheté la propriété parce qu'il l'aimait trop.
- [49] Gilbert Tourville n'attache aucune importance aux conséquences de se taire ou de ses mensonges. Il veut vendre la propriété.
- [50] Diane Abran lui fait confiance. Après tout c'est un ami.

[51] Son erreur a été de lui faire confiance. Cependant, quand on achète un immeuble, une grande prudence oblige.

[52] Les relations entre un vendeur et un acquéreur ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations de loyauté. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité. Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent⁹.

[53] Il faut distinguer le recours de dol de celui en vices cachés.

[54] L'obligation de renseignement a un champ d'application beaucoup plus vaste que la simple dénonciation d'un vice caché. Elle englobe toute information déterminante pour une partie à un contrat¹⁰.

[55] Le dol ou le mensonge du vendeur peut rendre un vice juridiquement caché. On ne peut reprocher à l'acquéreur de soupçonner la mauvaise foi du vendeur¹¹.

[56] Le vendeur est tenu de divulguer exhaustivement à l'acheteur les faits dont il a connaissance¹².

[57] En aucun temps, le vendeur n'a fait mention des problèmes qu'il connaissait et qui affectaient la propriété. Ces déclarations trompeuses et ces propos rassurants ont placé l'acheteur dans un climat de fausse sécurité¹³.

[58] Même en cas de dol et d'intention manquant de droiture de la part de Gilbert Tourville, il n'en reste pas moins que Diane Abran aurait pu être prudente et vérifier l'état de la propriété qu'elle se proposait d'acheter. Elle y avait vécu dans les mois de température clémente mais encore. La propriété date des années 1950.

[59] Les dommages réclamés s'élèvent à environ 275 000 \$ taxes incluses, représentant le coût des travaux à exécuter, avec en sus 20 000 \$ pour troubles et inconvénients et 20 000 \$ en dommages punitifs.

[60] Guylain Roy, entrepreneur en construction, justifie les travaux pour remettre la propriété dans un état adéquat, sans la remettre à neuf et faire d'amélioration.

⁹ [1992] Can LII 39332 (QCCA), p. 4.

¹⁰ *ABB. inc. c. Domtar inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, No. 200-17-009633-082, Jugement 6 avril 2009, J. Parent, p.14.

¹¹ [1989] Can LII 976 (QCCA), p. 18

¹² [2009] CanLII 3846 (QCCS), par. 128.

¹³ C.Q. Beauharnois, no. 760-22-001324-998, 16 février 2001, J. Villeneuve.

[61] L'analyse des vices, qu'ils soient cachés ou apparents, n'est pas nécessaire vu le comportement volontaire et négligent de Gilbert Tourville.

[62] Le procureur de Gilbert Tourville a tenté de démontrer, mais sans succès, que Diane Abran s'y connaissait dans la construction. Ce n'est pas ses multiples déménagements, son aptitude pour la décoration intérieure ou les discussions avec un architecte sur les plans d'un chalet qui la font une professionnelle dans le domaine de la construction.

[63] Il serait injuste pour Diane Abran que Gilbert Tourville ne soit pas responsable de sa conduite fautive. Cependant, Diane Abran doit assumer une part de responsabilité vu son manque de prudence.

[64] Chacun doit être responsable pour moitié de la réclamation. Gilbert Tourville doit donc payer à Diane Abran la somme de 137 500 \$.

[65] Quant aux dommages pour troubles et inconvénients et punitifs, il n'y en aura pas.

[66] L'immeuble a été acquis en raison des déclarations pour les moins trompeuses de Gilbert Tourville, ne serait-ce qu'il a racheté la propriété parce qu'il l'aimait trop. Ces propos ont été rassurants.

[67] Au risque de me répéter, il est assuré que Diane Abran n'aurait pas acheté si, comme elle le dit, elle avait été mise en courant de cette « histoire d'horreur ».

[68] Diane Abran a démontré que Gilbert Tourville ne doit pas être libéré de cette dette comme le prévoit l'article 178 (1)e) de la *Loi sur la faillite*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[69] **ACCUEILLE** partiellement l'action de Diane Abran;

[70] **ORDONNE** à Gilbert Tourville de payer à Diane Abran la somme de 137 500 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce à compter de l'assignation;

[71] **DÉCLARE** Gilbert Tourville failli non libéré de sa dette envers Diane Abran;

[72] Avec dépens, incluant les frais d'expertise.

MICHÈLE LACROIX, J.C.S.

Me Stéphane A. Pagé – Casier 100
BOUCHARD PAGÉ TREMBLAY
Procureurs de la demanderesse

Me Pierre Rivard – Casier 61
Me Carl Huard
RIVARD FOURNIER
Procureurs du défendeur

Date d'audience : 19 janvier 2015 (en délibéré – 23 janvier 2015)