

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BAIE-COMEAU
(En matière civile)

N° : 655-17-000110-093

DATE : 9 janvier 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

CARL CASTONGUAY, domicilié et résidant au [...], Baie-Comeau, [...], district de Baie-Comeau

et

VALÉRIE ÉMOND, domiciliée et résidant au [...], Baie-Comeau, [...], district de Baie-Comeau

Demandeurs

c.

MAGELLA LAPOINTE, domicilié et résidant au [...], Baie-Comeau, [...], district de Baie-Comeau

et

OLIVETTE TURCOTTE, domiciliée et résidant au [...], Baie-Comeau, [...], district de Baie-Comeau

Défendeurs

et

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DU SAGUENAY, 71, avenue Mance, Baie-Comeau, G4Z 1N2, district de Baie-Comeau

Mis en cause

JUGEMENT

[1] Les demandeurs réclament l'annulation de l'achat qu'ils ont fait en juillet 2008 de la propriété des défendeurs, pour un montant de 145 000 \$.

[2] Ils allèguent qu'à la suite de la prise de possession de l'immeuble, ils ont constaté des infiltrations d'eau, de la moisissure et des champignons de même qu'un béton friable à la fondation.

[3] L'ensemble des réparations nécessaires s'élèverait à presque le prix d'acquisition de l'immeuble.

[4] Faute d'obtenir l'annulation, ils requièrent le remboursement par les défendeurs de ce qu'il en coûtera pour réparer l'ensemble des vices de l'immeuble, ce qui s'élèverait à plus de 110 000 \$.

[5] Suite à un jugement rendu hors la présence des défendeurs, une requête en rétractation a été accueillie et un nouveau procès a été entendu.

[6] **Carl Castonguay** témoigne avoir une formation de poseur de céramique et de plancher.

[7] Il est actionnaire chez son employeur, *Les Galeries du tapis*, où il travaille depuis onze (11) ans.

[8] De 2000 à 2008, il a vécu dans une maison mobile avec sa conjointe.

[9] En 2008, ils ont commencé à se chercher une maison.

[10] Par hasard, en avril, ils ont passé devant la propriété des défendeurs pour laquelle une visite libre était annoncée.

[11] Ils y ont rencontré une courtière et ils ont fait un tour rapide de la propriété dont on demandait 174 500 \$.

[12] Ce prix étant hors de leur budget, ils n'ont fait aucune offre.

[13] Un mois plus tard, repassant devant la propriété, ils ont vu une pancarte indiquant que celle-ci était à vendre directement du propriétaire.

[14] Ils ont pris un rendez-vous avec les défendeurs et sont retournés visiter la maison.

[15] Ils en ont fait le tour tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Cela a duré environ 45 minutes.

[16] Les défendeurs ont dit qu'ils avaient diminué le prix de vente de l'équivalent des frais de courtage et qu'ils voulaient dorénavant 165 000 \$.

[17] Le prix étant encore trop élevé, ils sont retournés chez-eux sans discuter davantage avec les défendeurs.

[18] Deux semaines plus tard, l'épouse du défendeur, Olivette Turcotte a téléphoné pour dire qu'ils pourraient diminuer le prix de vente à 155 000 \$ et a demandé si à ce prix ils seraient intéressés à acheter.

[19] Il est retourné seul, faire une visite approfondie des lieux amenant avec lui un escabeau pour atteindre le toit et même le grenier, qu'il a visité.

[20] Cette fois, il lui a fallu environ une heure trente pour tout visiter.

[21] Tout était propre et paraissait sans problème.

[22] Le sous-sol était fini partout.

[23] Un prélat avait été mis par-dessus le plancher et les murs étaient recouverts de gypse.

[24] Il y avait trois chambres.

[25] Il n'a rien pu voir des fondations extérieures car celles-ci étaient recouvertes d'un crépi peint en vert.

[26] Dans l'ensemble, le crépi semblait propre et bien accroché à la fondation.

[27] Il présentait cependant des petites fissures qui l'ont amené à croire qu'il lui faudrait le changer.

[28] Lors de cette visite, le défendeur, lui a affirmé qu'il n'avait jamais eu de problème, ni d'infiltration d'eau nulle part depuis qu'il avait acquis la maison, le 7 septembre 1990.

[29] Au certificat de localisation (P-10), il reconnaît des photos de la maison qui la représente dans l'état où elle apparaissait à l'époque de l'achat.

[30] À la suite de sa visite, il a convenu avec les défendeurs d'un prix de 145 000 \$.

[31] Il a donc fait une offre d'achat pour ce montant (P-11), à laquelle apparaît la confirmation qu'il avait reçu de Magella Lapointe, qu'aucune « *infiltration d'eau et aucun refoulement d'égout, aucun problème électrique et aucun problème majeur à la connaissance du vendeur.* »

[32] Le 9 juillet, il a signé le contrat d'acquisition de la maison, chez le notaire Buisnière (P-1).

[33] Au contrat de vente, apparaît que celle-ci est faite avec la garantie légale.

[34] Un autre paragraphe concernant la déclaration relative à l'avant contrat, stipule que les parties confirment : « *La survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites aux présentes.* »

[35] Lui et sa conjointe, ont pris possession de la maison dès après la signature du contrat.

[36] Après avoir commencé, dans les jours suivants, à effectuer certains travaux de rénovation, il s'est aperçu que le plancher du rez-de-chaussée semblait un peu « *mou* » dans la cuisine.

[37] Il a décidé de poser une poutre sous le plancher afin de le solidifier pour qu'il puisse y installer de la céramique.

[38] Il illustre, au plan annexé au certificat de localisation, l'endroit où il a placé cette poutre par des traits rouges.

[39] Lorsqu'il a dénudé le mur du sous-sol, où il voulait fixer la colonne qui soutiendrait la poutre, il s'est aperçu qu'une partie du béton de la fondation était cassée et qu'un trou avait été bouché avec de la laine isolante.

[40] Il a pris des photos (P-12, 5 et 6) qui illustrent le bris de la fondation.

[41] Il utilise aussi les photos 1,3 et 4, de la même série, pour démontrer des traces d'humidité et la présence de champignons sur certaines pièces de bois près du mur de fondation troué.

[42] Dès qu'il eut constaté cet état, il a téléphoné au défendeur Lapointe, qui est venu voir la fondation et l'état des lieux au sous-sol.

[43] Lapointe lui a dit qu'il référerait ces informations à ses assureurs.

[44] Par la suite, l'évaluateur des assureurs est passé le voir et tout en l'avisant que les assureurs n'interviendraient pas pour payer quoi que ce soit en rapport avec la propriété, il lui a dit qu'à son avis il devrait excaver autour de la propriété pour voir dans quel état était le drain agricole.

[45] Il a engagé un entrepreneur qui l'a fait.

[46] Ils ont découvert que le drain était complètement inopérant parce que brisé, cassé et bouché.

[47] Il réfère, pour en faire la démonstration, aux photos prises par son expert, l'ingénieur Jacques Tremblay, photos produites dans le rapport de celui-ci sous (P-22).

[48] La photo 1 montre l'état du drain qui était cassé et bouché.

[49] En examinant la fondation, il a aussi constaté que le béton de celle-ci se désagrègeait à plusieurs endroits de même qu'il y avait des trous dans les murs à des espaces fixes (photos 9 et 11).

[50] La photo 2 montre certains de ces trous qui proviennent de bouts de bois, de la grosseur d'un bâton de hockey, mis dans la fondation lors de la coulée du béton pour retenir les murs.

[51] À certains endroits, ces blocs de bois n'étaient pas décomposés et c'est ainsi qu'il a pu en photographier un, (photo 10) qui semblait presque intact.

[52] Il y avait de tels trous à 24 pouces et 48 pouces par rapport au bas du mur. Ils étaient séparés les uns des autres d'environ 24 pouces.

[53] La présence de ces trous lui a fait conclure qu'il était plus que probable que de l'eau s'infiltrait dans le sous-sol.

[54] Il réfère à la photo numéro 15 pour montrer à quel point le béton de la fondation se désagrègeait et aux photos 5 et 6 pour montrer que la fondation s'était aussi désagrégée par l'intérieur.

[55] Afin de vérifier le béton, il a fait prendre des carottes de celui-ci, qu'il a par la suite fait analyser par une firme spécialisée, *Groupe Qualitas Inc.*, qui a conclu que la résistance du béton variait entre « 7,6, 7,7 et 10,1 MPa ».

[56] À la suite de ses nouvelles découvertes, il a de nouveau téléphoné au défendeur Lapointe, pour lui demander de venir constater l'état des lieux, ce que ce dernier a fait lui disant qu'il n'avait jamais été au courant de ce qu'il voyait à propos de la fondation.

[57] Le 16 octobre, il a fait parvenir une mise en demeure à Lapointe. (P-2)

[58] Il n'a pas eu de nouvelle.

[59] Comme l'hiver approchait, et qu'il lui fallait fermer la tranchée faite le long des murs extérieurs, il a demandé à son ingénieur, Jacques Tremblay, de lui recommander ce qui pouvait être fait.

[60] Il a fait réparer le mur de la fondation jusqu'à la hauteur du sol avant de fermer la tranchée.

[61] Avant d'être refaits, les murs extérieurs de la fondation ont dû faire l'objet d'un grand nettoyage et à certains endroits il a fallu en scier une partie avant de refaire le béton.

[62] En plus de refaire les murs de fondation, là où le béton s'effritait, il a apposé une membrane imperméabilisante et recouvert le tout de feuilles de *styrofoam*, tel que le démontre la photo 24.

[63] Par la suite, en prévision de l'hiver, la tranchée, tout le long de la maison, a été remplie.

[64] Comme il n'a pas encore imperméabilisé la partie hors terre des fondations, lorsqu'il pleut, celle-ci étant très friable, permet à l'eau de se rendre jusqu'au mur intérieur où elle crée de l'humidité apparente.

[65] Depuis qu'il a découvert l'état du sous-sol et des fondations de la maison, il a condamné le sous-sol n'y accédant que pour se rendre à la laveuse et la sècheuse.

[66] L'état de sa propriété le décourage et il trouve que « *ça n'a pas de bon sens* ».

[67] Il demande l'annulation de la vente, eu égard au prix qu'il pourrait lui en coûter s'il devait défaire la fondation et la refaire ou même s'il devait tout simplement la réparer sans complètement la remplacer.

[68] Dans un cas comme dans l'autre, les coûts sont énormes.

[69] Jusqu'ici il a payé 24 520 \$ pour faire réparer la fondation, 1 267,01 \$ au notaire (P-18) qui a instrumenté son acte d'achat et a investi 16 197 \$ en rénovation au rez-de-chaussée. (P-19)

[70] Si la vente est annulée, il devra rembourser le solde de son hypothèque, ce qui lui coûtera une pénalité de 3 725,77 \$. (P-20)

[71] En plus, il devra payer son ingénieur expert.

[72] S'il devait refaire toute la fondation de la maison il lui en coûterait 57 340 \$ plus, tous les coûts de réfection du sous-sol que son expert évalue à plus de 50 000 \$.

[73] Il faudra aussi refaire l'asphalte, le patio et la galerie.

[74] Contre-interrogé, il précise que lorsqu'il est revenu visiter la maison en mai, il n'y avait plus de neige.

[75] Lors de toutes ses visites, les défendeurs l'ont laissé soit seul ou en compagnie de son épouse.

[76] Avant d'acheter, il a bien regardé partout, dans toutes les pièces.

[77] Autour des châssis du sous-sol, il avait remarqué qu'il y avait un peu de béton cassé et à certains endroits qu'il y avait eu du colmatage.

[78] Comme il voulait changer les fenêtres, il ne s'en est pas fait, se disant qu'il referait le tour des châssis à cette occasion.

[79] Sur le côté avant droit de la propriété, là où était l'entrée principale, un coin de béton était éclaté comme s'il avait été heurté, a-t-il pensé, à l'occasion d'un déneigement.

[80] Lors de ses visites, il n'a constaté la présence d'aucune odeur, d'aucune trace d'humidité au sous-sol où tout était très propre.

[81] À sa dernière visite, il est allé sur le toit et même dans le grenier à partir de l'intérieur de la maison.

[82] Le défendeur Lapointe lui a dit à plusieurs reprises, qu'il n'avait jamais eu de problèmes et il lui a fait état des travaux qu'il avait fait au cours des dernières années.

[83] Il n'a jamais cru utile de recourir à un expert pour examiner la maison ou sa fondation car rien dans ce qu'il a vu ou de ce que lui disait Lapointe ne l'a justifié de le faire.

[84] En achetant la propriété, il voulait faire certaines rénovations au premier plancher notamment, y poser de la céramique sur le plancher et rénover les armoires.

[85] Ces rénovations n'étaient qu'esthétiques.

[86] Lorsqu'il a négocié avec les défendeurs, avant de faire son offre d'achat, il leur en a fait part.

[87] Il savait que la maison datait de plus de 50 ans.

[88] Lorsqu'il a pris connaissance du certificat de localisation, il a vu que la maison avait 56 ans.

[89] Il ne s'est jamais informé pour savoir qui l'avait bâti.

[90] Il n'a fait aucune vérification auprès de la *Ville de Baie-Comeau* pour en connaître davantage sur la maison.

[91] Lorsqu'il a été chez le notaire pour signer le contrat d'achat, celui-ci ne lui a fait part de rien de particulier, sinon d'un empiètement par un voisin sur la propriété, dont il était informé.

[92] Après avoir pris possession de la maison, il s'est aperçu qu'il y avait « *des ballounes au plafond* » dans un coin.

[93] Il a percé cet endroit avec un manche à balai et de l'eau est tombée.

[94] Il a téléphoné au défendeur Lapointe pour qu'il vienne voir, ce qu'il a fait et ils se sont entendus sur un montant d'argent pour cette réparation que Lapointe lui a payée.

[95] Sur la photo 4 de P-12, il décrit la tache noire au sol comme étant de l'eau sous le polythène qui recouvrait le plancher en béton.

[96] Lorsqu'il a pensé à renforcer le plancher du rez-de-chaussée pour y mettre de la céramique, il avait terminé ses rénovations dans la cuisine.

[97] Pour installer la poutre au sous-sol, il lui a fallu enlever le gypse, qui recouvrait le mur de même qu'un *styrofoam* de deux pouces, qui avait été cloué à la fondation.

[98] De la rouille sortait des clous qui retenaient le *styrofoam* partout où il y en avait.

[99] Par la suite, il a vérifié aux quatre coins du sous-sol, qu'il a ouvert, pour y constater des traces d'humidité et d'eau.

[100] Il est certain que, partout où la fondation est percée, là où étaient les blocs de bois, l'eau entrain le long du mur de fondation pour couler sur le plancher du sous-sol.

[101] Avant d'acheter, il a demandé à Magella Lapointe s'il existait un drain agricole autour de la fondation de la maison, ce que Lapointe ignorait. Il n'a pas été plus loin.

[102] **Jacques Tremblay** est ingénieur en structure depuis 30 ans.

[103] Il a été reconnu expert par le procureur du défendeur.

[104] Après avoir été rejoint par le demandeur, il s'est rendu au domicile de celui-ci afin de réaliser son mandat qu'il décrit comme suit à son expertise (P-22) :

« Il nous fait plaisir, par la présente, de vous soumettre notre rapport d'expertise concernant les infiltrations d'eau qui se produisent au sous-sol de votre résidence du [...] à Baie-Comeau.

Le 25 octobre 2008, nous nous sommes rendus sur le site pour observer la présence d'infiltrations d'eau et déterminer les causes de ce problème. Vous trouverez ci-dessous nos observations.

[105] Sur place, il a constaté la présence d'un drain cassé, bouché.

[106] Il a aussi constaté que le béton de la fondation s'effritait, qu'il était poreux et sans résistance.

[107] Au sous-sol, il a constaté la présence d'un faux mur le long des murs de fondation de même qu'un plancher de bois par-dessus un plancher de béton recouvert d'un polythène.

[108] Il a constaté que les faux murs le long des murs de fondation étaient à trois ou quatre pouces de la fondation et que le plancher de bois était soulevé de trois ou quatre pouces sur toute sa surface, ce qui n'est pas habituel.

[109] Selon lui, cet espace était sûrement « *pour laisser passer l'eau* » qui venait des murs et se répandait sur le plancher de béton.

[110] Là où il a pu visualiser la fondation ou le plancher de béton, il a constaté des traces d'humidité et la présence de champignons.

[111] Il a constaté que le béton des fondations s'effritait facilement lorsqu'il le grattait et ce, tant du côté extérieur qu'à l'intérieur.

[112] Lorsqu'il a pris connaissance de l'analyse des carottes de béton faite par *Qualitas*, à l'effet que la résistance de celui-ci variait entre 7,6 et 10,1 MPa, il a été surpris car la résistance minimale, qui a toujours été requise pour du béton de fondation, est de 15 MPa.

[113] Il explique que la friabilité du béton de la fondation rend celui-ci moins perméable et d'une durée bien inférieure à celle d'un béton conforme.

[114] Un béton de mauvaise qualité étant perméable, l'eau y pénètre facilement.

[115] En hiver, il y a gel et dégel ce qui effrite de plus en plus le béton qui devient de plus en plus perméable.

[116] À la seule vue de la résistance du béton, il dit qu'il n'aurait pas acheté cette propriété.

[117] Il explique la présence des trous dans lesquels il y avait des bouts de bois dans la fondation, comme correspondant à une méthode de construction dans les années où la maison a été construite.

[118] Ces espaceurs étaient mis dans le coffrage et aurait dû normalement être enlevés, au fur et à mesure de la coulée de béton.

[119] Comme ces morceaux de bois ont pourri avec les années, ils ont créé autant de trous par où l'eau peut s'infiltrer.

[120] Il y avait de ces trous, tout le tour des fondations de la maison.

[121] Il a aussi constaté une fissure horizontale dans le mur de fondation que la photo numéro 3 démontre.

[122] Il explique cette fissure par de forte probabilité que lorsque les fondations ont été coulées, elles l'ont été en deux phases.

[123] La présence de cette fissure permet aussi à l'eau de pénétrer à l'intérieur de la fondation.

[124] En voyant le crépi qui recouvrait la fondation, il n'était pas possible de penser que le béton de la fondation pouvait être dans l'état qu'il était après que tout le crépi qui la recouvrait eut été enlevé.

[125] Même s'il avait visité la maison de l'intérieur, à cause des travaux de finition qui y avaient été faits, rien n'était visible quant à l'état de la fondation.

[126] La meilleure solution consisterait à soulever la maison et refaire entièrement la fondation ce pourquoi une firme spécialisée, *Les Industries M. Santerre Ltée* exigerait 57 340,50 \$. (P-21)

[127] Lorsqu'il a fait son expertise, il a obtenu une soumission de *Constructions Paquet et Lévesque inc.* pour démolir le sous-sol et le reconstruire. Cette entreprise demanderait 51 696 \$ pour ces travaux.

[128] Pour réparer l'asphalte autour de la maison et remettre les lieux dans leur état, il en coûterait 11 919,60 \$ selon *Les Entreprises Jacques Dufour & Fils Inc.*

[129] Il en coûterait donc au moins 121 000 \$, pour refaire les fondations, le sous-sol et remettre l'extérieur en état.

[130] Il qualifie de non-exagérée les coûts de la proposition de *Les Industries M. Santerre Ltée* pour refaire les fondations.

[131] Dans son expertise, il avait prévu la conservation des murs de la fondation et leur réparation.

[132] Il prévoyait des coûts de 96 514,66 \$ pour cela.

[133] Il a réfléchi et il croit que la meilleure des solutions consisterait de soulever la maison et refaire les fondations.

[134] Normalement, un polythène est placé sous la dalle de béton et non sur celle-ci.

[135] La présence du polythène par-dessus la dalle de béton lui fait croire qu'il a été mis là pour ramasser l'eau qui provenait des murs de la fondation de façon à la canaliser vers le drain de la dalle.

[136] Il est certain qu'il entre de l'eau par les trous dans le béton de la fondation. Il n'est pas possible qu'il en soit autrement.

[137] Il a facturé à son client, des honoraires de 250 \$ pour faire son rapport en décembre 2008.

[138] Pour ses présences à la cour en novembre 2009, lors du premier procès, il a facturé 846,56 \$ (P-23) et pour cette audition 1 139,25 \$ (P-24).

[139] Il affirme que l'état du béton de la fondation de l'immeuble devrait être impeccable car du béton à 15 MPa ne s'effrite pas.

[140] À l'époque où la maison a été construite, il était dans les règles de l'art d'utiliser un béton d'au moins 15 MPa. Un béton de 7 MPa n'a jamais eu les qualités requises pour un mur de fondation quel qu'il soit.

[141] En contre-interrogatoire, il précise ne pas savoir pourquoi un solage de béton normal de 15 MPa ne résisterait pas cent ans et plus.

[142] Un tel béton ne se désagrège que très peu et encore faut-il qu'il soit dans un milieu malsain comme par exemple, dans un milieu salin ou agressif pour être affecté.

[143] La qualité d'origine du béton coulé pour la propriété du demandeur n'a jamais été adéquate et est la cause de son effritement.

[144] S'il avait fait le tour de la propriété alors qu'elle était recouverte de crépi, il aurait peut être pu constater la présence de fissures dans le crépi mais, cela n'était pas de nature à l'amener à croire que le béton, était d'aussi piètre qualité que celui qui était en place.

[145] En examinant les photos déposées sous D-2 par les défendeurs, qui montrent les murs de la fondation, il précise que toutes ces photos ont été prises après que le béton ait été gratté et nettoyé par le demandeur.

[146] Ces photos montrent les murs de béton alors que tout ce qui n'était pas sain a été enlevé.

[147] L'état des fondations sur ces photos ne correspond pas à ce qu'il a vu avant que le nettoyage soit fait.

[148] Tout ce que les photos démontrent, est du béton qui a été gratté, déshabillé, scié, meulé.

[149] Une double coulée dans la fondation, aurait pu l'interpeller mais cela n'a jamais été visible car c'était enfoui dans le sol.

[150] L'état de cette fondation correspond à un « *film d'horreur* » pour lui.

[151] En général, lorsque l'on recouvre des murs de fondation d'un crépi, on met également du crépi le long des cadres de fenêtres.

[152] Il en a été ainsi pour la maison du demandeur, car de nombreuses traces de crépi autour des fenêtres du sous-sol paraissent encore.

[153] Là où c'était ouvert, à l'intérieur, au sous-sol, il a constaté des traces d'humidité sur le béton de même que la présence de champignons sur le bois qu'il a pu voir.

[154] Les trous faits par les bouts de bois dans la fondation permettaient de voir d'un bord à l'autre de la fondation.

[155] S'il entre de l'eau par un trou, il ne voit pas pourquoi il n'en entrerait pas par les autres.

[156] Sur la photo 7 de P-12, il souligne la présence de taches d'humidité dans le béton, là où c'est plus foncé.

[157] Il a aussi remarqué de la moisissure.

[158] Reprenant son rapport, il re-confirme les trois causes d'infiltration d'eau qu'il a constatées à la propriété du demandeur.

[159] À l'époque où la maison a été construite, il était dans les règles de l'art d'installer un drain au périmètre des fondations d'une maison. C'était une exigence dans la réglementation de la *Ville de Baie-Comeau* mais il ne croit pas que la *Ville de Hauterive* l'exigeait.

[160] Il ne comprend pas la provenance et l'utilisation d'un béton de moins de 15 MPa, pour la fondation de la propriété car un béton de fondation ne s'est jamais

vendu, même à l'époque de la construction de la maison, à une résistance inférieure à 15 MPa.

[161] Selon lui, il est impossible de récupérer quoique ce soit de la démolition du sous-sol si on soulève la maison pour en reprendre les fondations. Il faudra tout enlever et tout refaire.

[162] Suite à cette preuve, le défendeur, **Magella Lapointe**, témoigne qu'après avoir acquis sa propriété sur la rue Larose, en septembre 1990, il n'a jamais fait de travaux majeurs sur celle-ci.

[163] À l'époque où il a acheté, le sous-sol était fini.

[164] Il y a érigé une cloison pour diviser l'espace qui servait de salon pour faire deux chambres qu'il a louées avec les trois autres chambres qui étaient au sous-sol.

[165] Ces chambres ont été louées jusqu'à la fin de 1999.

[166] Durant toutes ces années, soit pendant environ dix ans, il n'a jamais eu aucun problème avec le sous-sol, dont personne ne s'est plaint.

[167] Après 1999, il a remis le sous-sol dans l'état d'origine.

[168] Lorsqu'il a vendu en 2008, il éprouvait des problèmes financiers par suite de la faillite de son entreprise forestière.

[169] Dans un premier temps, il a donné à une courtière, Monique Bélanger, un mandat de six mois pour vendre sa maison.

[170] À l'échéance de ce mandat, il a voulu la vendre lui-même, ce qu'il a fait.

[171] Lors de sa dernière visite, avant l'achat de la maison, Carl Castonguay a été partout, sur le toit et dans le grenier.

[172] Castonguay lui a demandé s'il avait déjà eu des problèmes d'eau ou d'électricité, ce à quoi il a répondu que jamais il n'en avait eus.

[173] Il n'a jamais su s'il y avait un drain agricole autour des fondations car il ne s'en est jamais occupé.

[174] Avant d'acheter, Castonguay lui a dit que les châssis et le crépi de la fondation « *l'inquiétaient* ».

[175] Castonguay avait remarqué des fissures dans le crépi, ce qui, selon lui, aurait dû lui faire soupçonner qu'il pouvait y avoir quelque chose de pas correct derrière celui-ci.

[176] Les châssis du sous-sol étaient aussi détériorés, notamment pour l'un d'entre eux, où il pouvait passer une main entre le cadre du châssis et le béton de la fondation sous la fenêtre.

[177] Lorsqu'il a été visiter le sous-sol après que le demandeur lui eut téléphoné, la première fois, il n'a pas constaté la présence d'eau à nulle part sur le mur de fondation ou sur le plancher qui avait été dégagé.

[178] Il a vu que le béton était noir mais il n'a pas vu d'eau sur le polythène qui était sur la dalle de béton.

[179] Le polythène par-dessus le béton justifiait la couleur du plancher, qui était plus sombre.

[180] Selon lui, la laine minérale qui bouchait un trou dans le mur n'était pas humide.

[181] Il n'a vu aucun signe de décrépitude sur le bois du mur ou du plancher qui avait été dénudé.

[182] Il n'a constaté aucune senteur.

[183] Révisant toutes les photos qu'il a prises sous D-2, il fait remarquer les bris apparents du béton de la fondation autour des fenêtres et commente, habilement, tous ces bris en prétendant qu'il y avait là suffisamment de signes pour que le demandeur pousse plus loin son inspection de la fondation.

[184] Il n'a rien caché aux demandeurs.

[185] En **contre-preuve**, le demandeur est revenu préciser qu'après avoir excavé le long de la fondation, il a enlevé tout le crépi qui recouvrait la partie supérieure de celle-ci pour ensuite attaquer le béton de la fondation.

[186] Il le faisait en grattant, parfois avec un marteau mais la plupart du temps avec un « *buffer circulaire aux diamants* ».

[187] Là où c'était friable, autour des châssis et dans les coins, de grosses galettes de béton cassaient ou s'effritaient.

[188] En enlevant le crépi, de gros morceaux de béton venaient avec.

[189] Le coin de la maison qui apparaît sur la photo E de D-2 ou sur la photo 16 de P-12, a notamment été scié par lui, pour pouvoir faire une réparation qui tienne à cet endroit.

[190] Le béton a été scié et creusé aussi loin que possible pour permettre l'adhésion d'une nouvelle couche de béton pour refaire le coin.

[191] Refaire le béton qui était un peu effrité le long des fenêtres ne constituait pas un travail important et il se proposait de le faire en changeant les fenêtres.

[192] Au sous-sol, à chaque matin où il a plu dans la nuit, il y a de l'eau sur le polythène du plancher.

[193] **Suite à la preuve**, le procureur du demandeur soumet que son client était justifié d'agir comme il l'a fait par suite des affirmations du défendeur, qu'il n'avait jamais eu d'infiltrations d'eau dans sa maison, ni aucun refoulement de même qu'aucun problème électrique ou autre problème majeur.

[194] L'état des lieux, à l'extérieur, ne permettait pas d'avoir connaissance de la résistance du béton de la fondation ou de la présence des trous dans les murs de même que de la présence ou non d'un drain fonctionnel.

[195] De l'intérieur, il ne lui était pas davantage possible de voir quoi que ce soit, compte tenu que tout le sous-sol était fini.

[196] Rien dans la preuve ne démontre que son client aurait été justifié de faire appel à un expert avant d'acheter la propriété des défendeurs.

[197] Eu égard, aux réparations à être effectuées et à leurs coûts, il réitère que seule l'annulation de l'achat de la propriété par son client peut lui permettre d'être rétabli dans la situation qu'il connaissait avant l'achat de cette maison où il a déjà englouti beaucoup d'argent pour peu de résultat.

[198] Le procureur des défendeurs insiste pour faire valoir que la preuve démontre qu'aucun de ses clients n'a eu une connaissance quelconque de l'état des fondations de la propriété pendant qu'ils en ont été propriétaires.

[199] Jamais, pendant toutes les années où ils l'ont habitée, ils n'ont eu un quelconque problème d'infiltration d'eau ou d'humidité au sous-sol.

[200] Il fait ressortir qu'il existait des signes évidents, à l'extérieur, qui auraient dû faire en sorte que le demandeur examine davantage la fondation.

[201] L'état du béton autour des fenêtres de même que les fissures dans le crépi lui apparaissent comme étant de tels signes.

[202] Dans ses négociations pour acquérir la maison, le demandeur a fait diminuer le prix d'achat de la maison pour tenir compte des réparations qu'il devait faire, eu égard à l'état des lieux qu'il connaissait.

[203] Concernant le drain non-fonctionnel découvert après l'excavation des fondations, il rappelle la jurisprudence à l'effet qu'eu égard à l'âge de la maison, le demandeur ne peut prétendre à aucune garantie de la part de son client, quant à ce drain.

[204] Il en conclut que tout ce qu'il a pu en coûter pour l'atteindre et le remplacer doit être exclu de la réclamation des demandeurs.

[205] Quant aux trous laissés par les bouts de bois, dans les murs de fondation, aucune preuve ne permet de conclure à la présence d'eau au sous-sol à cause de ces trous.

[206] Il n'y a eu aucune preuve que le sous-sol de la propriété des demandeurs, est inhabitable depuis qu'ils ont découvert ce dont ils se plaignent dans leur procédure.

[207] L'annulation de la vente, pour faire boucher des trous dans les murs de fondation, lui semble exagérée.

[208] L'absence de connaissance, par les défendeurs, des vices allégués par les demandeurs, justifie que des dommages et intérêts ne leurs soient pas accordés.

[209] **À la suite de la preuve et de l'argumentation des procureurs**, le Tribunal réfère à l'affaire *Gagnon c. Isabel (Successions d')*¹, du 5 janvier 2010, où il a eu l'occasion de rappeler les paramètres entourant le recours pour vice caché.

[210] Il écrivait dans cette décision au paragraphe 197 :

« ... Il convient de rappeler ce qu'a écrit l'honorable Lise Côté pour la Cour d'appel dans *Lahaie c. Laperrière*², le 2 juillet 2009, à propos des recours possibles pour vices cachés :

« 32. Avant de procéder à l'analyse des moyens d'appel, il convient de rappeler les principes applicables en matière de garantie du vendeur et de bien distinguer le recours contre le vendeur et l'ingénieur ayant effectué l'inspection préachat. C'est l'article 1726 C.c.q. qui prévoit l'obligation de garantie de qualité du vendeur en regard du bien vendu :

Art. 1726. *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 connus.*

¹ 2010 QCCS 39 (Can LII)

² 2009 QCCA 1285

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

33. Dans l'arrêt *ABB Inc., c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, la Cour suprême énumère les conditions essentielles de la mise en œuvre de cette garantie au paragraphe 50 :

Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

34. Ces conditions d'exercice du recours quant à l'existence d'un vice caché s'apprécient selon une norme objective en évaluant la conduite de l'acheteur en fonction de celle qu'aurait eue un acheteur prudent et diligent tout en tenant compte des circonstances de l'espèce. »

[211] Plus loin, dans la même affaire, le Tribunal a repris certaines citations concernant la norme de prudence et de diligence que doit avoir un acheteur ordinaire.

[212] Ainsi, il écrit au paragraphe 242 et suivants :

[242] « Toujours dans l'affaire Lahaie précité, la Cour d'appel a traité de la norme de prudence et de diligence que doit avoir un acheteur.

[243] L'honorable juge Côté écrit :

*« 49. La norme édictée au Code civil est celle d'un acheteur prudent et diligent " sans avoir besoin de recourir à un expert " suivant l'article 1726 in fine C.c.Q. Comme le rappelle notre Cour dans *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCQ 1643 :*

28. Il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. [...] »

*[244] La Cour suprême, dans l'affaire de *ABB Inc c. Domtar Inc.*³, a aussi écrit que :*

« Le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence : [...] Autrement dit, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice; on cherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice. »

[245] Et un peu plus loin :

³ [2007] 3 R.C.S., page 461.

« Il ne suffit pas que le vice soit caché. Il faut encore qu'il soit inconnu de l'acheteur, [...] Ce caractère s'évalue en fonction d'une norme subjective. Contrairement à la présomption de connaissance imposée au vendeur, aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi. Le fardeau de prouver la connaissance réelle du vice repose donc toujours sur le vendeur : [...] »

[213] La preuve a démontré qu'avant de découvrir une petite partie d'un mur au sous-sol pour y installer une poutre, rien ne pouvait permettre de voir, de l'intérieur que les murs de fondation étaient affectés par les vices dont a fait preuve le demandeur.

[214] Ce n'est qu'après avoir ouvert ce mur le long de la fondation qu'il a été en mesure de faire ces constatations.

[215] De l'extérieur, le demandeur a aussi examiné tout le tour de la maison sans rien y voir d'apparent qui pouvait affecter la propriété.

[216] Il ne pouvait pas creuser le long des fondations car de l'asphalte venait s'accoter aux murs de fondation qui étaient, sur toute leur surface, recouvert d'un crépi vert.

[217] La présence de petites fissures, ça et là, dans le crépi et d'autres brisures le long des fenêtres du sous-sol n'ont pas, selon le Tribunal, les caractéristiques qui puissent faire conclure qu'il aurait fallu aux demandeurs recourir à un expert pour connaître la qualité du béton utilisée pour les fondations.

[218] L'expert Tremblay, confirme qu'il lui aurait été impossible de constater la présence de vices en faisant une visite de l'intérieur du sous-sol qui était entièrement fini.

[219] Par l'extérieur, le crépi empêchait de voir que le béton des murs de fondation pouvait se désagréger, ce qui de toute façon n'était pas normal parce que même en place depuis cinquante ans, le béton de la fondation aurait dû être encore impeccable.

[220] Le demandeur a découvert à l'intérieur, une fondation qui s'est suffisamment effritée, au moins en un endroit, pour faire un trou dans le mur qui a été bouché, avant la finition du sous-sol, avec de la laine isolante.

[221] Le béton était friable et des trous causés par des bouts de bois dans la fondation se retrouvaient sur tous les murs.

[222] Il a vu des traces d'humidité et de moisissure au plancher et sur certaines pièces de bois qui soutenaient le plancher.

[223] Lorsqu'il pleut, des traces d'humidité apparaissent sur les murs de fondation intérieurs.

[224] Tout cela est confirmé par son expert, qui a aussi examiné les lieux et vu de l'humidité, de la moisissure, des trous et l'effritement du béton.

[225] Le défendeur a témoigné ne pas avoir vu de traces d'humidité et que les vices à la fondation allégués par le demandeur sont apparents.

[226] Son témoignage est peu crédible, eu égard à son intérêt dans cette affaire.

[227] Dans son rapport d'expertise (P-22), l'ingénieur Tremblay écrit à propos des causes d'infiltration d'eau au bas et sur les murs de fondation :

« Un entrepreneur ayant creusé le long du mur de fondation à l'extérieur du bâtiment, nous avons constaté que le drain de fondation était entièrement inopérant, c'est-à-dire qu'il était cassé à plusieurs endroits et entièrement bouché sur plusieurs sections (photo n° 1, annexe 1). Ce vice caché est, à notre avis, la principale cause de l'infiltration d'eau dans le sous-sol du bâtiment.

Une deuxième cause consiste en la présence d'une multitude de trous et des fissures présents sur les murs de fondation (photo n° 2 et 3). Ces trous sont dus à la présence d'espaceurs en bois laissé dans les coffrages lors de la construction de la fondation. Ces trous sont des canaux privilégiés pour laisser pénétrer à l'intérieur du bâtiment l'eau qui percole dans le sol lors de fortes pluies.

Enfin, le béton lui-même des fondations est très poreux et friable, ce qui le rend sensible à devenir très humide lorsque le sol à l'extérieur du bâtiment est saturé d'eau (photos n° 4 et 5). Vous pourrez constater selon le rapport réalisé par Qualitas que la résistance du béton varie entre 7,6 et 10,1 MPa, alors que la résistance minimale requise par le Code national du bâtiment est de 15 MPa. »

[228] Pour le Tribunal, les trous laissés par des pièces de bois dans le béton lors de la confection de la fondation et l'effritement du béton constituent des vices cachés qui existaient lors de l'achat de l'immeuble et dont doivent être tenu responsable les défendeurs qui ont affirmé aux demandeurs n'avoir jamais eu quelques problèmes que ce soit avec la maison après son achat.

[229] Cette affirmation était de nature à rassurer le demandeur dans son examen.

[230] À moins d'exiger de lui une performance d'expert à cette occasion, ce qui n'est pas le cas, on ne peut lui reprocher quoique ce soit.

[231] Que le demandeur ait laissé entendre que vu l'état du crépi sur la fondation il le changerait peut-être, n'est pas de nature à faire croire qu'il aurait dû enlever le crépi pour voir l'état du béton de la fondation.

[232] Cette démarche, hors de l'ordinaire, pourrait être justifiée par la connaissance très pointue de l'ingénieur Tremblay qui, à cause de son expérience et de ses connaissances, pouvait soupçonner qu'il y avait quelque chose à vérifier derrière le crépi mais pas pour le demandeur.

[233] Quant au béton brisé autour des fenêtres, le demandeur a correctement réagi en croyant qu'en changeant les fenêtres, il pourrait facilement refaire le béton autour de celles-ci.

[234] En ce qui concerne la dénonciation des différents vices démontrés par la preuve, le demandeur a rencontré toutes les exigences du Code.

[235] Il a constamment tenu le défendeur au courant de ses découvertes et l'a invité, ce que celui-ci a fait, à venir examiner les lieux au fur et à mesure de ses travaux.

[236] Le défendeur a ainsi pu constater les vices découverts et aurait pu participer, aux corrections effectuées par le demandeur s'il l'avait voulu.

[237] Concernant les défauts du drain français constatés par le demandeur après l'excavation, il convient de référer à la décision de *Iammateo c. Forget*⁴ où traitant des défauts d'un drain français, notre collègue Journet écrit :

« [38] Le Tribunal a pris connaissance de la jurisprudence soumise par les deux parties et fait siens, les propos tenus par sa collègue la juge Francine Nantel, dans une décision du 27 janvier 2009, rapportée à 2009 QCCS 257, lorsqu'elle s'exprime comme suit :

L'inspecteur a expliqué le système de drainage à Monsieur Brouillette. D'autre part, quarante ou cinquante ans plus tard, même si un drain français avait été en place, rien ne prouve que ce vieux système serait encore en fonction, Sa durée de vie n'étant pas éternelle.

[...]

[44] Plus de cinquante ans se sont écoulés depuis la construction de cet immeuble. Le Tribunal est d'avis qu'on ne pouvait donc pas s'attendre en achetant cet immeuble, qu'il y ait présence de drain français, qui soit fonctionnel. Ainsi, ne constitue pas un vice caché, qu'il

⁴ 2010 QCCS 6385

y ait présence d'un drain français ou fonctionnement du drain français sur une bâtisse de cinquante ans; »

[238] Le demandeur, en achetant une maison construite il y a cinquante-six ans, ne pouvait s'attendre à un drain fonctionnel car la durée de vie probable d'un tel drain, ne s'étend pas sur une si longue période.

[239] D'ajouter l'honorable Journet dans sa décision précitée :

« [48] Le Tribunal fera siens les propos du juge Thérout dans la décision de Laporte c. Guillemette 2009 QCCQ 15317, lorsqu'il s'exprime comme suit :

La garantie contre les vices cachés n'est pas une garantie d'intégralité absolue d'un bien vendu, ni une garantie générale de bon fonctionnement. Il est bien établi en droit que l'application et la portée de cette obligation du vendeur sont en grande partie déterminées par les attentes légitimes d'un acheteur raisonnable en fonction du bien qu'il accepte d'acheter, au prix qu'il accepte de payer. Cette règle reçoit plus particulièrement application dans les cas de bien âgé ou vétuste. L'acheteur d'un bien usagé n'a pas les mêmes attentes que l'acheteur d'un bien neuf.

[49] *L'acheteur d'une maison de quarante ans ne doit pas avoir les mêmes attentes que celui d'une maison neuve ou plus récente.*

[50] *Tout ouvrage matériel est nécessairement affecté par l'usure et le passage du temps.*

[51] *Les composantes d'un bâtiment ont forcément une durée de vie limitée.*

[52] *De plus, l'évolution de la qualité et de l'efficacité des matériaux, des normes et des techniques de construction, influencent nécessairement la portée de la garantie à laquelle le vendeur d'un bâtiment âgé est tenu.*

[53] *Le Tribunal ajoutait :*

La jurisprudence prévalant en cette matière de drain a bien établi le principe voulant que la vétusté d'un bien n'est pas un vice caché couvert par la garantie légale de qualité.

De conclure le juge Journet :

[63] *Le Tribunal en vient à la conclusion qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, mais plutôt de l'usure normale du drain français dont la durée de vie utile est dépassée depuis plusieurs années.*

[...]

[65] *Dans le cas sous étude, le Tribunal conclut que même si le drain français avait existé, eu égard à son âge, sa vétusté ou son non-fonctionnement n'auraient pas constitué un vice caché.*

[240] Dans cette affaire présidée par l'honorable Journet, la construction de la bâtisse remontait aux années soixante alors que celle-ci avait été achetée en juillet 2002, ce qui lui donnait 42 ans d'existence.

[241] En l'espèce, la maison achetée par le demandeur avait cinquante-six ans.

[242] Le Tribunal conclut que la présence du drain inopérant ne constituant pas un vice caché, tout ce qui s'y rattache doit être exclu de la réclamation du demandeur.

[243] Il ne faut cependant pas exclure les coûts d'excavation du solage qui non seulement étaient justifiés au départ mais qui se sont avérés utiles en cours d'exécution lorsque fût découvert la friabilité du béton, la présence des trous dans la fondation, provenant des blocs de bois laissés sur place lors de la coulée du béton de même que des traces d'une double coulée pour la fondation.

[244] Il faudra donc ne déduire que des coûts de réfection et de raccordement du drain à ce que payé par le demandeur pour l'excavation et les réparations de la fondation.

[245] Malheureusement pour les défendeurs le drain défectueux n'est pas la seule cause d'infiltration d'eau dans la résidence.

[246] L'ingénieur Tremblay a conclu à d'autres causes d'infiltration d'eau reliées à l'état des murs de fondation du bâtiment.

[247] L'état du béton de la fondation et la présence des trous constituent autant de vices cachés qui justifient le recours entrepris par les demandeurs.

[248] Il était impossible pour eux, comme déjà mentionné, de constater la présence de ces vices.

[249] Pour effectuer les réparations nécessaires, deux méthodes ont été proposées.

[250] La première opinion de l'ingénieur Tremblay consiste à réparer le béton pour protéger les murs de fondation.

[251] Les travaux et frais suivants devaient être encourus à cette fin :

| | |
|---|--------------|
| Travaux de réparation du béton | 7 167,56 \$ |
| Produits de réparation du béton | 898,71 \$ |
| Drain et membrane pour la fondation enfouie | 14 752,26 \$ |

| | |
|--|---------------------|
| Pour la partie non-enfouie des murs de fondation | 9 0930 \$ |
| Pour démolir et refaire le sous-sol | 51 696,75 \$ |
| Pour le nettoyage du sous-sol | 1 049,74 \$ |
| Pour réparer l'asphalte | 11 919,60 \$ |
| Pour un total de : | <u>96 514,62 \$</u> |

[252] L'ingénieur Tremblay témoigne qu'après réflexion il serait plus approprié de soulever la maison, d'enlever les fondations existantes et de les refaire.

[253] La démolition et la réparation du sous-sol coûteraient 51 696,75 \$, 11 919,60 \$ pour l'asphalte et 1 049,74 \$ pour le nettoyage du sous-sol.

[254] À ces coûts devraient s'ajouter l'estimé de *M. Santerre Ltée* pour défaire et refaire la fondation soit, 57 340,50 \$.

[255] Cette façon de procéder entraînerait des dépenses de 122 006,59 \$ et les défendeurs devraient en plus, payer aux demandeurs ce qu'ils ont déjà investi pour réparer les fondations soit, 24 500 \$.

[256] Les demandeurs requièrent le Tribunal d'annuler la vente plutôt que de condamner les défendeurs à payer pour les réparations de l'immeuble.

[257] Avant d'accepter le recours dans son aspect rédhibitoire ou estimatoire le Tribunal rappelle certains principes dont il faisait état dans l'affaire *Gagnon c. Isabel (Succession d')* en rappelant au paragraphe 255 et suivants :

« [255] *Dans Marcel Verville c. 9146-7308 Québec inc. et Gilles Brooks*⁵, le 2 septembre 2008, l'honorable André Rochon, de la Cour d'appel, écrit :

56. ..., le choix du recours (rédhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente. S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu. »

⁵ 2008 QCCA 1593.

[...]

[259] *De poursuivre le juge Rochon :*

« 59. Dans le cas de l'action estimatoire, le tribunal intervient dans un rapport contractuel pour modifier à la baisse le prix d'achat. Pour le guider, le législateur lui demande de tenir compte " de toutes les circonstances appropriées " (1604(3) C.c.Q.) afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés (1726 C.c.Q.).

60. Cet exercice judiciaire fait appel au pouvoir souverain d'appréciation du juge de première instance. Cette discrétion judiciaire s'effectue à l'aide de certains paramètres.

La réduction du prix de vente doit être possible et raisonnable. Dans la mesure où le créancier de l'obligation opte pour la réduction du prix de vente, il y a lieu de présumer que le bien vendu a certes un déficit d'usage, mais qu'il conserve une valeur autre que symbolique. Comme je l'ai mentionné plus haut, il ne saurait être question, dans le cadre d'une action en réduction, de restituer intégralement à l'acheteur le prix d'acquisition tout en lui permettant de conserver le bien vendu.

Règle générale, les tribunaux font montre de souplesse dans l'appréciation du préjudice causé au créancier. Ils pondèrent la réduction de façon à ne pas enrichir indûment le créancier.

[...]

67. La réduction du prix de vente peut s'avérer importante si l'ampleur du vice le justifie. Cette réduction doit toutefois demeurer raisonnable et ne jamais procurer un avantage indu à l'acheteur. Comme le soulignent Jobin et Cumyn, il s'agit là d'une " mesure d'équité pour le vendeur ".

[...]

77. En fonction d'un acheteur qui choisit un recours en diminution du prix de vente et qui doit assumer les conséquences de son choix, de combien le prix doit-il être diminué ? Autrement dit, quel prix de vente raisonnable et réaliste aurait payé un acheteur s'il avait connu le vice ? Ce prix doit également être équitable pour le vendeur en ce sens qu'il ne doit pas s'agir d'un prix déraisonnable au point d'équivaloir à la quasi-confiscation du bien vendu affecté d'un vice.

78. Pour répondre à cette question de façon adéquate il faut nécessairement tenir compte : (1) de la valeur du bien vendu telle que l'ont déterminée les parties elles-mêmes [...]; (2) des composantes de ce bien (terrain et infrastructures); (3) de l'inférence qu'il faut tirer du choix du recours exercé par l'acheteur. Ce dernier estime nécessairement que le bien vendu conserve une valeur malgré le vice, à tout le moins la valeur du terrain, puisqu'il choisit de conserver le bien et de se satisfaire d'une diminution du prix de vente. »

[258] En l'espèce, le Tribunal conclut qu'il serait inéquitable d'annuler la vente, les défendeurs devant alors rembourser non seulement aux demandeurs le prix payé pour la maison mais aussi ce que ceux-ci ont payé pour la rénover et la réparer en partie.

[259] L'annulation de la vente serait déraisonnable.

[260] Il convient donc de trouver un juste milieu pour que les demandeurs puissent terminer de réparer la propriété et continuent de l'habiter.

[261] Concernant le drain agricole, la soumission de Raynald Côté, annexée au rapport de l'expert Jacques Tremblay, indique qu'il en aurait coûté 800 \$ pour le remplacer.

[262] Incluant des frais de raccordement de 1 520,26 \$ demandés par *Octave Roy* (P-15), et des frais divers reliés au drain, le Tribunal enlève 2 800 \$ au coût des réparations suggéré par Jacques Tremblay pour réparer la fondation.

[263] Les réparations totalisent donc environ 94 000 \$.

[264] Il faut aussi tenir compte des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires pour réparer la fondation par l'intérieur, lesquels entraîneraient d'autres travaux de réfection au sous-sol.

[265] *Constructions Paquet et Lévesque inc.* a présenté une soumission de 51 696,75 \$ pour défaire et refaire le sous-sol.

[266] Ces travaux incluent la démolition du plancher et des cloisons, l'isolation des murs de fondation, la reconstruction du plancher et des cloisons de même que les coûts pour le plâtre, la peinture et le site d'enfouissement.

[267] Le Tribunal croit qu'il est possible pour les demandeurs de ne pas défaire tout le sous-sol.

[268] L'ingénieur Tremblay a déclaré qu'il était normal qu'à ce moment-ci, de l'humidité traverse les murs de fondation pour devenir visible à l'intérieur car aucun travaux d'imperméabilisation du côté extérieur des murs de béton n'ont été faits pour ce qui dépasse le sol.

[269] Selon son témoignage, lorsque ces travaux seront faits, il ne devrait plus avoir de traces d'humidité à l'intérieur.

[270] Une fois les murs de fondation correctement réparés par l'extérieur, il est probable de croire qu'il n'y aura plus d'infiltration d'eau à l'intérieur auquel cas il est aussi probable de conclure qu'il ne serait pas nécessaire de tout défaire le sous-sol.

[271] Le Tribunal diminue le montant pour la réparation du sous-sol à l'intérieur, à 25 000 \$. Ces coûts devraient couvrir les réparations requises pour les murs de la fondation s'il y a lieu et refaire ce qui devra être défait au sous-sol.

[272] Le coût des réparations retenues par le Tribunal s'élève à :

| | |
|---|---------------------|
| Réparation du béton à l'extérieur, pose d'une membrane et d'un <i>Styrofoam</i> | 30 048,53 \$ |
| Pour l'asphalte : | 11 919,60 \$ |
| Pour le nettoyage : | 1 050,00 \$ |
| Pour l'intérieur du sous-sol : | 25 000,00 \$ |
| Total : | <u>68 018,13 \$</u> |

[273] Les défendeurs devront donc cette somme aux demandeurs.

[274] Quant aux honoraires de l'expert Jacques Tremblay, ceux-ci s'élèvent à 2 235,81 \$ que devront les défendeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[275] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 68 018,13 \$ avec intérêts sur cette somme et l'indemnité additionnelle à compter du 17 novembre 2008.

[276] **Avec dépens** y inclut les frais d'expertise fixés à la somme de 2 235,81 \$;

PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

M^e Kenneth Gauthier
KENNETH GAUTHIER, avocat
Procureur des demandeurs

M^e Jean-Rock Genest
JEAN-ROCK GENEST INC., avocats
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 2011-11-18

