

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N°: 505-17-006102-125

DATE : 27 juin 2016

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARC ST-PIERRE, J.C.S. (JS1210)**

---

**DANIEL DESLAURIERS**

et

**JULIE THIBODEAU**

Demandeurs

c.

**ÉDOUARD DESMANGLES**

et

**MONA CHASSAGNE**

Défendeurs / Demandeurs en garantie

c.

**GILLES PAIEMENT**

et

**ÉDITH MAINVILLE**

Défendeurs en garantie /  
Demandeurs en arrière garantie

c.

**PAULINE BESSETTE**

Défenderesse en arrière garantie

et

**LUC CHAMBERLAND**

et

**CHANTAL CHAMBERLAND**

et

**MARTIN CHAMBERLAND**

Mis en cause

---

## JUGEMENT

---

[1] Le Tribunal est saisi d'une REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE AMENDÉE, d'une requête introductive d'instance (*en garantie*) et d'une DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN ARRIÈRE GARANTIE MODIFIÉE.

[2] Les demandeurs poursuivent les défendeurs pour vice caché dans la maison que les premiers ont achetée des derniers consistant (le vice caché) en la présence de pyrite dans le remblai sous la dalle de béton du sous-sol et du garage; ils leur réclament 70 328,58 \$ représentant les frais de démolition et de déblaiement du remblai puis les frais de remblaiement et de réfection du plancher ainsi que ceux reliés aux travaux de reconstruction plus 10 000 \$ à titre de troubles, ennuis, inconvénients, stress.

[3] Les défendeurs poursuivent en garantie les deux défendeurs en garantie de qui ils ont acheté la maison qui poursuivent eux-mêmes en arrière garantie la personne de qui ils l'ont achetée; également, les défendeurs en garantie ont mis en cause trois personnes bénéficiaires d'une donation par la défenderesse en arrière garantie de l'immeuble dans lequel elle vit maintenant, laquelle donation faite dans les quelques semaines suivant la signification des procédures à la défenderesse en arrière garantie (soi-disant) en fraude des droits des défendeurs en garantie.

\* \* \*

[4] Les demandeurs ont acquis la maison en cause le 14 mars 2012; dans les semaines suivant l'achat, à l'occasion de travaux d'agrandissement de la maison, les demandeurs ont constaté l'absence de drain français sur une partie du pourtour des fondations.

[5] Par ailleurs, plus tard, lorsque le demandeur enlève la tuile céramique de la salle de bain au sous-sol<sup>1</sup>, il constate le soulèvement partiel de la dalle de béton tout particulièrement sous la salle de bain du sous-sol; les demandeurs font procéder à différentes expertises dont une par un ingénieur qui rend son rapport le 29 mai 2012 concluant que c'est le remblai présent sous la dalle de plancher qui est en cause; ce remblai a été placé là à l'époque de la construction de la maison.

[6] Préalablement, le 25 avril 2012, les demandeurs avaient envoyé une mise en demeure aux défendeurs faisant référence à l'absence de drain autour des fondations

JS1210

---

<sup>1</sup> la partie de la maison que les parties appellent « sous-sol » se trouve en réalité, pour une bonne part, sortie de terre avec des ouvertures pour les fenêtres ou des portes au-dessus du niveau du sol et elle comporte plusieurs pièces principales; l'étage supérieur est appelé rez-de-chaussée (« RC ») par les parties

de la maison et au soulèvement partiel de la dalle de béton particulièrement à la salle de bain du sous-sol; les défendeurs ont demandé le lendemain aux demandeurs de ne pas procéder aux travaux avant qu'ils puissent visiter les lieux; les défendeurs avaient acquis la maison des défendeurs en garantie le 9 novembre 1998.

[7] Dès le 27 avril 2012, les défendeurs ont dénoncé aux défendeurs en garantie le vice allégué par le demandeur en joignant à cette dénonciation une copie de la mise en demeure des demandeurs puis, le 13 juillet de la même année, les demandeurs en garantie ont transmis une mise en demeure aux défendeurs en garantie pour les tenir responsables des dommages; les défendeurs en garantie avaient eux-mêmes acquis la maison le 28 juin 1980 de la défenderesse en arrière garantie.

[8] Les défendeurs en garantie ont transmis leur mise en demeure à la défenderesse en arrière garantie le 22 octobre 2012 par laquelle ils tiennent la défenderesse en arrière garantie responsable de tous les dommages directs et indirects incluant les honoraires de leur procureur ainsi que de tous troubles et inconvénients résultant de la poursuite; ils joignent à leur mise en demeure celle du 13 juillet 2012 des défendeurs en garantie, celle du 27 avril 2012 des défendeurs et la mise en demeure des demandeurs du 25 avril 2012.

[9] La procédure (initiale) des demandeurs a été signifiée aux défendeurs le 17 septembre 2012; la requête introductive d'instance en garantie a été signifiée aux défendeurs en garantie le 1<sup>er</sup> octobre 2012 et la requête introductive d'instance en arrière garantie (initiale) a été signifiée le 7 novembre 2012 à la défenderesse en arrière garantie.

\* \* \*

[10] Les demandeurs plaident d'abord que ce n'est que par l'expertise de M. Mohammad Housseini obtenu en fin mai 2012 que la présence de pyrite en concentration suffisante pour causer des dommages a pu être découverte; l'expert recommande l'excavation du remblai et son remplacement par du remblai sain - de là, les travaux de remplacement de remblai et de réfection de la dalle de béton à l'été 2013; le rapport technique que les défendeurs leur avaient remis à l'achat de la maison et celui qu'ils ont eux-mêmes obtenu par la suite arrivait à des concentrations de pyrite négligeables ou insuffisantes pour causer des dommages.

[11] Par ailleurs, les demandeurs relèvent un certain nombre de faussetés dans le document intitulé DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE (P-1.2) fourni par les défendeurs à l'époque de l'achat de la maison, parce qu'il ne fait pas référence au problème de remblai et d'instabilité du sol non plus qu'à une modification du drain français et parce qu'il ne fait pas état d'un rapport d'inspection obtenu par les défendeurs alors qu'une question précise dans le formulaire y réfère; quant au mouvement du sol et la modification du drain français, les demandeurs soulignent que les défendeurs en avaient été informés par leur propre vendeur.

[12] D'autre part, selon le propre rapport technique fourni par les défendeurs aux demandeurs (P-3), les fissures dans la dalle du sous-sol ne sont pas observables parce que la dalle elle-même est invisible; de même, le rapport technique obtenu par les demandeurs eux-mêmes (P-4), à la suite de la découverte des fissures dans la dalle du sous-sol, lorsque le demandeur a enlevé les tuiles de céramique dans la salle de bain, donne un indice pétrographique du potentiel de gonflement du matériau de remblai sous la dalle négligeable; ce n'est que par le rapport d'expertise du spécialiste en géotechnique dont les demandeurs ont retenu les services qu'a été détecté un pourcentage élevé du potentiel de gonflement du remblai sous la dalle.

[13] Les demandeurs plaident ensuite que l'exclusion de garantie dans la CONTRE-PROPOSITION à une promesse d'achat (D-1) des défendeurs qu'ils ont acceptée quant au mur extérieur du garage ne s'applique pas au vice caché pour lequel ils poursuivent en l'instance, soit la présence de pyrite dans le remblai sous la dalle du sous-sol et du garage; par ailleurs, la soumission que les défendeurs leur ont remise pour le coût des réparations des fissures n'a pas de pertinence non plus par rapport au vice.

[14] Les demandeurs passent ensuite au *quantum*; ils commencent par la facture de *Goudron du Québec* pour les travaux de remplacement du remblai et de la dalle qui représentent une somme de 40 421 \$ telle qu'en fait foi la facture de *Goudron du Québec* (P-10).

[15] Ils continuent avec une série de factures pour divers matériaux et fournitures (P-11), du *gyproc*, du bois, des visses, etc., totalisant (selon la compilation produite par la demanderesse en P-23) 4 702 \$; ça n'inclurait aucun objet ou matériau pour des améliorations à la maison.

[16] Les demandeurs passent ensuite à la facture du plombier (P-12) qui comprend toutefois le matériel alors qu'une partie des tuyaux remplacés auraient pu être réutilisés, selon leur propre témoignage du plombier qui a fait le travail; pour le travail de main-d'œuvre seulement, la facture fait état d'un montant de 562,50 \$ pour un total de 646,38 \$ avec les taxes selon les calculs du procureur des demandeurs.

[17] Quant à la facture de l'électricien (P-13) totalisant 1 652,09 \$ avec les taxes, il n'est pas possible d'y retracer les seuls travaux rendus nécessaires par le remplacement du remblai et de la dalle, l'électricien ayant apparemment refait l'électricité au complet dans le sous-sol.

[18] Les demandeurs réclament également la céramique qu'ils ont achetée pour le foyer, qu'ils ont dû refaire à la suite du remplacement de la dalle, et pour le recouvrement des planchers, faisant l'objet (la céramique) de deux factures (produites en P-14) pour respectivement 692 \$, pour la partie qui concerne le foyer sur la première facture, et 6 403,19 \$ pour le plancher plus certaines tuiles manquantes pour le foyer.

[19] Les demandeurs passent ensuite à la facture pour la location d'un cube pour l'entreposage des meubles et effets mobiliers au sous-sol, incluant les frais de livraison et de ramassage du cube, totalisant 833,56 \$ (P-15).

[20] Les demandeurs réclament aussi une compensation pour le temps mis par le demandeur ainsi que celui de membres de la parenté ou d'amis qui lui ont donné un coup de main pour les travaux de réfection de la dalle et du sous-sol totalisant 14 425 \$ (pages 16, 17 et 18 de P-16) à raison de 25 \$ de l'heure; le demandeur avait expliqué en témoignage qu'il avait une certaine expérience dans la construction, qu'il est maintenant rémunéré environ 48 \$ de l'heure dans son emploi actuel et que le temps fourni par les personnes qui lui ont aidé sera remis à ces personnes par lui (le demandeur) ou a déjà été remis, heure pour heure; plus tard, les demandeurs corrigeront leur calcul des heures personnelles effectuées soit par le demandeur M. Daniel Deslauriers ou par des membres de sa famille ou des amis pour le réduire à 463,75 heures impliquant une baisse du montant réclamé à 11 693,75 \$ plutôt que 14 425 \$.

[21] Les demandeurs terminent ensuite sur le même sujet par les deux factures de leur expert, M. Mohammad Housseini, soit pour son expertise (P-18), 4 321,22 \$ et pour le temps de préparation et de vacation à la cour (P-24) de 2 589,70 \$; les demandeurs demandent au tribunal de préciser dans les conclusions du jugement le montant des frais d'expertise inclus dans les frais de justice.

[22] Les demandeurs invoquent ensuite certaines autorités dont un jugement de la Cour suprême du Canada dans *ABB c. Domtar*<sup>2</sup> qui détermine notamment (au paragraphe 3.6.1.3) qu'il n'est pas nécessaire que le vice empêche l'utilisation du bien mais bien seulement qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.

[23] Les demandeurs attirent également l'attention du tribunal sur un passage d'un jugement de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire *Riendeau c. Brière*<sup>3</sup> où le tribunal accorde la moitié des frais de la remise en état du sous-sol et de l'aménagement paysager; dans *Mambro c. Pennino*<sup>4</sup>, un autre jugement de cette cour, dans une affaire où il s'agissait également de remplacer le remblai sous la dalle et la dalle de béton, le tribunal déduit 15 % des frais de reconstruction à titre de *plus-value* (paragraphe 78 du jugement).

[24] En ce qui concerne les dommages généraux, les demandeurs attirent l'attention du tribunal sur le fait qu'ils ont passé 2013 et 2014 dans les travaux qui ne se sont en réalité terminés il n'y a que trois semaines; le demandeur en a été privé de la présence de l'un de ses fils.

\*

---

<sup>2</sup> 2007 [3] RCS 461

<sup>3</sup> 2012 QCCS 6071

<sup>4</sup> 2013 QCCS 2478

[25] Les défendeurs pour leur part invoquent que la maison était dans le même ordre lorsqu'ils l'ont vendue que lorsqu'ils l'avaient achetée.

[26] Ils n'avaient aucune connaissance de la présence de pyrite; ce dont leur vendeur (le défendeur en garantie Gilles Paiement) leur avait parlé, c'était plutôt du drain français, qu'il avait installé, et des mouvements du sol causés par le gel, non pas de la pyrite; or, la base de la poursuite des demandeurs est la présence de pyrite dans le remblai sous la dalle du sous-sol et du garage.

[27] Quant au rapport d'inspection dont les défendeurs ont omis de signaler l'existence dans leur DÉCLARATION DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE, par erreur, il est plutôt laconique; il ne fait d'ailleurs aucune référence aux problèmes que le défendeur en garantie M. Gilles Paiement aurait signalés à l'inspecteur; les défendeurs mettent donc en doute le témoignage du défendeur en garantie.

[28] Les défendeurs passent ensuite à un jugement de la Cour supérieure dans l'affaire *Laurendeau c. Arechavaleta*<sup>5</sup> dans lequel le tribunal applique une réduction de 60 % des coûts de travaux de réfection de la dalle et de remplacement de remblai pyriteux à cause la *plus-value* résultant de ces travaux<sup>6</sup>.

\*

[29] Pour leur part, les défendeurs en garantie plaident d'abord que le rapport d'inspection des défendeurs n'est pas suffisamment explicite pour écarter le témoignage de M. Gilles Paiement (défendeur en garantie) lorsqu'il a fait état des explications qu'il a fournies à l'inspecteur quant au problème que l'installation du drain français cherchait à corriger et quant aux travaux de réparation de fissures.

[30] Les défendeurs en garantie invoquent par ailleurs qu'ils ne peuvent être appelés en tout état de cause à payer pour des dommages alors qu'il n'y a aucune preuve de connaissance de leur part de la présence de pyrite dans le remblai qui est à la base de la poursuite des demandeurs.

[31] Les défendeurs en garantie procèdent ensuite à une démonstration visant à discréditer le rapport de l'expert des demandeurs à partir d'un document produit par lui (en PAG-5) dans le cadre du contre-interrogatoire de l'expert des demandeurs : «PROTOCOLE D'EXPERTISE SUR BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS EXISTANTS, PROTOCOLE CTQ-M200, Version 2.0, 4 juin 2001 du COMITÉ TECHNIQUE QUÉBÉCOIS D'ÉTUDE DES PROBLÈMES DE GONFLEMENT ASSOCIÉ À LA PYRITE» (« protocole »).

[32] Les défendeurs en garantie avaient d'abord rappelé au tribunal que les deux rapports antérieurs requis respectivement par les défendeurs, en février 2009, et par les demandeurs, en avril 2012, faisaient plutôt état d'un potentiel de gonflement par la

---

<sup>5</sup> 2009 QCCS 5672

<sup>6</sup> Aux paragraphes 55 et 56

pyrite soit négligeable ou faible; or, l'explication de l'expert des demandeurs voulant que les échantillons prélevés alors l'avaient été à proximité du mur de fondation – pouvant expliquer la différence – serait incompatible avec le protocole qui détermine que pour évaluer la semelle (d'une fondation), les échantillons doivent être prélevés à moins d'un mètre de la fondation<sup>7</sup>.

[33] Par ailleurs, il appert du rapport de l'expert et de son témoignage qu'il a choisi certaines portions des échantillons qu'il a prélevés alors que, par ailleurs, il admet que lorsque ce n'est que du *shale* qui est prélevé, à 100 %, l'indice de gonflement donne 100; les défendeurs en garantie en infèrent que si l'expert a isolé une composante de l'échantillon, par exemple, seulement du *shale*, il doit nécessairement en arriver à un indice élevé d'IPPG, entre 75 à 100 %.

[34] Les défendeurs en garantie réfèrent également au protocole à cet égard, à la section 2.4.2, où il est mentionné dans le premier paragraphe de cette section que les matériaux granulaires doivent être récupérés sur toute leur épaisseur, puis au troisième paragraphe, où il est mentionné que chaque matériau devra faire l'objet d'une analyse différente; à la page suivante du protocole, dans le premier paragraphe, il est aussi précisé que chaque matériau doit être placé dans un sac différent.

[35] Par ailleurs, à l'autre page suivante du protocole, au deuxième paragraphe de la section 2.5.3.3, il est mentionné que les échantillons (devant faire l'objet de l'analyse) doivent peser au moins 500 grammes; or, le même échantillon composé uniquement de *shale* à 100 %, donnant un indice de gonflement évalué à 75 par le laboratoire qui a fait l'analyse pour l'expert des demandeurs, pesait 343.60 grammes<sup>8</sup>.

[36] Le défendeur en garantie passe ensuite à un passage dans le protocole où il est fait mention que le sondage au garage est toujours réalisé (en plus de celui dans la section du sous-sol)<sup>9</sup>; les défendeurs en garantie soulignent que l'expert des demandeurs n'a pas fait de sondage dans le garage et que malgré tout, les demandeurs ont remplacé la dalle du garage en sorte que c'est une superficie de 1 260 pi<sup>2</sup> qui a été refaite plutôt que 850 pi<sup>2</sup>.

[37] Les défendeurs en arrière garantie attirent aussi l'attention du tribunal sur le fait qu'un des échantillons prélevés par l'expert des demandeurs l'a été à 0,4 mètre du mur de fondation; les défendeurs en garantie rappellent que, dans son rapport, à la conclusion 9, l'expert des demandeurs émet l'opinion que les résultats divergents donnés par les rapports techniques antérieurs peuvent s'expliquer par le fait que les échantillons ont été prélevés à proximité du mur de fondation – or, tel que mentionné précédemment, il appert de l'un des deux rapports techniques qu'un des échantillons a été prélevé à un mètre, soit plus loin qu'un de ceux prélevés par l'expert des demandeurs.

---

<sup>7</sup> page 7 du protocole, section 2.4.3, 2<sup>e</sup> paragraphe, dernière phrase

<sup>8</sup> P-17, annexe 3, 4<sup>e</sup> page

<sup>9</sup> 3<sup>e</sup> paragraphe de la section 2.4.3 à la page 7 du protocole

[38] Par ailleurs, dans le protocole, à la section 2.4.4.2, au premier paragraphe, il est mentionné dans la deuxième phrase qu'il doit y avoir identification des matériaux sous le remblai incluant le terrain naturel; dans le haut de la page suivante du protocole, à la page 9, il est mentionné que le terrain naturel doit également être analysé - ce qui n'a pas été fait par l'expert des demandeurs; par ailleurs, en vertu de la section 2.5.3.3 du protocole, au troisième paragraphe de cette section, l'indice pétrographique de potentiel de gonflement du matériau analysé doit être déterminé selon un pourcentage pondéré des faciès pétrographiques présents et de leur poids respectif.

[39] Les défendeurs en garantie en infèrent que les résultats de l'expert des demandeurs sont biaisés parce qu'ils ne respectent pas les prescriptions du protocole.

[40] Par ailleurs, les défendeurs en garantie produisent un article de doctrine rédigé par l'expert des demandeurs intitulé **Rôle de l'ingénieur légiste dans les procès de litige et vice caché en construction**<sup>10</sup> dans lequel il écrit notamment au bas de la page 21 que « le travail de l'ingénieur comme témoin expert contribue de façon significative à plaider la part du représentant du client. Les faits qui ont été rapportés par l'ingénieur légiste peuvent constituer des facteurs de décisions importantes dans un jugement donné »; les défendeurs en garantie considèrent donc que l'expert des demandeurs est biaisé.

[41] De plus, les défendeurs en garantie s'appuient sur un jugement de cette cour dans *Préseault c. Pépin*<sup>11</sup> où il est mentionné qu'en présence d'indice suffisant, un acheteur prudent doit faire procéder à une expertise plus poussée sans quoi il pourra se faire opposer à bon droit que le vice était apparent; pour les défendeurs en garantie, l'exclusion de garantie du mur extérieur gauche, le gonflement de ce mur ainsi que les fissures présentes, qui auraient été causés selon l'expert des demandeurs par la présence de pyrite dans le remblai, constituent des indices qui auraient dû inciter les demandeurs à faire effectuer avant l'achat l'expertise qu'ils ont fait préparer après coup.

[42] D'autre part, sur un autre sujet, pour les défendeurs en garantie, la présence de pyrite dans le remblai n'était pas un vice qui empêchait l'usage de la résidence.

[43] En ce qui concerne le *quantum*, les défendeurs en garantie indiquent que le taux de 25 \$ l'heure réclamé par le demandeur M. Daniel Deslauriers pour lui-même, les membres de sa famille et les amis qui ont participé aux travaux de réfection est à peu près l'équivalent du taux du manoeuvre à 25,92 \$ l'heure dans l'industrie de la construction alors que cette fonction requiert une carte de compétence.

[44] Les défendeurs en garantie plaident aussi qu'il appert de l'une des photos prises pendant les travaux (P-19B) que les plinthes de chauffage qui y sont apparentes pouvaient rester pendant les travaux en sorte qu'il n'était pas nécessaire de les retirer.

---

<sup>10</sup> EYB 2005 DEV 803

<sup>11</sup> AZ-50125103; ce jugement aurait été renversé par la Cour d'appel pour d'autres motifs (REJB 2004-60223)

[45] Les défendeurs en garantie plaident ensuite que les tuiles de céramique achetées par les demandeurs soit pour le foyer ou pour le plancher couvrent, selon les factures produites, une surface beaucoup plus grande que celle qui a été remplacée; de plus, dans le cas du foyer, il apparaît de l'une des photos prises pendant les travaux, après que le foyer ait été démantelé, laissant l'âtre à découvert, qu'il n'était pas nécessaire de refaire toute la céramique puisque la partie du mur sur les côtés et au-dessus de l'âtre n'était pas affectée par les travaux de réfection.

[46] Par ailleurs, pour les défendeurs en garantie, si le remblai était affecté d'un vice, le recours en arrière garantie des défendeurs en garantie contre la défenderesse en arrière garantie est bien fondé.

[47] Finalement, les défendeurs en garantie demandent de réserver leur recours quant à la déclaration de non-opposabilité de la donation de son immeuble par la défenderesse en arrière garantie.

\*

[48] D'entrée de jeu, la défenderesse en arrière garantie déclare ne pas être en désaccord avec la demande des défendeurs en garantie pour la réserve de recours quant à la déclaration d'inopposabilité de la donation.

[49] La défenderesse en arrière garantie plaide ensuite que le protocole doit être respecté à la lettre, à défaut de quoi, les résultats ne sont pas valables; son procureur prend pour exemple un procès récent à l'intérieur duquel une vérification rigoureuse a été faite quant à la conformité des échantillons prélevés aux fins d'une analyse en matière environnementale pour permettre – la vérification méticuleuse – de justifier les résultats de l'analyse à laquelle le prélèvement des échantillons avait donné lieu.

[50] Dans les circonstances, pour le procureur de la défenderesse en arrière garantie, la base du rapport de l'expert des demandeurs paraît faible : les deux échantillons ayant donné un indice de 75 sont basés sur un seul matériau, le *shale* - les autres échantillons donnent des résultats de 35 ou de 61 (d'IPPG).

[51] La défenderesse en arrière garantie plaide ensuite qu'elle n'a habité la maison que deux ans et ne l'a vendue que pour 73 000 \$; son vendeur ayant quitté le pays ne pouvait pas être poursuivi par elle commodément.

[52] Par ailleurs, la pyrite est présente partout dans le secteur et le demandeur aurait d'ailleurs admis en avoir connaissance.

[53] Selon la défenderesse en arrière garantie, le demandeur avait pour objectif, dès le départ, de transformer la maison; à preuve, il a fait préparer des plans avant même la signature du contrat d'achat; ce n'est que lorsque le demandeur a enlevé la céramique au plancher du sous-sol, pour la réussite de son projet, qu'il a constaté les fissures et les gonflements; il y a absence de preuve d'inconvénient ou d'inconfort de vie dans la

maison dans l'état où elle était – les défendeurs ont d'ailleurs vécu plusieurs années dans la maison sans subir quelque inconvénient par le gonflement du *shale*.

[54] Pour la défenderesse en arrière garantie, la provenance du problème est donc le projet du demandeur; c'est son choix, pas celui des vendeurs.

[55] La défenderesse en arrière garantie passe ensuite à certaines autorités dont un jugement de cette cour dans *Petit c. Richard*<sup>12</sup> qui énonce que le vice doit être suffisamment grave pour rendre le bien impropre à l'usage auquel un acheteur raisonnable le destine; le vice peut être qualifié de tel seulement s'il a un effet réducteur sur les attentes d'un acheteur raisonnable; la présence de pyrite sous la dalle, i.e. d'un matériau impropre à la construction, ne constitue pas un vice en soi – il doit pour, ce faire nuire, à l'usage que l'on peut raisonnablement escompter d'un bien de pareille nature; également, le matériau défectueux constitue un vice seulement si la menace qu'il cause sur l'usage est grande et réelle; par ailleurs, dans ce jugement, des factures sont écartées parce qu'elles ne permettent pas de départager les coûts des travaux effectués pour améliorer les lieux et ceux qui ont été seulement correctifs; de plus, toujours dans ce même jugement, le tribunal prend en considération l'augmentation de la valeur de la maison au fil des années pour décider de l'indemnisation considérant que le demandeur n'était pas perdant.

[56] La défenderesse en arrière garantie passe ensuite à un jugement de la Cour du Québec<sup>13</sup> qui reprend le jugement de la Cour supérieure précité quant à l'absence de qualification comme vice par la seule présence de pyrite – le jugement réitère qu'il doit y avoir déficit d'usage; en l'occurrence, dans cette affaire, la maison datant de 27 ans n'avait connu aucun désordre.

[57] La défenderesse en arrière garantie conclut en disant qu'elle n'a pas à subir de « préjudice » après 40 ans.

\*

[58] Les défendeurs en garantie reprennent la parole pour indiquer que les demandeurs ne peuvent réclamer à bon droit des intérêts remontant à leur mise en demeure alors que les travaux ont été faits postérieurement; de plus, il ne devrait pas y avoir condamnation à l'indemnité additionnelle vu la discrétion du tribunal à cet égard compte tenu notamment de la remise du procès l'année dernière à cause de l'encombrement des rôles.

\*

[59] En réplique, les demandeurs admettent que la grosse part des travaux fait l'objet de la facture (de *Goudron du Québec – P-10*) du 4 juillet 2013 – en sorte que les intérêts pourraient être calculés à partir de cette date là.

---

<sup>12</sup> 2007 QCCS 4226

<sup>13</sup> *Beauregard c. Gauthier*, 2010 QCCQ 7654

[60] Par ailleurs, en ce qui concerne le protocole, il n'est pas nécessairement le dernier – aucune preuve n'a été présentée à cet effet; de plus, à la page 3 du protocole, la mise en garde numéro 2 précise qu'il incombe à l'utilisateur de juger si le protocole convient à ses besoins particuliers.

[61] D'autre part, les demandeurs font référence au paragraphe 25 de la défense où il est question d'un rapport du 7 août 2012 révélant un IPPG de 39 et de 60 dans des échantillons prélevés à des endroits très rapprochés des échantillons analysés par le laboratoire à qui l'expert des demandeurs a demandé de faire l'évaluation, faisant suite, le rapport, selon le paragraphe 26 de la défense, à un mandat par les défendeurs<sup>14</sup>.

[62] Les demandeurs plaident aussi, en réponse à l'argument de la défenderesse en arrière garantie relatif à la transformation de la maison passant – notamment – par l'enlèvement de la tuile, que si les demandeurs avaient pu voir le problème si les travaux n'avaient pas été faits, ils (les demandeurs) se seraient plutôt vu opposer le caractère apparent du vice.

[63] Les demandeurs répondent ensuite à certains arguments des défendeurs en garantie notamment quant au remplacement du fil de sècheuse qui, tel qu'il appert d'une photographie prise au moment des travaux, passait par le milieu de la pièce en sorte qu'il était nécessaire de le remplacer – pour conclure que ce n'était pas seulement parce que la sècheuse était déplacée qu'un nouveau fil avait été acheté.

[64] Les demandeurs précisent ensuite que les dimensions calculées par les défendeurs en garantie représentées par les tuiles qui ont été achetées pour remplacer celles qui ont été enlevées ne représentent pas du tout les dimensions calculées par le procureur des défendeurs en garantie qui se serait mépris sur les quantités : il ne s'agit pas d'unités, sur la facture, mais de pieds carrés; par ailleurs, pour l'être, il était évidemment nécessaire de poser des tuiles d'un même modèle, à des fins d'uniformité, en sorte que même celles qui étaient sur le mur devaient aussi être remplacées.

[65] Les demandeurs terminent en signalant que le manoeuvre dont le taux est un peu supérieur à celui réclamé par eux pour le travail effectué personnellement par M. Daniel Deslauriers, des membres de sa famille ou des amis, ne détient pas (le manoeuvre) de carte de compétence, mais bien une carte d'occupation – le procureur des défendeurs en garantie convient – en faisant signe du chef - de cette correction.

\*

[66] En duplique, les défendeurs en garantie mentionnent qu'il n'existe pas d'autre version (postérieure) du protocole du comité technique que celui qu'ils ont produit en preuve; l'expert des demandeurs a d'ailleurs admis que c'est lui qu'il appliquait.

---

<sup>14</sup> la firme est identifiée au paragraphe 25 de la défense comme étant la même que celle qui a produit le rapport de février 2009 au défendeur ayant conclu à l'époque à un IPPG de 14 (cf. page 10 du rapport P-3 par Pyritest inc.)

\* \* \*

[67] Je procède maintenant à l'analyse des arguments des parties.

\*

[68] Je commence par le rapport de M. Mohammad Housseini, l'expert des demandeurs : le tribunal ne peut écarter ce rapport sur la base des représentations du procureur des défendeurs en garantie, ayant pour objectif de miner la crédibilité du rapport avec des arguments techniques reposant pour une très grosse part sur sa propre interprétation du protocole, non plus que sur la base de l'opinion du procureur de la défenderesse en arrière garantie, même en admettant sa grande expérience dans des procès où l'importance d'un bon choix et d'un bon traitement des échantillons est déterminante sur le résultat.

[69] D'abord, pour le tribunal, il y a souvent risque d'erreurs lorsqu'un profane tente d'analyser des données à partir de règles énoncées dans un protocole technique, ce pour quoi, habituellement, c'est un expert qui l'utilise dans son rapport ou en cour pour appuyer son raisonnement; d'autre part, il n'est pas possible non plus de se fier à l'opinion énoncée en plaidoirie par un procureur dans un domaine de spécialité autre que le droit pour fonder un jugement, quel que soit le respect du tribunal à l'endroit du procureur en question.

[70] Par ailleurs, les parties, incluant les défendeurs en garantie et la défenderesse en arrière garantie, ont reconnu la qualité d'expert de M. Mohammad Housseini en tant que spécialiste en géotechnique; l'article sur le sujet que les défendeurs en garantie ont produit en preuve rédigé par lui vient d'ailleurs confirmer cet état de fait alors que l'extrait invoqué par les défendeurs en arrière garantie pour le discréditer est insuffisant à lui seul pour écarter ses conclusions, comme le procureur des défendeurs en garantie lui-même l'a admis en plaidoirie.

[71] D'autre part, le défendeur a à toutes fins utiles admis judiciairement dans sa défense avoir obtenu en août 2012 un rapport d'expertise donnant des indices de gonflement potentiel de 39 et 60; je note que dans les mêmes allégations de la défense, les défendeurs précisent que les échantillons ont été prélevés dans des endroits rapprochés de ceux où l'expert des demandeurs a prélevé les siens.

[72] Le rapport auquel ces allégations réfèrent est une expertise datée du 7 août 2012 par *Multitest*; il a été déposé au dossier de la cour par les défendeurs avec un avis de communication d'un rapport d'expert du 28 mars 2013 en vertu de l'article 402.1 C.p.c. (ancien) signifié à toutes les autres parties, dont les défendeurs en garantie et la défenderesse en arrière garantie; il peut donc leur être opposé, le rapport tenant maintenant lieu du témoignage de l'expert.

[73] Dans le rapport des défendeurs, l'expert M. Guy Forest, qui fait l'analyse des résultats des tests d'IPPG exécutés par une autre firme, EXP., dont le rapport (sous forme d'une lettre du 7 août 2012 à Me Robert Tessier) était joint dans l'avis en vertu de

402.1, écrit à la deuxième page dans la section *Résultat du test et conclusion* que des désordres consistant en des fissures dans la dalle de béton avec ou sans gonflement pourraient apparaître avec le temps sans affecter l'intégrité structurale du bâtiment dans la partie arrière droite du rez-de-chaussée (le sous-sol) là où l'échantillon donne un IPPG de 35; du côté gauche, là où l'échantillon donne un IPPG de 60, il y a selon M. Forest, en plus des fissures de la dalle avec ou sans soulèvement, une possibilité de poussées latérales sur le mur de fondation.

[74] Quant aux deux premiers rapports, celui de *Pyritest* du 3 février 2009 et celui de *PyriteXpertise* du 24 avril 2012, le premier est contredit plus tard par la même firme<sup>15</sup> et l'autre écarté par le propre client qui l'avait commandé, le demandeur Daniel Deslauriers, parce qu'il laissait sans explication le gonflement de la dalle – il s'est donc résolu à faire effectuer une expertise complète même si ça représentait des coûts de quelques milliers de dollars.

[75] Ainsi, même si le rapport ou le travail de l'expert des demandeurs comportait des faiblesses en ce qui concerne les échantillons prélevés pour mesurer l'indice potentiel de gonflement, je ne dis pas que c'est le cas, l'évidence est incontournable : les conclusions des experts des demandeurs et des défendeurs déterminant un taux de gonflement potentiel suffisant pour causer des dommages comme des fissures et le gonflement de la dalle plus, du côté gauche, une poussée sur les murs de fondation, doivent être retenues.

[76] À partir de ce constat, rien ne permet au tribunal d'écarter les conclusions de l'expert des demandeurs voulant que ce soit là la cause des déficiences relevées par les demandeurs, soit des fissures dans le plancher, son gonflement à certains endroits, ainsi que des fissures dans le mur gauche extérieur et son déplacement, le rapport de l'expert des défendeurs venant corroborer lesdites conclusions.

\*

[77] Quant au caractère apparent du vice, il m'apparaît que les demandeurs n'avaient pas à faire effectuer une expertise impliquant un coût de plus de 4 000 \$ avant l'achat de la maison, comme les défendeurs en garantie l'ont plaidé, parce qu'ils (les demandeurs) auraient dû se douter du problème, avant que le demandeur Daniel Deslauriers ait constaté personnellement que la dalle du sous-sol était craquée et renflée, par le seul déplacement du mur extérieur gauche et ses fissures, qui pouvaient être imputés à d'autres causes, les tests de pyrite préalablement effectués ayant même écarté (erronément) cette possibilité.

\*

[78] En ce qui concerne maintenant la question de savoir si le vice était suffisamment grave pour justifier des travaux de réfection, le tribunal est de cet avis, même en tenant

---

<sup>15</sup> *Multitest* est présentée sur le document comme «La nouvelle identité de Pyritest », *Pyritest* étant la firme qui a produit le premier rapport des défendeurs (P-3)

compte de l'opinion de l'expert des défendeurs, M. Guy Forest de *Multitest* voulant qu'il ne soit pas impératif de faire des travaux correctifs<sup>16</sup>, parce que les demandeurs n'avaient pas à accepter de vivre dans une maison dans laquelle ils ne pouvaient pas remplacer le plancher dans les pièces situées au sous-sol; ainsi, les travaux de remplacement du remblai et de la dalle ne procèdent pas de l'avis du tribunal d'un changement d'usage de la maison; il s'agissait plutôt de la rendre conforme à un usage auquel un acheteur raisonnable destinerait le bien qu'il a acheté.

\*

[79] Je suis aussi d'avis que le remplacement du remblai sous la dalle du garage même n'ayant pas fait l'objet d'échantillon par l'expert des demandeurs était aussi justifié en l'absence d'une preuve contraire pour démontrer que ce n'était pas nécessaire pour éviter un gonflement et un craquement de la dalle – il est manifeste que le remblai d'origine qui n'avait pas été enlevé à cet endroit, possède un taux de gonflement tout aussi dangereux que le remblai sous la dalle du sous-sol; d'ailleurs, le garage se situe du côté gauche de la maison là où se trouve le mur extérieur affecté d'un gonflement à cause – selon la preuve prépondérante - de la pyrite.

\*

[80] Quant à la réclamation, il découle de ce que déterminé précédemment que les travaux de remplacement du remblai et de la dalle sont justifiés; ils représentent une somme de 40 421 \$ telle qu'en fait foi la facture de *Goudrons du Québec* du 4 juillet 2013.

[81] Pour les autres travaux ou fournitures, je ne retiendrai que ceux pour lesquels il est possible de distinguer par la preuve les travaux correctifs par rapport aux travaux d'amélioration; lorsque la pièce justificative comprend ou pourrait comprendre aussi des travaux d'amélioration sans pouvoir identifier ou quantifier seulement ceux de correction, le tribunal l'écartera complètement étant d'avis que ce sont les demandeurs qui ont le fardeau de faire la preuve des travaux nécessaires pour corriger le vice.

[82] Pour le temps mis par le demandeur personnellement ou certains des membres de la parenté ou des amis, le tribunal est d'avis qu'il peut et doit être compensé, d'une part, et d'autre part, que le taux de 25 \$ de l'heure est raisonnable; en l'absence d'indication quelconque pouvant porter le tribunal à croire dans l'énumération présentée par les demandeurs (P-16) que des travaux d'amélioration y ont été inclus, le tribunal retiendra le montant réclamé par les demandeurs à cet égard après rectification en plaidoirie par leur procureur, soit 11 693,75 \$ pour la période du 26 mars 2013 au 10 avril 2014.

---

<sup>16</sup> dans les mêmes paragraphes de son rapport auxquels le tribunal a déjà référés, au paragraphe 73 du jugement; je comprends que les remarques de l'expert visent plutôt des dommages structurels pouvant mettre en cause la stabilité du bâtiment

[83] En ce qui concerne la plomberie, le tribunal ne retient que les coûts de main-d'œuvre considérant que le plombier a admis qu'une partie de l'ancienne tuyauterie aurait pu être réutilisée, ce que les demandeurs ont choisi de ne pas faire; la réclamation à cet égard sera donc considérée jusqu'à concurrence de 562,50 \$ plus les taxes pour un total de 646,38 \$; la facture du plombier (P-12) est datée du 10 juillet 2013.

[84] Le tribunal exclut par ailleurs complètement la facture de l'électricien considérant que l'ensemble de l'électricité du sous-sol aurait été refaite, selon le témoignage de l'ouvrier qui a effectué les travaux, alors que ce n'était pas nécessaire tel que l'a confirmé un autre témoin des demandeurs, le représentant de l'entreprise qui a procédé au remplacement du remblai et de la dalle de béton.

[85] Le tribunal retiendra toutefois la réclamation pour l'entreposage des meubles rendu nécessaire par les travaux pour les mois de juin, juillet et août 2013 totalisant 833,56 \$ en incluant la livraison du cube et son ramassage; la facture est datée du 8 mai 2015.

[86] En ce qui concerne la céramique, le tribunal convient avec le procureur des demandeurs du caractère réaliste de la superficie représentée par les tuiles figurant sur la facture de *Céramique Fagion inc.* (P-14) pour le foyer et le plancher ainsi que sur le fait que les demandeurs n'avaient pas le choix de remplacer les tuiles de céramique du foyer même sur le mur pour une question d'uniformité; des montants de 692 \$ faisant l'objet de la facture du 31 mai 2013 (P-14) et de 6 403,19 \$ faisant l'objet de la facture du 15 avril 2014 (P-14) seront donc considérés dans la condamnation.

[87] Quant aux autres frais, à part le permis de construction de la municipalité au montant de 75 \$ qui aurait été payé le 10 juin 2013 selon le reçu produit en preuve et sauf pour une facture du 31 mai 2013 pour le gaz alimentant le chauffe-eau, la coupure et le nouveau raccordement, un travail préalable à l'exécution des travaux, je comprends, ayant donné lieu à une facture de 164,16 \$, il s'agit (les autres frais) de travaux, de fournitures et de matériaux qui auraient servi directement soit à la réfection de la dalle ou à la reconstruction des lieux rendus nécessaires par l'enlèvement du remblai et de la dalle et leur remplacement selon le témoignage non contredit et non contesté de la demanderesse; les factures produites en liasse (P-11) s'échelonnent de juin 2013 à mars 2014; je soustrais donc de la facture de 4 702 \$, le montant de 75 \$ pour le permis (P-9) et la facture de Métro-Sud de 174,63 \$ (incluse dans P-11), qui devraient être traités à part pour les intérêts, pour en arriver à une différence de 4 452,37 \$ pour les autres factures dont les dernières datées du 16 mars 2014.

\*

[88] Par ailleurs, en ce qui concerne la plus-value, le tribunal a procédé à une analyse de la jurisprudence sur la question – ou sur la question de la dépréciation à appliquer sur le coût des travaux de réfection ou de reconstruction pour établir la

diminution du prix – à partir de décisions trouvées par le service de recherche de cette cour qui a aussi identifié et surligné les passages pertinents<sup>17</sup>.

[89] Je constate dans un premier temps que sur une vingtaine de cas retracés, des preuves d'experts ont été présentées seulement dans trois affaires<sup>18</sup>; le pourcentage de réduction appliqué par le tribunal dans ces cas varie entre 50 et 60 %<sup>19</sup>.

[90] Dans les autres cas, généralement des cas récents datant souvent d'après 2010, jugés par cette cour ou la Cour du Québec, les pourcentages de dépréciation accordés le cas échéant par le tribunal lorsque c'est possible de le déterminer<sup>20</sup> varient de 10 % à 50 % avec une forte concentration à 20, 25, 30 ou 33<sup>1/3</sup> %; je signale que, dans la grande majorité des cas, il n'est pas fait référence à l'âge de l'immeuble ou à l'âge de la partie de l'immeuble affectée de vices devant faire l'objet des travaux de réfection, souvent des fondations; certains jugements accordent des taux de dépréciation différents selon la nature des travaux, soit qu'il s'agit de travaux de réfection de la partie de l'immeuble devant être remplacé à cause du vice ou de travaux de reconstruction rendus nécessaires par les travaux de réfection; pour les travaux de reconstruction seulement, lorsque cette distinction est faite, le taux de dépréciation appliqué sur les travaux de reconstruction se situe – dans les trois cas retracés – à 50 %<sup>21</sup>.

[91] D'autre part, dans *Kerzérho c. Immeubles Bernadet inc.*<sup>22</sup>, ma collègue Nicole Bénard écrit sur cette question précise de plus-value qu'elle ne peut pas décider de déduire un montant de façon arbitraire parce qu'aucune preuve de plus-value apportée à l'immeuble (un condo) par les travaux de reconstruction (d'installation de nouveaux planchers) ne lui a été apportée.

[92] Cependant, la Cour d'appel elle-même a déjà accordé une réduction (20 % en l'occurrence) sur le coût des travaux associés à la réfection en l'absence de toute preuve d'expert et sur la seule base d'une évaluation discrétionnaire<sup>23</sup>.

[93] Dans les circonstances, je me considère lié et je crois qu'il me faut appliquer une certaine dépréciation sur la valeur des travaux même en l'absence d'une preuve d'expert, surtout qu'en l'espèce ce serait manifestement inéquitable de ne pas le faire;

---

<sup>17</sup> un travail impressionnant réalisé par Me Vincent Luigi du bureau de Québec

<sup>18</sup> *Déry c. Bellemare*, 2008 QCCS 4081 (le juge Michel Richard a attribué 60 % de dépréciation à partir d'une preuve d'expert établissant à 60-70 % la plus-value), *Huard c. Gougeon*, 2004 CanLII 19797 (QCCS), *Larocque c. Fontaine*, 2014 QCCQ 4531 (CanLII)

<sup>19</sup> Je signale cependant que dans l'affaire *Huard c. Gougeon*, la cour a triplé le taux de dépréciation des travaux de reconstruction du sous-sol proposé par l'expert à cause de son (sous-sol) état d'endommagement anormal.

<sup>20</sup> Dans un des cas, *Voyer c. Bouchard*, 1999 CanLII 12075 (QCCS), ce n'était pas le cas.

<sup>21</sup> *Riendeau c. Guy Brière Courtier d'assurances inc.*, référence à la note 3, *Rheault c. Lamontagne*, 2009 QCCQ 1671 (CanLII) et *Huard c. Gougeon* (précité à la note 2); c'est dans ce dernier cas que le tribunal disposant d'une preuve d'expert a toutefois triplé le taux proposé par celui-ci pour la dépréciation à cause de circonstances particulières

<sup>22</sup> 2014 QCCS 1591

<sup>23</sup> *Gauthier c. Marcali*, 2003 CanLII 72155 (QCCA)

toutefois, en ce qui concerne les travaux de réfection, le remplacement du remblai et la pose d'une nouvelle dalle, je n'ai pas l'intention d'en accorder : je n'ai aucune preuve de la nécessité de remplacement des dalles au bout d'un certain laps de temps même en l'absence d'un vice de construction contrairement à la preuve présentée – autre que d'expert en évaluation de maison pour déterminer un pourcentage de *plus-value* - dans d'autres cas ayant fait l'objet des jugements consultés par le soussigné où c'est ce qui s'est fait<sup>24</sup>.

[94] En l'occurrence, je me rallie complètement à l'opinion de ma collègue Marie-Anne Paquette qui, dans l'affaire *Riendeau c. Guy Brière Courtier d'assurances inc.*<sup>25</sup>, une des trois décisions retracées ayant fait la distinction entre les travaux de réfection et ceux de reconstruction pour la *plus-value*, qui (l'Honorable Marie-Anne Paquette) n'accorde aucune dépréciation pour des travaux de stabilisation à la structure affectée d'un vice et 50 % pour des frais de remise en état rendus nécessaires par les travaux de réfection; je rappelle que ce pourcentage de 50 % a aussi été retenu dans les deux autres affaires où la différence de *plus-value* est établie entre les travaux de réfection et ceux de reconstruction; dans *Riendeau c. Guy Brière Courtier d'assurances inc.*, la maison avait été construite en 1987 et le vice avait été découvert en 2007 alors qu'ici aussi la maison a plusieurs décennies d'âge - les travaux de reconstruction du sous-sol ont certes donné à la maison des demandeurs une *plus-value* au moins équivalente à celle accordée dans cette autre affaire<sup>26</sup>.

[95] Ainsi, une diminution de 50 % du coût des travaux de reconstruction doit être appliquée en diminution du prix de vente de la maison pour tenir compte de la *plus-value* des lieux par rapport à leur valeur à l'époque de l'achat de la maison par les demandeurs; je ne peux accorder davantage parce que c'eût été aux défendeurs, principaux, en garantie ou en arrière garantie, à faire la preuve d'une dépréciation plus importante, le cas échéant; même la défenderesse en arrière garantie a eu le loisir de procéder à un examen des lieux et d'en dresser un constat de l'état avant que les travaux soient effectués à l'été 2013, ayant reçu sa mise en demeure en octobre 2012.

[96] Or, effectivement, la seule preuve présentée à cet égard par les défendeurs, principaux, en garantie ou en arrière garantie, quant à cette *plus-value*, est l'admission du demandeur en contre-interrogatoire par les défendeurs en garantie quant au prix demandé pour la maison en fonction d'un mandat accordé à un courtier en l'immeuble quelques trois semaines avant le procès, soit 669 000 \$, alors que les demandeurs

---

<sup>24</sup> *Légère c. 131666 Canada inc.*, 2012 QCCS1850, le tribunal applique une réduction de 30 % des travaux de réfection de la fondation parce qu'elle était constituée, selon la preuve, en bloc de béton faisant en sorte que sa durée de vie était limitée à 100 ans à la condition qu'il y a un entretien sérieux à tous les 35 ans, ce qui n'avait pas été prouvée; dans *Voyer c. Bouchard*, alors que le tribunal considère qu'il y a une certaine *plus-value* accordée par la construction du mur de fondation et son rajeunissement, il signale une modification en un mur de béton (mur de fondation) et non de blocs de béton.

<sup>25</sup> 2014 QCCA 1809 (CanLII)

<sup>26</sup> Je signale que notamment la demanderesse Thibodeau a admis en témoignage avoir acheté de la tuile de céramique de bonne qualité alors que, le défendeur en garantie, qui avait posé la céramique d'origine, avait mentionné qu'il en avait achetée de qualité ordinaire.

avaient payé 360 000 \$ en mars 2012; or, les demandeurs ont témoigné avoir fait beaucoup d'autres travaux que ceux simplement de correction pour le vice dont il est question en la présente instance, lesquels travaux de correction étant plutôt un imprévu en fonction du projet de rénovation de la maison selon le témoignage non contredit du demandeur; je signale, par ailleurs, que des photos produites par les défendeurs en garantie de la maison telle qu'elle apparaît sur la fiche de l'immeuble publiée sur Internet par l'agence immobilière donnent une apparence extérieure de maison neuve; dans les circonstances, il est impossible pour le tribunal de calculer la part de plus-value attribuable aux travaux de reconstruction rendus nécessaires par le remplacement du remblai et de la dalle du sous-sol et du garage.

[97] Cependant, ce ne sont pas tous les montants autres que ceux faisant l'objet de la facture de *Goudron du Québec* qui doivent être affectés par la dépréciation : le permis de construction et les travaux de déconnexion du gaz auraient été nécessaires même sans travaux de reconstruction; par contre, tout le reste des montants réclamés doit être touché, incluant le temps chargé pour le travail personnel du demandeur, des membres de sa famille ou des amis ainsi que les frais d'entreposage, la preuve ne permettant pas de faire la distinction entre ceux consacrés aux travaux de réfection par rapport à ceux reliés aux travaux de reconstruction.

\*

[98] Je discute maintenant de la question de l'indemnité additionnelle : je ne vois pas pourquoi elle ne devrait pas être accordée compte tenu du fait qu'il ne s'agit pas d'une pénalité mais simplement d'un moyen pour ajuster la condamnation au coût de loyer de l'argent – dans les circonstances, les demandeurs n'ont pas à être pénalisés pour la période après la remise du procès pour cause d'encombrement qui ne peut leur être imputé; le tribunal ne condamnera cependant pas les défendeurs à payer les intérêts et l'indemnité additionnelle sur le temps personnel du demandeur ou des membres de sa famille ou amis puisqu'il n'y a pas de débours d'argent, étant par ailleurs compris que certaines heures effectuées par des parents ou amis restent toujours à leur être remises par le demandeur.

[99] Sur la question des dommages pour inconvénients, compte tenu d'une absence complète de preuve de connaissance du vice par les défendeurs et en l'absence d'une présomption applicable, le tribunal ne pourra les accorder, quel que soit leur mérite.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[100] **ACCUEILLE** pour partie la requête introductive d'instance amendée des demandeurs;

[101] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 53 021.70 \$ avec les intérêts et l'indemnité additionnelle sur les montants suivants à partir des dates ci-après tenant compte le cas échéant d'un délai pour le paiement de la facture :

- 10 juin 2013 pour une somme de 75 \$ (permis de construction);
- 30 juin 2013 pour une somme de 164,16 \$ (Métro-Sud);
- 30 juin 2013 pour une somme de 346 \$ (Céramique Faggion);
- 1<sup>er</sup> août 2013 pour une somme de 40 421,91 \$ (Goudron du Québec);
- 1<sup>er</sup> avril 2014 pour une somme de 2 226,19 \$ (factures diverses);
- 15 mai 2014 pour une somme de 3 201,60 \$ (Céramique Faggion);
- 1<sup>er</sup> juin 2015 pour une somme de 416,78 \$ (entreposage);

[102] **AVEC FRAIS DE JUSTICE**, INCLUANT LES FRAIS D'EXPERT DE 6 901.02 \$;

[103] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance en garantie des défendeurs, sans frais;

[104] **CONDAMNE** les défendeurs en garantie à indemniser les défendeurs de la condamnation ci-dessus prononcée contre eux en capital, intérêts et frais de justice;

[105] **ACCUEILLE** la demande introductive d'instance en arrière garantie modifiée des défendeurs en garantie pour partie, sans frais;

[106] **CONDAMNE** la défenderesse en arrière garantie à indemniser les défendeurs en garantie de la condamnation ci-dessus prononcée contre eux en la présente instance en capital, intérêts et frais de justice;

[107] **RÉSERVE** les droits des défendeurs en garantie quant à une déclaration d'inopposabilité de la donation par la défenderesse en arrière garantie de son immeuble intervenue le ou vers le 4 décembre 2012 faisant l'objet de l'acte produit en l'instance sous PAG-3;

---

MARC ST-PIERRE, J.C.S.

Me Michel Rocheleau  
De Chantal, D'Amour, Fortier  
Procureurs des demandeurs

Me Robert Tessier  
Procureur des défendeurs / demandeurs en garantie (Édouard Desmangles et Mona Chassagne)

Me Pierre-Hugues Miller

Marceau Soucy Boudreau avocats inc  
Procureurs des défendeurs en garantie / demandeurs en arriere garantie (Gilles Paiement et  
Édith Mainville)

Me Yvon Chouinard  
Chouinard Avocat inc  
Procureurs de la défenderesse en arrière garantie (Pauline Bessette)

Dates d'audiences : 16,17 et 18 mai 2016