

Desmeules c. 1845-0460 Québec inc.

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHARLEVOIX

N° : 240-17-000011-060

DATE : 26 MAI 2009

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARC LESAGE, J.C.S.

CLAUDE DESMEULES, domicilié et résidant au [...], La Malbaie (Québec) [...]
Demandeur

C.

**1845-0460 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée ayant son siège
au 47, rue du Parc, Clermont (Québec) G4A 1J6**

et

MONIQUE AUMONT, domiciliée et résidant au [...], Clermont (Québec) [...]
Défenderesses

JUGEMENT

[1] Ce dossier nous révèle une autre histoire d'une vente d'un immeuble où le demandeur, acheteur, poursuit son vendeur, les défenderesses, pour vices cachés en vertu de l'article 1726 C.c.Q.. Mais s'agit-il de vices cachés?

[2] L'encre du notaire n'est pas encore sèche sur l'acte de vente, la contrepartie de la vente, soit le paiement en argent, n'est pas encore remise à la défenderesse 1845-0460 Québec inc. que la rétroexcavatrice, "la pépine", est déjà sur la propriété en train de chambouler le terrain pour y installer fondation, drain agricole, aqueduc et égout sanitaire, le tout sans avis écrit préalable aux défenderesses du recours en vices cachés pour lesquels on réclame un montant de 251 483 \$ alors que le prix de vente de la propriété est de 400 000 \$ et dont la résidence, un chalet à l'origine, a plus de 100 ans.

[3] L'empressement du nouveau propriétaire est-il une fin de non-recevoir pour ne pas avoir respecté les termes de l'article 1739 C.c.Q.? La défenderesse Monique Aumont est-elle poursuivie à bon droit?

Les faits

[4] Le 23 avril 1995, la défenderesse 1845-0460 Québec inc. (ci-après 1845) acquiert l'immeuble situé au [...] à La Malbaie. La défenderesse Monique Aumont (ci-après Mme Aumont) en fait sa résidence principale qu'elle habite avec son conjoint qui décède le 3 mars 2003.

[5] Mme Aumont et son conjoint avaient acquis cette résidence pour y passer leur retraite. Mme Aumont y est très attachée et, même après le décès de son conjoint, elle désire continuer à l'habiter. Par contre, cédant à certaines pressions de son entourage, elle accepte d'écouter l'agent d'immeubles, Mme Louise Forgues. La propriété est vendue au demandeur Desmeules et l'acte de vente est signé devant notaire le 30 août 2004.

[6] Il est important de rappeler, pour bien comprendre le fil des événements, que M. Desmeules est intéressé à cette demeure depuis plus d'une année. Les premières démarches de l'agent d'immeubles remontent à l'automne 2003. Il rappelle Mme Forgues durant l'hiver. Il montre beaucoup d'intérêt pour cette propriété qu'il qualifie d' ancestrale. Mme Aumont répond à l'agent immobilier que la propriété n'est pas à vendre. Au printemps 2004, Mme Forgues revient à la charge et Mme Aumont accepte de laisser visiter la propriété. Immédiatement, devant elle, l'agent d'immeubles appelle le demandeur qui veut visiter le jour même, ce qui démontre à nouveau son intérêt pour la propriété et son empressement.

[7] Avec le demandeur et Mme Forgues, Mme Aumont fait visiter le lendemain en expliquant les transformations apportées dans les années précédant le décès de son mari car la résidence n'était habitée qu'en période estivale sauf l'année avant le décès de M. Aumont. Le demandeur et son épouse apparaissent aimer vivement cette résidence en montagne de 80 pieds de longueur par 25 pieds de largeur, avec aménagement paysager et piscine, dont l'ensemble donnait vue sur le fleuve Saint-Laurent.

[8] Suivant cette visite, soit le 27 mai 2004, Mme Forgues présente une promesse d'achat signée par le demandeur le 26 mai 2005 pour un montant de 500 000 \$, incluant une liste de meubles garnissant la résidence. Mme Aumont refuse catégoriquement. Le 27 mai 2004 à 18 heures, le demandeur signe une nouvelle promesse d'achat pour un montant de 585 000 \$, soit 485 000 \$ pour la résidence et 100 000 \$ pour les meubles. Il est à noter que la résidence est la propriété enregistrée

de la défenderesse 1845 alors que les meubles sont la propriété personnelle de Mme Aumont.

[9] Il est mentionné à cette offre d'achat que «l'acheteur reconnaît que c'est une résidence d'été qui a été isolée pour l'hiver, l'acheteur accepte sans réserve la maison dans l'état où elle se trouve actuellement, le vendeur informe que l'eau a déjà gelé à moins 30». (je souligne)

[10] Malgré cette deuxième offre, Mme Aumont hésite toujours à vendre la propriété mais une entente intervient sujette à une inspection. Elle est faite par un expert de la firme EBQ qui visite l'ensemble de la propriété en compagnie du demandeur et de son épouse.

[11] Mme Aumont insiste auprès de l'expert du demandeur pour qu'il fasse bien son travail afin qu'elle n'ait pas de problèmes dans le futur. Mme Aumont prête même une lampe de poche pour que tous puissent descendre dans un vide sanitaire sous un petit boudoir et une rallonge où l'époux de Mme Aumont avait pratiqué des ouvertures au plancher puisqu'il avait fait installer du chauffage dans ce vide sanitaire.

[12] Mme Aumont reconnaît que l'endroit était humide mais n'y voyait aucun problème puisque l'entrepreneur qui avait procédé aux travaux de la rallonge en 2001 garantissait son travail. D'ailleurs à l'acte de vente finalement intervenu est indiqué le travail de réfection à être effectué par cet entrepreneur aux frais de ce dernier. Elle ne nie toutefois pas qu'elle a pu mentionner que la présence d'eau sur la terre battue pouvait être reliée à un boyau d'arrosage, sans plus.

[13] Donc, c'est en pleine confiance et bonne foi, que les démarches se poursuivent. Mme Aumont souligne même la présence possible de mulots ou petites souris car la résidence est inhabitée l'hiver. Il est question même de gel de tuyaux dans une salle de bain. Mme Aumont répond aux questions du mieux qu'elle le pouvait, son mari n'étant plus là pour informer davantage puisque c'est lui qui voyait à l'entretien et aux réfections de la résidence. Il est mention de la pose d'un drain français autour de la résidence. Mme Aumont répond que, s'il en existe un, ce serait uniquement à l'avant sans qu'elle puisse l'affirmer catégoriquement.

[14] Mme Aumont relate que, un certain après-midi de juin alors qu'elle occupe toujours la résidence, elle voit arriver dans la cour arrière M. Jocelyn Harvey avec sa "pépine" qui l'informe que le demandeur veut agrandir le stationnement. Elle le met en garde sur la présence d'un fil électrique qui passe sous terre pour aller au garage. Il n'y a aucune autre intervention de sa part sur cet événement. M. Harvey a tout de même arraché le fil électrique qui fut immédiatement réparé. M. Harvey témoigne pour sa part qu'il allait là uniquement pour vérifier la profondeur du roc.

[15] Après l'inspection par EBQ, le demandeur transmet un avis de modification à son offre d'achat, la réduisant à la somme totale de 520 000 \$ compte tenu d'un coût estimé de réparations de 55 000 \$. Mme Aumont répond à Mme Forgues qu'elle ne vend plus. D'ailleurs, le demandeur semble avoir été ambivalent car il a aussi préparé un document qui avise Mme Aumont qu'il annule la promesse d'achat n° 17602 vu les réparations à effectuer dont il annexe copie des évaluations.

[16] Puis finalement, le 14 juin 2004, est signée la promesse d'achat pour la somme de 400 000 \$ pour la résidence entre la défenderesse 1845 et Claude Desmeules, spécifiant l'engagement de Niveauteck Construction inc. quant à des réparations nécessitées à une rallonge construite en 2001, ainsi que la signature d'un acte d'achat séparé pour les meubles appartenant à Mme Aumont pour un montant de 100 000 \$.

[17] Le 26 août 2004, Mme Aumont reçoit le demandeur et son épouse. Les parties sont joyeuses, Mme Aumont a préparé la maison et le terrain pour les accueillir. Rendez-vous est pris pour signature de l'acte de vente chez le notaire St-Gelais, le 30 août 2004. Le 1^{er} septembre 2004, Mme Aumont se rend chez le notaire qui l'informe que le montant de la vente n'a pas encore été déboursé; elle accepte de bonne grâce cette situation vu que c'est le lundi de la fête du Travail. Le 2 septembre 2004, Mme Aumont est avisée par Mme Forgues de venir en toute hâte à la résidence du chemin A en lui exprimant qu'il y avait un gros problème. Elle y constate alors que des travaux d'importance sont en train d'être exécutés.

[18] Le demandeur lui déclare alors que la poutre de soutien de la maison, la lisse de support, est complètement pourrie. Mme Aumont veut la voir mais elle est en grande partie enlevée et déjà aux rebuts. M. Desmeules menace alors Mme Aumont de lui réclamer 75 000 \$. Il se montre très agressif à son égard. Elle lui demande d'arrêter les travaux mais M. Desmeules réplique qu'il continue sans possibilité de discussion avec lui.

[19] Mme Aumont, sur les conseils de Mme Forgues, fait appel à la firme Hénault & Gosselin et M. Lévis Ouellet se présente sur les lieux le 3 septembre 2004. Il constate l'ampleur des travaux qui sont déjà avancés. Il voit la présence de pourriture sur les solives mais constate une excavation beaucoup plus profonde que nécessaire permettant ainsi au propriétaire d'avoir un espace libre sous la résidence pour pouvoir y circuler. Des poutrelles d'acier sont sur place pour supporter la résidence. Il déclare à M. Desmeules qu'il s'est pris d'une drôle de façon pour changer une poutre, que ce n'est pas si compliqué que ça.

[20] M. Ouellet fait une remarque intéressante en ce qu'il s'est informé de l'occupation principale de M. Desmeules lorsqu'il s'est présenté à lui. Le demandeur lui répond qu'il est propriétaire de condominiums de luxe. M. Ouellet conclut que le demandeur a une connaissance dans le domaine de la construction. M. Desmeules se décrit lui-même comme un développeur immobilier possédant des immeubles commerciaux et ayant fait l'acquisition de sept à huit résidences personnelles.

[21] M. Ouellet pénètre à l'intérieur de la résidence. Il constate que le plancher de la salle à manger penche vers l'avant. Il est apparent que le plancher n'est pas au niveau. M. Desmeules reconnaît lui-même qu'il avait constaté que la résidence penchait vers le fleuve, que les murs avaient bougé à l'intérieur. Il fallait donc remettre l'immeuble au niveau, refaire les fondations existantes. M. Ouellet explique à M. Desmeules les travaux qu'il pourrait faire qu'il évalue entre 30 000 \$ et 40 000 \$ en excluant les travaux d'excavation et de dynamitage.

[22] **Pour considérer la nécessité de ces travaux et vérifier s'il s'agit de vices cachés dont le demandeur ignorait la présence avant la vente, il faut revenir au rapport d'inspection obtenu par le demandeur.**

[23] Le 2 juin 2004, une convention d'inspection est signée entre le demandeur et les Experts en Bâtiment du Québec (EBQ). Même s'il est mentionné sur ce contrat qu'il s'agit d'une **inspection sommaire visuelle** de l'immeuble que le demandeur projette d'acheter, plusieurs éléments sont notés au rapport qui lui est remis. M. Desmeules admet ne pas l'avoir lu dans son intégralité.

[24] Il est question d'infiltration d'eau venant des fondations dans la partie cuisine qui aurait été corrigée depuis, d'un problème d'égout près de la rue il y a plusieurs années, de la présence de mulots au sous-sol, de givre dans les fenêtres de la véranda, du foyer à vérifier, d'accumulations anormales de neige ou de glace à surveiller à l'arrière. Il faut rappeler que la résidence vendue était un chalet à l'origine, assis sur un mur de pierres avec solive de bois sur laquelle repose l'immeuble. Ce chalet a été transformé en résidence à l'année ce qui a nécessité des travaux d'isolation, d'aqueduc et égout par le propriétaire.

[25] Puis l'attention de l'acheteur est attirée sur les recommandations qui suivent:

- Pour le terrain: s'assurer d'avoir des pentes inversées et du drainage adéquat hors solage car possibilité d'infiltration à l'arrière;
- Pour l'extérieur: les solages de blocs peuvent causer des infiltrations. Il faut faire l'entretien des parements de bois, principalement ceux qui sont en contact avec le sol sont à surveiller;
- Pour la toiture: risque d'infiltration d'eau par les conduits de cheminée;
- Pour la structure: infiltration d'eau visible, les blocs de béton et le sol sont mouillés, efflorescences visibles (ce qui signifie que des matières solides sont réduites en poudre par le temps, s'effritent). Il est suggéré de faire vérifier le périmètre du vide sanitaire;
- Pour l'intérieur: signes de mouvements des murs, signes d'infiltration d'eau au plafond, planchers non au niveau, cheminée intérieure en mauvais état nécessitant une inspection par un spécialiste, le sous-sol à réisoler.

[26] Le rapport d'inspection attire de nouveau l'attention du demandeur sur les pentes de terrain à surveiller pouvant causer des infiltrations d'eau au sous-sol. On le met en garde quant aux surfaces non visibles qui peuvent être endommagées sinon attaquées par la pourriture. Les appuis directement au sol sont susceptibles de bouger. La pourriture peut affecter toutes les pièces de bois. Le dégagement entre le terrain et le parement extérieur est inadéquat. La résidence étant à flanc de montagne, la forte pente peut causer un apport d'eau important vers la maison. Un ravin à l'arrière peut causer de l'infiltration d'eau au solage et c'est à surveiller. En cas d'absence de chantepleures, il peut y avoir détérioration et pourriture non visible au niveau de la base du mur ainsi qu'au niveau de la lisse de pourtour et des solives.

[27] Le 6 juin 2004, M. Desmeules obtient une soumission de Maçonnerie J M Thibeault inc. de Clermont. Le travail consiste à enlever les pierres qui longent la maison et les replacer après la pose d'un drain agricole au pourtour de la maison ainsi qu'un drain dans le vide sanitaire, à réparer le foyer, le tout pour près de 35 000 \$. Avec toutes les réparations dévoilées par ces inspections, le demandeur négocie à la baisse l'achat de la résidence du chemin A.

[28] Bien plus, le demandeur signe un document où il annule la promesse d'achat. Il sait qu'il y a de nombreuses réparations à effectuer. Par contre, à la mi-juin 2004 intervenait un consentement à la vente des biens meubles garnissant la résidence pour un montant de 150 000 \$.

[29] Malgré ces documents interviennent devant le notaire Jérôme St-Gelais le 30 août 2004 un acte de vente de la résidence du [...] à La Malbaie pour un montant de 400 000 \$ et un autre acte de vente de certains meubles garnissant la résidence pour un montant de 100 000 \$.

[30] Le tout totalise donc la somme de 500 000 \$ pour une vente pour laquelle il était demandé à l'origine, pour seulement la résidence, un montant de 500 000 \$ plus 150 000 \$ pour les meubles. Comme déjà souligné, dès la sortie du bureau du notaire, les travaux requis par le demandeur débutent.

[31] Dès le 2 septembre, une mise en demeure est adressée au notaire de retenir les sommes d'argent qu'il détient, le procureur du demandeur alléguant que ce dernier vient de découvrir que la lisse autour de la propriété est pourrie et qu'il n'y a pas de drain français à l'avant de la propriété.

[32] Le 10 septembre 2004, une seconde mise en demeure, toujours transmise au notaire par les nouveaux procureurs du demandeur, réclame un montant initial et sommaire de 100 000 \$. Les procureurs avisent qu'ils verront à signifier aux vendeurs une requête introductive d'instance en dommages et en diminution du prix de vente. Le montant réclamé dans la requête introductive signifiée le 17 janvier 2006, soit seize mois plus tard, est de 251 483,30 \$ pour une résidence achetée 400 000 \$ pour

laquelle il était demandé au départ 500 000 \$, sans les meubles, et pour laquelle une entente était intervenue à 475 000 \$ avant l'inspection par EBQ.

[33] Le demandeur allègue que la défenderesse a voulu cacher l'état de la lisse en refusant à l'entrepreneur Harvey, choisi par le demandeur, d'excaver le long de la partie arrière de la résidence ce qui aurait permis de découvrir la pourriture de cette lisse. Le Tribunal a déjà souligné que M. Harvey a déclaré qu'il allait chez les défenderesses pour vérifier la profondeur du roc. Mme Aumont lui a demandé simplement de creuser plus vers la montagne.

[34] Le Tribunal est d'avis que, si même devait être interprétée l'attitude de Mme Aumont comme un refus à l'entrepreneur Harvey lorsqu'il se présente chez elle pour des travaux d'excavation avec sa pépinière, le demandeur avait toujours l'option de refuser de continuer les pourparlers. Il était avisé de la possibilité d'infiltration, du manque d'aération du parement extérieur de la résidence sur lequel venait s'appuyer le sol. Selon son expert, le risque de pourriture était présent et il a décidé de poursuivre sa démarche en toute connaissance de cause.

[35] Il est vrai qu'un acheteur prudent n'a pas à excaver le long d'une maison pour voir l'état des fondations. Mais il en est tout autrement lorsqu'un expert lui dit de le faire car il y a risque de pourriture. L'article 1726 C.c.Q. énonce bien que le vendeur n'est pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni du vice apparent qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. Bien plus, le demandeur avait eu recours à un expert qui l'a mis en garde.

[36] À l'allégation 16 de sa requête introductive, le demandeur affirme que l'ensemble de ses dommages découle de ce refus de Mme Aumont de permettre l'excavation le long de la partie arrière de la résidence. Il faudrait donc limiter le recours en droit du demandeur à ce seul refus allégué pour lequel il n'y a aucune mention de réserve à l'acte d'achat.

[37] Quant à la défenderesse, elle est avisée le 2 septembre 2004 par Mme Forgues que le demandeur est en train d'effectuer des travaux majeurs. Elle se précipite à la résidence du [...] pour constater, ce qui l'horripile, la machinerie de M. Harvey en train de détruire ses aménagements paysagers et procéder aux travaux d'excavation. En toute hâte, elle a recours à la firme Hénault & Gosselin pour une inspection sommaire alors que les travaux du demandeur sont en cours. Elle reçoit la mise en demeure du 27 septembre 2004 alors que les travaux sont presque totalement complétés. Jamais elle ne fut informée des autres vices qu'allègue le demandeur dans sa requête introductive d'instance avant la signification de cette dernière.

[38] Elle précise que les constatations de l'expert du demandeur, qui ont mené à une baisse de 100 000 \$ sur le prix demandé à l'origine, impliquaient la pose d'un drain français ou agricole au pourtour de la maison.

[39] Tel que mentionné à l'allégation 45 de la défense, souligné par M. Lévis Ouellet et relevé par la jurisprudence constante, il n'était pas dans les normes de construction du début du siècle dernier, dans les années 1900, d'installer un drain français ou agricole autour d'une résidence qui d'ailleurs, au départ, était un chalet. Pour la partie plus récente, la rallonge, l'acte de vente prévoyait la réparation par la compagnie Niveauteck Construction inc., aux frais de cette dernière, d'un drainage autour de cette rallonge à la résidence construite en 2001 tout en faisant le lien avec le nouveau drain à être installé par le demandeur.

[40] Le Tribunal considère sans incidence prépondérante l'allégation du demandeur à l'effet que Mme Aumont lui aurait dit que son mari avait installé un drain français à la partie avant de la maison alors que Mme Aumont ajoute qu'elle ne pouvait le dire car elle ne le savait pas. Même M. Desmeules ne contredit pas Mme Aumont de façon formelle en témoignant que Mme Aumont lui aurait mentionné que, d'après elle, son mari aurait posé un drain du côté du fleuve. Mais elle n'en est pas certaine et l'on apprend de M. Normand Duchesne de Niveauteck Construction inc. que M. Aumont n'aurait fait l'installation d'un drain que sur une petite partie à l'avant de la résidence. Il s'agit d'une preuve sur laquelle le demandeur ne peut appuyer ses prétentions à l'effet que Mme Aumont connaissait pertinemment la condition de la lisse de bois et qu'elle a voulu la lui cacher. Toutes les autres informations reçues par le demandeur, principalement par son expert EBQ, lui dévoilaient la possibilité sinon la certitude de présence de pourriture aux pièces de bois à l'arrière du parement extérieur sur lequel venait s'appuyer la terre, le sol, ne laissant aucune ventilation possible à un tel espace ainsi clos.

Le droit

[41] Dans leur ouvrage sur La responsabilité civile, 7^e édition, les auteurs Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers au titre de la responsabilité du fabricant et du vendeur, précisent que l'article 1726 C.c. entérine le droit antérieur et met fin à certaines controverses jurisprudentielles antérieures. L'acheteur doit simplement examiner le bien d'une façon ordinairement prudente et diligente (2-383).

[42] Par contre, le Tribunal est d'opinion que si l'acheteur décide de faire examiner l'immeuble par un expert, il ne peut se retrancher sous le prétexte qu'il n'avait pas à recourir à un expert tout en ne tenant pas compte des avertissements et recommandations de l'expert. Il est alors mis au courant des problèmes constatés par l'expert, qui lui dévoile les vices de la construction pour lesquels il ne pourra plus prétendre à un dédommagement puisqu'ils ne sont plus cachés. En l'espèce, le vendeur a fait la preuve de la connaissance du vice par l'acheteur, lors de la vente (2-384).

[43] Dans *Placement Jacpar Inc. c. Benzahour* ((1990) 26 Q.A.C. 169, AZ-89011869, jj. Beauregard, LeBel, Chevalier (*ad hoc*), C.A.), le juge LeBel écrit:

Depuis, la jurisprudence est revenue à une position plus nuancée, sans doute moins exigeante pour l'acquéreur, moins soucieuse, peut-être, de la vieille maxime *caveat emptor*. Elle impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois, le comportement même des parties.

[44] Comme souligné ci-dessus, le nouvel article 1726 C.c.Q. met fin à la controverse sur l'exigence ou non d'un expert pour être un acheteur prudent et diligent. Mais l'acheteur, pour demeurer prudent et diligent s'il engage un expert, doit suivre les recommandations qui lui sont adressées sinon on ne peut plus parler de prudence et de diligence.

[45] Dans l'affaire *Savoie c. Lirette*, [2003] J.Q. n° 18600 (C.S.), le juge Crête observait que l'on faisait dévier le débat pour s'en prendre au manque d'expérience de l'expert de l'acheteur lequel voyait alors sa prudence d'avoir eu recours à un expert tourner à son désavantage. En l'espèce, ce qui doit être sanctionné est le fait que l'acheteur, en toute connaissance de cause, a fait l'acquisition de la résidence sans s'être assuré, ce sur quoi le Tribunal a un doute, de l'état des fondations malgré les avertissements de son expert, qu'il y ait empêchement ou non à procéder à un tel examen, ce qui est contradictoire ici. D'autre part, le demandeur a obtenu un rabais appréciable quant au prix de vente demandé sur la base des réparations à effectuer.

[46] Ainsi, le juge Jacques Dufresne, alors à la Cour supérieure (*Leblanc c. Biron*, AZ-50087184, décision du 12 juin 2001), retenait:

[144] L'usure normale prévisible d'une fondation construite en blocs de béton il y a 38 ans exigeait de l'acheteur prudent et diligent qu'il prête une attention suffisante à l'examen de la maison. (...)

[47] Le Tribunal ajoute: et encore plus si l'expert qu'il a choisi le met en garde sur les infiltrations d'eau et la pourriture possible à l'arrière du parement extérieur de l'immeuble. On ne peut plus parler de vices cachés.

[48] Dans *Blanchard & Sauriol c. Guertin & Chiasson* (2004 CanLII 29542, QC C.A., jj. Gendreau, Forget et Pelletier, j.c.a.), sur l'examen des lieux en regard de l'immeuble à acquérir:

[20] Certes, les appelants n'auraient pas eu la certitude de l'existence de la structure pourrie de la tourelle, mais suffisamment d'indices pour demander au vendeur une expertise plus poussée ou une garantie explicite de bon état, ou renoncer à l'achat ou, enfin, acquérir malgré tout en acceptant d'assumer le risque d'un défaut sérieux et sa conséquence, les coûts afférents à la réparation.

[49] Tout comme dans cette affaire, M. Desmeules a fait l'option de faire l'acquisition malgré les éléments annonciateurs à cause du véritable coup de coeur pour cette résidence, propriété d'un vendeur pas enclin à vendre. Aussi, la présence des entrepreneurs engagés avant la signature de l'acte de vente et la présence d'une poutre d'acier pour soulever la maison dès le lendemain de la vente, démontrent l'intention de l'acheteur de procéder à une réfection complète des fondations avec création d'un sous-sol adéquat pour pouvoir y circuler.

[50] Dans une décision de la Cour d'appel (*Dorion c. Clavet*, AZ-50067875, jj. Deschamps, Delisle et Denis (*ad hoc*)), en lisant attentivement le texte, l'on constate que l'âge de l'immeuble acquis est un facteur à considérer. Il faut prêter attention au fait que la Cour d'appel a renversé la décision de première instance en ce qui a trait uniquement aux vices de construction qui ne sont pas reliés à l'âge de l'immeuble:

"L'appelante a acheté de l'intimé, en octobre 1989, pour 189 500 \$, une maison construite entre 1881 et 1885;

Dans Gélinas c. Beaumier, [1990] R.D.I. 23, le juge Rodolphe Paré a écrit:

L'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé, avant d'acquiescer à l'achat d'une vieille maison, de l'examiner soigneusement. Cette proposition a d'autant plus de pertinence en l'espèce qu'il s'agit d'une maison dont la construction remonte à cent ans.

(...)

Si la conclusion du juge le justifiait de rejeter certains postes de réclamation de l'appelante, il en va autrement quant aux suivants qui, eux, relevaient soit de la garantie fournie par l'intimé dans l'acte de vente que l'immeuble était conforme aux règlements et lois en vigueur, soit de la garantie légale contre des vices cachés étrangers à l'âge de la maison:

(...)

b) la garantie légale:

1- infiltration d'eau et absence de drain autour des fondations:

il s'agit là de vices cachés qui affectent une annexe ajoutée à la maison de l'appelante en 1966, donc étrangers à l'âge de la maison; ce poste de réclamation aurait dû être alloué.

[51] Le Tribunal note que la résidence du [...] a également plus de cent ans et qu'elle a d'abord été utilisée comme chalet. Les parties en font une mention expresse dans une des promesses d'achat où le demandeur inscrit qu'il est prêt à acheter sans réserve la propriété de 1845. De plus, le demandeur entendait procéder à l'excavation pour la pose d'un drain français puisqu'il a obtenu une soumission à cet effet avant de faire

l'acquisition de la résidence et après avoir négocié le prix de vente à la baisse. Il a été précisé d'autre part que l'entrepreneur qui avait construit une annexe, une rallonge en 2001 devait installer un drain autour de cette annexe et le brancher sur le nouveau drain français prévu par l'acheteur, ce qui élimine la partie étrangère à l'âge de la maison.

[52] La Cour d'appel dans l'affaire *Gélinas c. Beaumier* (200-09-000561-867, jj. Paré, Tyndale et Proulx) écrit:

"De la même façon peut-on dire que l'acheteur d'une maison centenaire doit prévoir qu'il y trouvera des détériorations dues à la vétusté et s'il ne fait aucune réserve, il est censé accepter la maison avec les défauts résultant de la façon de construire à l'époque et les détériorations dues à son ancienneté."

[53] Le demandeur ne peut demander aujourd'hui réparation pour des améliorations qu'il savait devoir être faites compte tenu de l'âge de la résidence. Le Tribunal préfère croire le témoignage de Mme Aumont à l'effet qu'il n'y a eu aucune représentation spécifique quant à l'existence d'un drain français à l'avant de la résidence, face au fleuve. Les photographies prises le 2 septembre 2004 montrent bien l'intention du demandeur de rénover l'ensemble des fondations, du système de drainage autant pluvial que sanitaire et d'avoir un système d'approvisionnement en eau plus récent quant à procéder à toutes ces rénovations.

[54] Le Tribunal fait sienne l'allégation 50 de la défense:

Ce faisant, le demandeur ne cherche qu'à faire assumer par les défenderesses, une partie du coût exorbitant des rénovations qu'il a effectuées à l'immeuble et qu'il aurait effectuées même en l'absence de prétendus vices cachés.

[55] C'est avec raison que la défense allègue l'âge du bâtiment et les normes de construction du temps. L'expert de la demande a avisé le demandeur des dangers d'infiltrations et de pourriture du fait que le sol, la terre se rendait jusqu'au parement extérieur. C'est avec ces informations que le demandeur a négocié et a pris sa décision quant à l'achat et le prix à payer.

[56] Les défenderesses n'ont rien caché au demandeur. Elles ont agi de bonne foi. On ne peut leur appliquer ce que le juge LeBel, alors à la Cour d'appel, écrit dans *Proulx-Robertson c. Collins*, [1992] R.D.I. 154, 157 (C.A.):

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

[57] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que Mme Aumont a négocié de bonne foi avec le demandeur. Le Tribunal est plus enclin à conclure du comportement du demandeur après la signature de l'acte de vente qu'il était de son intention profonde d'effectuer les améliorations qu'il a apportées à la résidence et que l'argument de la lisse n'est qu'un moyen pour tenter d'obtenir un rabais additionnel à ce qu'il a déjà obtenu sur le prix de vente.

[58] Le demandeur a négocié d'abord pour une diminution préliminaire de 55 000 \$ pour les réparations requises par son expert EBQ. Puis la vente de la résidence et du terrain s'est effectuée pour un montant de 400 000 \$, soit de 75 000 \$ à 85 000 \$ de moins que le montant d'abord demandé. Le consultant Lévis Ouellet de la firme Hénault & Gosselin a soumis un montant de 30 000 \$ à 40 000 \$ pour effectuer les réparations. Le Tribunal est d'avis que le demandeur trouve bien son compte dans le prix de vente qu'il a négocié à la baisse pour tenir compte des réparations à effectuer. Tenter d'en obtenir davantage est de l'abus.

[59] Sur ces faits, la requête introductive d'instance doit être rejetée.

La dénonciation aux défenderesses

[60] La Cour d'appel décidait le 14 février 2001 (*Oppenheim c. Mercedes-Benz Canada inc.*, AZ-01019037, jj. Vallerand, Robert et Rochette) que l'absence de mise en demeure ne peut empêcher l'exercice d'un recours pour vice au moment de la vente lorsqu'aucun préjudice n'en résulte pour le vendeur qui, au surplus, a eu amplement le temps pour procéder à l'examen, du véhicule dans ce cas-là.

[61] En l'espèce, la partie venderesse n'a jamais eu le temps d'examiner ou de faire examiner les vices dont se plaint le demandeur. Dès la prise de possession, le terrain est "sens dessus dessous", du bas au haut de la colline où est située la résidence vendue. Le demandeur effectue toutes les rénovations qu'il désire et invoque de prétendus vices cachés pour obtenir un nouveau rabais de 251 000 \$.

[62] En l'espèce, le demandeur n'a pas avisé les défenderesses, Mme Aumont a été informée par Mme Forgues que des travaux étaient exécutés sur le terrain vendu. Le Tribunal est d'avis que les défenderesses souffrent préjudice du fait d'avoir été prises au dépourvu par des travaux en cours sans possibilité de contrôler leurs nécessités et leurs coûts. Le demandeur a refusé d'arrêter les travaux pour permettre aux défenderesses d'effectuer adéquatement leurs recherches pour remédier aux vices allégués. Le demandeur se retrouve d'autre part avec une plus-value apportée à la résidence qui couvre amplement le montant qu'il a pu y investir au-delà du rabais obtenu dans ses négociations pour l'achat de l'immeuble.

[63] Dans l'ouvrage La vente dans le Code civil du Québec de Pierre-Gabriel Jobin (Les Éditions Yvon Blais, Cowansville), l'auteur écrit:

158. Comme dernière condition, le Code civil exige la dénonciation du vice: l'acheteur qui découvre un vice caché doit le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable de sa découverte. Il s'agit d'une nouvelle condition de la garantie contre les vices, qui avait été recommandée par l'Office de révision. (...)

La dénonciation permettra au vendeur de tenter de remédier au vice, à un coût souvent inférieur à celui de la réparation par un tiers quelconque choisi par l'acheteur, et elle évitera bien des litiges; elle permettra aussi de déterminer plus facilement si le vice est antérieur à la vente.

L'acheteur n'est plus tenu, comme jadis, d'intenter son recours dans un délai raisonnable; il lui suffit de donner l'avis. Mais, pour ce faire, il ne dispose encore que d'un délai raisonnable.

[64] Le Tribunal est d'avis que les défenderesses avaient droit à un avis dans un délai raisonnable de la mise à nu de la lisse affectée de pourriture. Elles avaient droit de faire examiner cette solive et non être mises devant le fait accompli à savoir la disparition presque complète de cette pièce de bois sur laquelle le demandeur base sa procédure.

[65] Même si en certains cas la dénonciation n'apparaît pas nécessaire comme l'a retenu la Cour d'appel lorsque le vendeur n'en souffre préjudice, en l'espèce le Tribunal considère, en plus du fait que les vices reprochés ont fait l'objet d'avertissements par l'expert du demandeur et d'une diminution de prix pour en tenir compte, que le défaut d'avoir transmis l'avis requis par la loi est aussi fatal au demandeur dans les circonstances, d'autant que d'autres vices cachés reprochés ne sont dévoilés qu'avec la signification de la requête introductive d'instance.

Voile corporatif

[66] L'honorable Roger E. Baker, dans l'affaire *Université du Québec à Montréal c. Groupe Axor inc. & al.*, (2006 QCCS 6523 (CanLII)), retient:

"[11] Même si l'une de ces compagnies était réellement l'*alter ego* de l'autre, le seul fait d'avoir fait cette allégation ne crée pas une fraude, ni ne constitue une des conditions requises pour soulever le voile corporatif."

[67] D'ailleurs, l'article 317 C.c.Q. est explicite:

"La personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée à l'encontre d'une personne de bonne foi, dès lors qu'on invoque cette personnalité pour masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public."

[68] Le Tribunal a déjà retenu qu'il n'y eut aucune fausse représentation de la part de Mme Aumont qui a négocié de bonne foi, avec les connaissances qu'elle a de l'immeuble vendu, en l'absence de son conjoint décédé l'année précédente. On ne peut soulever chez elle quelques éléments de fraude, d'abus de droit ou d'une quelconque contravention à une règle d'ordre public.

[69] L'acte de vente de l'immeuble est intervenu entre une compagnie, 1845-0460 Québec inc., et le demandeur. Le demandeur et la défenderesse Monique Aumont, de son nom de naissance Monique Pilote, ont procédé à un acte de vente séparé pour les meubles cédés par cette dernière. La personnalité juridique de 1845 ne peut être soulevée dans les circonstances. L'action contre la défenderesse Monique Aumont doit, pour ce seul motif, être rejetée, aucune conclusion n'étant recherchée contre elle quant à l'acte de vente des biens meubles qu'elle a conclu avec le demandeur.

[70] **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[71] **REJETTE** la requête introductive du demandeur en réclamation pour vices cachés et dommages;

[72] **AVEC LES ENTIERS DÉPENS.**

MARC LESAGE, j.c.s.

Me Vincent Thibeault
Lavery De Billy
Procureurs du demandeur
1, Place Ville-Marie, bureau 4000
Montréal (Québec) H3B 4M4

Louis Carrière
Heenan Blaikie Aubut
Procureurs des défenderesses
Bureau 600
900, boulevard René-Lévesque Est
Québec (Québec) G1R 2B5

Date d'audience : 25 juin, 26 juin et 27 juin 2008