

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-018855-130

DATE : 22 décembre 2016 (rectifié le 16 janvier 2017)

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOCELYN F. RANCOURT (JR 1718)

ANNE-FRANCE LABRECQUE

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

C.

JEAN PETIT

MARIE-JOSÉE ST-ONGE

Défendeurs / Demandeurs reconventionnels

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE QUÉBEC**

Mis en cause

JUGEMENT RECTIFICATIF

(en date du 16 janvier 2017)

[1] **CONSIDÉRANT** la demande de rectification de la demande selon laquelle le Tribunal doit inclure des conclusions portant sur le solde du prix de vente de 50 000 \$;

[2] **CONSIDÉRANT** la contestation par les défendeurs de la demande de rectification;

[3] **CONSIDÉRANT** que la question en litige présentée au Tribunal concernait la validité et l'opposabilité de la disposition portant sur la garantie de qualité;

[4] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal a disposé de cette question comme les parties le lui avaient demandé;

[5] **CONSIDÉRANT** toutefois que les défendeurs reconnaissent devoir la somme de 50 000 \$ à titre de solde de prix de vente;

[6] **CONSIDÉRANT** qu'il ne serait pas approprié, dans une perspective de proportionnalité et d'économie des ressources judiciaires d'introduire une nouvelle instance pour trancher cette question;

[7] **CONSIDÉRANT** l'article 338 du C.p.c.;

[8] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[9] **ACCUEILLE** la demande de rectification de jugement présentée par la demanderesse;

[10] **CONSTATE** le défaut des défendeurs de payer à échéance le solde de prix de vente au montant de 150 000 \$, dû et exigible depuis le 15 avril 2013;

[11] **PREND ACTE** du paiement partiel au montant de 100 000 \$ effectué par les défendeurs en faveur de la demanderesse en date du 27 août 2013;

[12] **CONDAMNE** les défendeurs à payer à la demanderesse des intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, calculés sur la créance de 150 000 \$ du 15 avril 2013 au 27 août 2013, soit des intérêts totalisant 3 304 \$;

[13] **CONDAMNE** les défendeurs à payer à la demanderesse la somme de 50 000 \$ avec en plus, les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 27 août 2013;

[14] **LE TOUT** avec frais de justice.

JOCELYN F. RANCOURT, j.c.s.

Me Nicolas Gosselin

BCF s.e.n.c.r.l.

Casier 12

Procureurs de la demanderesse et
défenderesse reconventionnelle

Me Sophie Noël

Casier 32

Procureure des défendeurs et
demandeurs reconventionnels

Date d'audience : **13 janvier 2017**

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-018855-130

DATE : 22 décembre 2016 (rectifié le 13 janvier 2017)

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOCELYN F. RANCOURT (JR 1718)

ANNE-FRANCE LABRECQUE
Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

JEAN PETIT

MARIE-JOSÉE ST-ONGE
Défendeurs / Demandeurs reconventionnels

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE QUÉBEC**
Mis en cause

JUGEMENT RECTIFICATIF

[1] **CONSIDÉRANT** la demande de rectification de la demande selon laquelle le Tribunal doit inclure des conclusions portant sur le solde du prix de vente de 50 000 \$;

[2] **CONSIDÉRANT** la contestation par les défendeurs de la demande de rectification;

[3] **CONSIDÉRANT** que la question en litige présentée au Tribunal concernait la validité et l'opposabilité de la disposition portant sur la garantie de qualité;

[4] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal a disposé de cette question comme les parties le lui avaient demandé;

[5] **CONSIDÉRANT** toutefois que les défendeurs reconnaissent devoir la somme de 50 000 \$ à titre de solde de prix de vente;

[6] **CONSIDÉRANT** qu'il ne serait pas approprié, dans une perspective de proportionnalité et d'économie des ressources judiciaires d'introduire une nouvelle instance pour trancher cette question;

[7] **CONSIDÉRANT** l'article 338 du C.p.c.;

[8] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[9] **ACCUEILLE** la demande de rectification de jugement présentée par la demanderesse;

[10] **CONSTATE** le défaut des défendeurs de payer à échéance le solde de prix de vente au montant de 150 000 \$, dû et exigible depuis le 15 avril 2013;

[11] **PREND ACTE** du paiement partiel au montant de 100 000 \$ effectué par les défendeurs en faveur de la demanderesse en date du 27 août 2013;

[12] **CONDAMNE** les défendeurs à payer à la demanderesse des intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, calculés sur la créance de 150 000 \$ du 15 avril 2013 au 27 août 2013, soit des intérêts totalisant 3 304 \$;

[13] **LE TOUT** avec frais de justice.

JOCELYN F. RANCOURT, j.c.s.

Me Nicolas Gosselin

BCF s.e.n.c.r.l.

Casier 12

Procureurs de la demanderesse et
défenderesse reconventionnelle

Me Sophie Noël

Casier 32

Procureure des défendeurs et
demandeurs reconventionnels

Date d'audience : **13 janvier 2017**

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-018855-130

DATE : 22 décembre 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOCELYN F. RANCOURT (JR 1718)

ANNE-FRANCE LABRECQUE

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

JEAN PETIT

MARIE-JOSÉE ST-ONGE

Défendeurs / Demandeurs reconventionnels

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE QUÉBEC**

Mis en cause

JUGEMENT

1. L'INTRODUCTION

[1] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont à la recherche d'une résidence secondaire située à proximité de Québec. Jean Petit est un avocat criminaliste de

Québec. Marie-Josée St-Onge est naturopathe et prodigue des traitements selon la technique Bowen.

[2] Anne-France Labrecque est propriétaire d'une résidence à l'Île d'Orléans depuis 1999. La maison est construite en 1965. Elle compte six chambres à coucher, sept salles de bains, une piscine creusée et offre une splendide vue sur le fleuve St-Laurent. Elle sert d'établissement hôtelier classé trois étoiles jusqu'en 2009.

[3] Anne-France Labrecque est une cliente de la naturopathe Marie-Josée St-Onge depuis septembre 2010.

[4] Le 8 novembre 2012, Anne-France Labrecque reçoit un traitement à la clinique de Marie-Josée St-Onge. Cette dernière exprime le désir, qu'elle partage avec son conjoint Jean Petit, d'acquérir une résidence secondaire à proximité de Québec.

[5] Anne-France Labrecque témoigne de son intérêt à se départir de sa propriété et invite Marie-Josée St-Onge à la visiter.

[6] La première visite se déroule le 10 novembre 2012. Anne-France Labrecque est présente avec son conjoint, Gaétan Sirois. Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont accompagnés d'une amie, Chantale Huot. La visite dure quatre heures.

[7] Voyant l'intérêt de Jean Petit et de Marie-Josée St-Onge, Anne-France Labrecque leur propose de séjourner dans la propriété pendant quelques jours. La proposition est acceptée.

[8] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge y séjournent du 16 au 18 novembre 2012 et ils sont tout simplement ébaubis par la propriété.

[9] Au retour d'Anne-France Labrecque et de Gaétan Sirois le 18 novembre 2012 en après-midi, les quatre convives s'installent pour prendre un repas accompagné d'une bouteille de vin. Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont ravis de leur fin de semaine dans ce site bucolique.

[10] Marie-Josée St-Onge contacte Anne-France Labrecque et elles se donnent rendez-vous le 26 novembre 2012. Une offre d'achat de la propriété est signée par Jean Petit, Marie-Josée St-Onge et Anne-France Labrecque, le même jour. Elle contient une disposition précisant que les acheteurs ont examiné l'immeuble, s'en déclarent satisfaits et que la vente est faite sans garantie légale. Une déclaration du vendeur accompagne le document d'offre d'achat.

[11] La prise de possession est prévue le 12 décembre 2012. Comme question de fait, le contrat est signé devant notaire le 12 décembre 2012 à 12h12, soit peu de temps avant le mariage de Jean Petit et de Marie-Josée St-Onge, prévu dans leur nouvelle propriété, le 28 décembre 2012. L'acte de vente notarié prévoit spécifiquement que la vente est réalisée sans garantie légale de qualité, notamment contre les vices cachés,

et aux risques et périls des acquéreurs. Ces derniers acquièrent la propriété sans procéder à une inspection préachat.

[12] Des problèmes se manifestent quelques jours avant le mariage. Il n'y a plus d'eau dans la résidence entre le 26 et le 28 décembre 2012. La fournaise explose en avril 2013. Le 19 juillet 2013, des pluies torrentielles s'abattent sur Québec et l'eau s'infiltré dans la maison.

[13] Les modalités de la vente prévoient qu'un solde de prix de vente de 150 000 \$ doit être payé au plus tard le 15 avril 2013. Le 27 août 2013, Jean Petit et Marie-Josée St-Onge versent la somme de 100 000 \$ représentant une partie du solde du prix de vente de la résidence. Un reliquat de 50 000 \$ demeure.

[14] Le solde de 50 000 \$ n'étant pas versé, Anne-France Labrecque présente une demande en délaissement forcé de la propriété. Jean Petit et Marie-Josée St-Onge s'opposent à cette demande.

[15] Les parties demandent au Tribunal de se prononcer sur l'application de la disposition d'exclusion de la garantie légale.

[16] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge plaident qu'Anne-France Labrecque est une vendeuse professionnelle et que l'exclusion de la garantie leur est inopposable. Ils avancent également que leur consentement à la disposition de l'exclusion de la garantie légale est vicié par le dol d'Anne-France Labrecque. Ils ont, soulèvent-ils, été induits en erreur par ses manœuvres.

[17] Le vendeur professionnel est celui dont l'occupation est de vendre sur une base régulière des biens de même nature. Ici, Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont d'avis qu'Anne-France Labrecque, en sa qualité de femme d'affaires et hôtelière, est une vendeuse professionnelle.

[18] Le Tribunal est d'avis qu'Anne-France Labrecque n'est pas une vendeuse professionnelle. La preuve que cette dernière vend de façon régulière des hôtels est inexistante.

[19] L'erreur d'une partie provoquée par le dol de l'autre partie vicie le consentement. Le dol est une manœuvre visant à induire une personne en erreur pour l'amener à contracter sur la base de cette erreur. Ils sont tout aussi convaincus que les manœuvres dolosives d'Anne-France Labrecque sont à l'origine de leur erreur de contracter la disposition d'exclusion de la garantie légale.

[20] La preuve ne supporte pas l'idée voulant qu'Anne-France Labrecque ait omis de révéler des vices connus de l'immeuble ou qu'elle ne pouvait ignorer. Jean Petit et Marie-Josée St-Onge échouent également dans leur tentative de convaincre le Tribunal de la conduite dolosive d'Anne-France Labrecque.

[21] Anne-France Labrecque est propriétaire depuis 1999 d'un immeuble construit en 1965. Il sert d'établissement hôtelier jusqu'en 2009. Il est entretenu par des professionnels. Elle en prend bien soin et ne rencontre aucun problème analogue à ceux vécus par les acquéreurs.

[22] La vente est effectuée sans garantie légale, aux risques et périls des acquéreurs qui ont signé l'offre d'achat et l'acte de vente notarié en toute connaissance de cause.

[23] En acquérant dans l'empressement du moment une propriété presque cinquantenaire, sans garantie légale de qualité et sans la faire inspecter préalablement, Jean Petit et Marie-Josée St-Onge ont fait preuve d'une imprudence certaine. La disposition d'exclusion de la garantie légale de qualité est valable et leur est opposable.

2. LE CONTEXTE

2.1 La propriété

[24] Anne-France Labrecque acquiert la propriété en 1999.

[25] Elle compte 21 pièces, dont six chambres, sept salles de bains, une verrière, une grande salle à manger, six foyers électriques et une salle de musique.

[26] Elle est située en bordure du fleuve St-Laurent sur un terrain d'une superficie de plus de 28 000 pieds carrés. Une piscine creusée y est aménagée.

[27] La propriété est munie d'une fosse septique Écoflo. L'approvisionnement en eau est assuré par un puits artésien avec une réserve d'eau Puribec. Les pièces sont chauffées au mazout et à l'électricité et climatisées au moyen d'un climatiseur central et d'unités de climatisation.

[28] La propriété est utilisée comme établissement hôtelier jusqu'en 2009. L'hôtel est classifié « *trois étoiles* » par la Corporation de l'industrie touristique du Québec. Anne-France Labrecque explique au Tribunal qu'elle recherche pour son hôtel l'obtention d'une quatrième étoile auprès de la Corporation. Elle met donc les efforts nécessaires pour l'entretenir adéquatement afin d'en préserver le cachet et satisfaire sa clientèle.

2.2 Les rencontres antérieures à l'offre d'achat du 26 novembre 2012

2.2.1 La rencontre du 8 novembre 2012 chez Marie-Josée St-Onge

[29] Anne-France Labrecque est une cliente régulière de la naturopathe Marie-Josée St-Onge. Elle et sa mère utilisent les services offerts par cette dernière, à sa résidence du 1380, Évariste-Leblanc à Sillery.

[30] Le 8 novembre 2012, Anne-France Labrecque reçoit un traitement chez Marie-Josée St-Onge. Cette dernière fait part du désir d'acquérir une résidence secondaire en bordure de l'eau, à environ une heure de Québec.

[31] Anne-France Labrecque souhaite vendre sa propriété qu'elle habite avec son mari Gaétan Sirois. Ce dernier est hémiplégique depuis un accident cérébrovasculaire subi le 4 février 2002. Elle trouve que la propriété est vaste. Elle ambitionne déménager dans une unité de condominium récemment construite à St-Laurent de l'Île d'Orléans pouvant accueillir des personnes dont la mobilité est réduite. Elle souligne que son mari n'est cependant pas réceptif à l'idée de vendre la propriété.

[32] Anne-France Labrecque invite Marie-Josée St-Onge à visiter la maison. Cette dernière se montre intéressée. Elle pourrait la visiter en compagnie de son frère qui l'inspecterait du même coup, dit-elle.

[33] Marie-Josée St-Onge en discute avec Jean Petit le jour même. Ce dernier est en période de convalescence en raison d'ennuis de santé. Ils scrutent alors l'emplacement de la propriété à partir de la plateforme Google Earth et décident de la visiter.

2.2.2 La visite du 10 novembre 2012

[34] Jean Petit se rend à l'Île d'Orléans en compagnie de sa conjointe et de Chantale Huot, une amie du couple. Ils rejoignent Anne-France Labrecque et Gaétan Sirois à l'épicerie Spence à St-Laurent, dont ils sont propriétaires.

[35] Les cinq personnes discutent ensemble. Il constate qu'Anne-France Labrecque est une femme extrêmement enthousiaste et pétillante. Ce sont des gens charmants et il les aime déjà beaucoup, relate-t-il au Tribunal.

[36] Il est vraiment impressionné par l'état de propreté de la résidence. Il indique qu'elle est impeccable. Lorsqu'il se pointe du côté sud du solarium, il remarque d'abord la vue absolument splendide sur le fleuve. La propriété fait environ 100 pieds de façade au fleuve par 300 pieds de profondeur. Une terrasse et une piscine creusée sont aménagées avec vue imprenable.

[37] La visite du 10 novembre 2012 dure environ 4 heures. Ils arrivent à 13 heures et en ressortent à 17 heures. Il décrit cette visite comme étant une « *visite de curiosité* », puisqu'il s'y présente à la demande de sa conjointe.

[38] Il pose beaucoup de questions. Il demande, plus particulièrement, si la propriété a déjà présenté des problèmes de refoulement. Anne-France Labrecque répond que cela est arrivé à une seule reprise. Sur l'infiltration d'eau à la suite d'intempéries, Anne-France Labrecque répond négativement. Les travaux d'entretien sont exécutés par des professionnels, car le site a servi d'établissement hôtelier, lui expose-t-elle.

[39] Jean Petit constate la présence d'une roche placée au-dessus du drain situé à l'arrière de la résidence. Anne-France Labrecque ne sait pas pourquoi la roche y est placée, mais mentionne qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau à cet endroit. Elle précise toutefois que le drain doit être nettoyé de ses feuilles et des « *hélicoptères* » provenant des arbres de la propriété.

[40] Jean Petit fait le tour de la résidence. Il déambule sur la galerie. Il grimpe même sur le toit de la petite maison. Il n'observe aucune problématique. La vue est magnifique.

[41] Il se dirige vers la cuisine et remarque la présence de nombreux bibelots. Il arpente toutes les pièces et demande à nouveau s'il y a des infiltrations d'eau. Anne-France Labrecque répond par la négative, tout en soulignant un endroit où l'eau s'infiltré, savoir au bas des baies vitrées de la verrière. Des gouttelettes d'eau apparaissent lors de pluies abondantes. Ils visitent la salle des machines, là où se trouvent les citernes. Jean Petit est vraiment impressionné.

[42] Il retourne seul dans le salon avec Gaétan Sirois. Il fraternise d'emblée avec ce dernier et amorce une discussion sur la nature de leurs problèmes respectifs de santé.

[43] Les convives se rejoignent et ouvrent une bouteille de vin. Jean Petit se souvient qu'il s'agit d'une bouteille d'Opus One. L'atmosphère est à la gaieté. Gaétan Sirois et Anne-France Labrecque savent très bien recevoir, dit-il. La rencontre se termine et il confie à sa conjointe que les Labrecque-Sirois sont chanceux d'avoir une aussi belle propriété.

[44] Dans son interrogatoire préalable, Anne-France Labrecque souligne que le prix de la résidence est abordé au cours de cette visite. Une fois le prix mentionné à Jean Petit et à Marie-Josée St-Onge, Jean Petit réagit ainsi : « *Ah ! C'est pas cher ! C'est même pas négociable. Je pensais que ça serait plus cher que ça !* »¹. Anne-France Labrecque souligne que le prix est peu élevé, puisque la maison est vendue sans garantie légale. Elle appuie sur cette condition non négociable². Marie-Josée St-Onge répond à Anne-France Labrecque que son frère inspectera la propriété.

2.2.3 Le séjour dans la propriété du 16 au 18 novembre 2012

[45] Anne-France Labrecque est à Montréal au cours de la fin de semaine du 16 au 18 novembre 2012. Elle offre à Jean Petit et Marie-Josée St-Onge de leur prêter la propriété pendant toute la fin de semaine.

[46] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge se présentent le 16 novembre 2012 autour de 16 heures.

¹ Voir l'interrogatoire préalable d'Anne-France Labrecque déposé sous la cote D-8, page 34.

² *Idem.*, p. 48.

[47] Jean Petit décrit qu'au lever du jour le samedi 17 novembre 2012, la température est belle. Ils sont excités. Ils logent dans la chambre à coucher située au sous-sol. Jean Petit photographie le lever du soleil. Il mentionne qu'ils sont heureux, qu'ils trouvent cela beau. Ils se posent la question de savoir quelle chambre au juste leur servira de chambre à coucher et laquelle des salles de bain utiliseront-ils. Ils se dirigent à l'épicerie Spence et bifurquent vers le quai. Ils passent une très belle soirée.

[48] Anne-France Labrecque et Gaétan Sirois reviennent dimanche en fin d'après-midi. Anne-France Labrecque est fatiguée et ne se sent pas bien. Elle indique qu'ils ont dû précipiter leur retour à Québec. Son mari a éprouvé des problèmes de santé dans la journée de samedi. Ils se sont présentés au centre hospitalier de l'Enfant-Jésus en soirée et ont dû dormir à l'Hôtel Normandin sur la rue Bouvier à Québec, dans la nuit du samedi au dimanche.

[49] Marie-Josée St-Onge prépare le repas du souper. Les quatre s'installent à la table autour d'une bonne bouteille de vin français. Jean Petit croit qu'il s'agit d'un Margaux. Ils dégustent une longe de porc sauce aux champignons et quittent assez tôt en soirée.

[50] Juste avant de partir, Jean Petit lance la question suivante : « *Ça peut valoir combien une propriété comme celle-ci ?* » Anne-France Labrecque répond : « 695 000 \$ ».

[51] Anne-France Labrecque se souvient que Jean Petit est très heureux.³ Elle décrit un geste théâtral posé par ce dernier. Il est près de la verrière, lève les bras au ciel et embrasse presque le plancher en disant : « *Mon Dieu que je suis content. Je m'en allais acheter à deux heures de route une maison sur le bord de l'eau alors que là j'ai tout ça à 15 minutes de mon travail* »⁴. Jean Petit confirme qu'il a pu, à cette occasion, faire des « *Alleluia* » et qu'il est très expressif.

2.2.4 La période du 18 au 26 novembre 2012

[52] À la suite de cette rencontre, Marie-Josée St-Onge et Jean Petit remuent tous les scénarios. Ils discutent avec les filles de Marie-Josée St-Onge, vérifient s'il est possible de vendre la maison sur Évariste-Leblanc à Sillery et d'acheter la propriété de l'Île d'Orléans.

2.3 L'offre d'achat du 26 novembre 2012

[53] Marie-Josée St-Onge contacte Anne-France Labrecque et fixe un rendez-vous le 26 novembre 2012.

³ *Idem.*, p.33.

⁴ *Idem.*, p. 33.

[54] Elle indique à Anne-France Labrecque qu'elle a une offre à faire sur la propriété. Un formulaire d'offre d'achat DuProprio est imprimé sur Internet et rempli par Anne-France Labrecque⁵.

[55] Jean Petit relate s'être présenté au PPMC de l'hôpital Laval en matinée pour y rencontrer son cardiologue, le docteur Paul Poirier. Ce dernier lui confirme que les résultats de tous ses tests sont positifs et qu'il peut reprendre le travail dans la semaine suivante.

[56] En route vers l'Île d'Orléans, Marie-Josée St-Onge et Jean Petit discutent de l'achat de la propriété. Jean Petit précise au Tribunal qu'il ne pensait pas l'acheter, puisque leur intention était de garder la maison sur Évariste-Leblanc à Sillery et d'acquérir un chalet 3 saisons sur le bord de l'eau. S'ils décident d'acheter la propriété à l'Île d'Orléans, l'achat se fera à deux et ils devront vendre la maison sur Évariste-Leblanc.

2.4 La déclaration du vendeur (P-7, D-2 et D-2a)

[57] Ils atteignent l'Île d'Orléans en fin d'après-midi et se dirigent dans le solarium de la propriété.

[58] La déclaration du vendeur est passée en revue. Toutes les questions sont lues à haute voix.

[59] À la question portant sur les zones inondables, Anne-France Labrecque réfère à l'existence d'une dalle de ciment de 6 pieds en béton qui protège la propriété lors des grandes marées. Au sujet du toit, Anne-France Labrecque répond à Jean Petit que le toit est « *Top Quality* ». Elle réitère le fait qu'elle traite avec des professionnels.

[60] Jean Petit souligne au Tribunal que la maison est décrite par Anne-France Labrecque comme « *une maison impeccable* ». Cette dernière s'inscrit en faux et nie avoir tenu de tels propos lors de l'instruction. Elle insiste pour dire qu'il s'agit d'une maison des années 60 et qu'elle ne peut être qualifiée « *d'impeccable* »⁶.

[61] Elle précise que le toit plat est bon pour encore plusieurs années, même si la couverture accuse une douzaine d'années d'âge. Jean Petit lui demande si elle a des factures attestant de la réfection de la toiture. Elle lui répond : « *Non* ».

[62] À propos des questions reliées à l'infiltration d'eau, Anne-France Labrecque répond par la négative. Il revient à la charge avec la question du drain. Anne-France Labrecque répond que le drain ne présente aucun problème pourvu que les feuilles pouvant le joncher soient enlevées. Aucune inondation n'est survenue, même pendant les périodes de grandes marées.

⁵ Voir pièce D-2a)

⁶ Voir pièces P-7; D-2 et D-2a.

[63] Jean Petit précise qu'il n'a rien pour mettre en doute la parole d'Anne-France Labrecque. Il ressent immédiatement beaucoup d'affinités avec ces personnes, plus particulièrement avec Gaétan Sirois.

[64] Anne-France Labrecque explique à nouveau que la résidence doit être aux normes, puisqu'il s'agit d'un hôtel et que ce dernier est classifié selon un nombre d'étoiles. Elle ne pouvait se permettre d'avoir un hôtel de 3 étoiles avec des moisissures. Elle prend des mesures préventives pour empêcher les problèmes et permettre le maintien des activités commerciales de la propriété.

[65] Elle est membre de la famille qui possède l'entreprise Les Huiles Desroches. Le système de chauffage au mazout est le meilleur système sur le marché, dit-elle. Les réservoirs datent de 2005 et ne présentent aucune anomalie. Quant aux coûts du chauffage, les Labrecque-Sirois ne chauffent pas la partie du haut de l'immeuble, puisqu'ils demeurent dans les pièces du bas. Anne-France Labrecque précise que ce n'est pas si onéreux et qu'elle mettra les factures de chauffage à leur disposition.

[66] Elle explique que la propriété est munie d'une fosse septique et que le traitement des eaux usées se fait par un système Écoflo. L'eau est traitée par des produits Puribec.

[67] Sur la présence d'insectes et des rongeurs, Anne-France Labrecque répond par la négative. La société Air-Neuf Extermination intervient sur une base annuelle à la propriété.

[68] Au terme de la revue de la déclaration du vendeur, Jean Petit précise au Tribunal que tout lui semble correct. Il est impressionné par les propos d'Anne-France Labrecque. Cette dernière leur demande alors s'ils sont intéressés à acquérir la propriété. Jean Petit dit que dans sa tête tout est correct et du coup s'entame la discussion au sujet du prix de vente.

2.5 Le prix de vente

[69] Les parties s'entendent sur un prix de vente à 650 000 \$, assorti d'un paiement comptant de 100 000 \$ avant la signature de l'acte de vente chez le notaire, le 12 décembre. Un document produit à l'instruction atteste du versement de la somme de 100 000 \$ comptant⁷. La somme est remise en quatre versements entre le 7 et le 12 décembre 2012.

2.6 L'offre d'achat DuProprio

[70] La dernière disposition à être complétée est celle de l'exclusion de la garantie légale, à l'article 4.1, soulève Jean Petit. Il mentionne avoir apposé sur l'offre d'achat un point et un point d'interrogation en marge de cette disposition. Il explique de la façon

⁷ Voir pièce D-14.

suyvante au Tribunal la raison pour laquelle il signe l'offre d'achat sans garantie légale. Anne-France Labrecque lui mentionne qu'il s'agit d'une maison champêtre avec trois ou quatre étoiles. La maison est magnifique. Elle quitte la maison en raison de la maladie de son mari, Gaétan Sirois. Ils se sont acheté une propriété à proximité qui peut accueillir des personnes à mobilité réduite.

2.7 L'inspection préachat

[71] Anne-France Labrecque souligne que le frère de Marie-Josée St-Onge devait inspecter la propriété. Au moment où les parties se rencontrent le 26 novembre 2012 pour signer l'offre d'achat, il est clair dans l'esprit d'Anne-France Labrecque que l'inspection est déjà réalisée, les défendeurs ayant eu possession de la propriété du 16 au 18 novembre précédent.

[72] Elle indique au Tribunal que : « *C'est à l'acheteur de voir à l'inspection de la maison. Tu n'achètes pas une maison de 550 000 \$ sans la faire inspecter préalablement* »⁸.

[73] Jean Petit présente une version différente. Il reconnaît ne pas avoir procédé à l'inspection de la propriété. Le 26 novembre 2012, il mentionne avoir posé la question suivante à Anne-France Labrecque : « *Quand même, on pourrait prendre le temps de l'inspecter* ». Anne-France Labrecque prend alors les mains de Jean Petit. Elle lui précise que la maison est un havre de paix. C'est ce qu'il y a mieux pour son état de santé lui dit-elle: « *Tu vas de retrouver à une demi-heure de Québec, il y a le fleuve à proximité et vous avez un site absolument splendide* ». Elle pose ensuite son regard sur Marie-Josée St-Onge: « *Tu y as pensé, la petite maison, quel bel endroit pour recevoir tes patients* ».

[74] Jean Petit indique au Tribunal qu'Anne-France Labrecque a su trouver les bons mots. Il n'était pas en bonne condition physique, mais reconnaît qu'il s'agit du plus beau site dans lequel il a vécu. Il fait remarquer au Tribunal que les parties pourront s'entraider, puisque les Labrecque-Sirois habiteront à cinq pâtés de maisons de la leur.

[75] L'offre d'achat est finalement signée, chaque partie paraphant toutes les dispositions. Jean Petit indique que « *tout le monde est heureux* ».

2.8 Le transfert de la propriété et la prise de possession

[76] Jean Petit souligne au Tribunal avoir fait la promesse à Marie-Josée St-Onge que le couple se marierait s'ils acquéraient la propriété. Promesse tenue : le mariage est fixé le 28 décembre 2012.

[77] À ce sujet, il demande à Gaétan Sirois de célébrer leur union. Gaétan Sirois n'est plus commissaire à l'assermentation depuis plusieurs années. Jean Petit signe un

⁸ Voir l'interrogatoire préalable d'Anne-France Labrecque déposé sous la cote D-8, page 53.

chèque de 53 \$⁹ pour honorer les frais de renouvellement, afin de permettre à Gaétan Sirois de redevenir commissaire à l'assermentation et de pouvoir ainsi célébrer leur mariage.

[78] Le rendez-vous chez la notaire Sylvie Villeneuve est fixé par Jean Petit le 12 décembre 2012 à 12h12. La notaire Villeneuve reçoit les parties à la date et l'heure convenues.

[79] L'acte de vente¹⁰ comporte la disposition suivante :

GARANTIE

L'acquéreur doit accepter la propriété dans son état actuel, sans aucune garantie légale à l'égard du droit de propriété à l'exception de la garantie du vendeur quant à ses actes et faits personnels. De plus, le vendeur vend sans garantie légale de qualité, notamment en ce qui a trait à la garantie contre les vices cachés, cette vente étant faite aux risques et périls de l'acquéreur.

[80] Il stipule également que : *« l'acquéreur s'oblige à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux règlements en vigueur ».*

[81] Quant au prix de vente, il est de 550 000 \$, en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu 400 000 \$ des acquéreurs. Il demeure un solde de 150 000 \$ que les acheteurs s'engagent à verser aux vendeurs le 15 avril 2013. Le prix de vente est garanti par une hypothèque.

[82] Quant aux sommes versées en espèce sonnante et trébuchante, la pièce D-14 atteste de la remise des sommes en argent.

2.9 Les problèmes rencontrés à compter de décembre 2012

[83] Le mariage est prévu le 28 décembre 2012 dans leur nouvelle propriété. Entre le 26 et le 28 décembre 2012, la famille de Jean Petit est à l'Île d'Orléans.

[84] Subitement, il y a une pénurie d'eau dans la résidence, attribuable à un dysfonctionnement des pompes. Jean Petit reconnaît que la pénurie peut faire suite à une panne d'électricité à l'Île d'Orléans. Anne-France Labrecque témoigne que l'Île d'Orléans subit une panne majeure d'électricité au cours de cette période et que son commerce d'épicerie est aussi touché. Il communique avec Anne-France Labrecque. Le problème d'approvisionnement en eau est réglé et la facture est honorée par Anne-France Labrecque.

⁹ Voir pièce D-15.

¹⁰ Voir pièce P-1.

[85] En janvier 2013, Marie-Josée St-Onge constate la présence de gouttelettes au rebord de la verrière¹¹. En avril 2013, la fournaise explose¹². Jean Petit est dans tous ses états. Il appelle Gaétan Sirois, le fait venir à sa résidence le 28 avril 2013, le met devant des factures de réparation¹³ et lui exhibe des endroits où des cernes sont apparus.

[86] Steve Pouliot, dont l'intervention est requise en 2013 pour des travaux de rénovation d'une salle de bain et pour réparer la station de pompage, témoigne à l'instruction.

[87] Il intervient une première fois à cette propriété entre 2000 et 2003 à la suite d'une fuite d'eau provenant d'un drain de toit.

[88] Lors de son intervention en 2013, il constate la défectuosité des pompes doseuses de la station de pompage et les remplace par un système de pompe broyeuse. Il éprouve des difficultés à localiser le puits artésien.

[89] Enfin, des pluies torrentielles s'abattent sur Québec le 19 juillet 2013. L'eau s'infiltré en partie dans le sous-sol¹⁴ et surtout dans la partie extérieure située sous le solarium du rez-de-chaussée¹⁵.

2.10 Les expertises de l'ingénieur Yves Gilbert des 9 décembre 2013 et 4 avril 2014

[90] Jean Petit requiert l'intervention d'Yves Gilbert, ingénieur. Il intervient les 8 août et 13 novembre 2013. Le mandat confié est de déterminer si les problèmes rencontrés à la propriété de Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont d'apparition récente ou antérieure à leur occupation.

[91] L'expert Yves Gilbert témoigne devant le Tribunal. Il constate, lors de sa première visite, que la surface du sol est plus élevée que le plancher de la remise, de telle sorte qu'il y a formation d'une cuvette empêchant l'évacuation efficace des eaux de surface¹⁶. Il opine que des inondations ont certainement été constatées par les occupants antérieurs¹⁷. Le mur de l'escalier qui donne accès au solarium est pourri depuis plusieurs années¹⁸.

¹¹ Voir pièce D-13, photo 10.

¹² Voir pièce D-10c).

¹³ Voir pièces D-10a et D-10c).

¹⁴ Voir pièce D-13, photos 11 et 12.

¹⁵ Voir pièce D-13, photos 13 à 17.

¹⁶ Voir pièce D-4, photos 14, 16, 17.

¹⁷ *Id.*, p. 2.

¹⁸ *Id.*, photo 14.

[92] L'expert Yves Gilbert visite à nouveau la propriété le 23 janvier 2014. Il dépose un rapport complémentaire le 4 avril 2014¹⁹. Aucune photo n'est prise puisque son appareil est défectueux. Il constate un écoulement d'eau depuis le plafond. Il constate l'absence de pare-vapeur et de ventilation entre les solives de la toiture. Le tablier et les solives sont altérés, noircis et des champignons s'y sont formés. Il conclut que la présence de mousse dans l'entretoit annihile la circulation d'air et contribue à la formation d'une condensation de nature à propager l'humidité²⁰.

3. LA POSITION DES PARTIES

3.1 La position de Jean Petit et Marie-Josée St-Onge

[93] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge sont d'avis que la disposition d'exclusion de la garantie légale est inapplicable en raison de l'erreur causée par le dol d'Anne-France Labrecque.

[94] Ils invoquent les articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec* qui imposent aux contractants l'exigence d'agir de bonne foi dans leurs relations contractuelles. Ils allèguent que leur consentement n'est pas valide puisque vicié par les fausses représentations et le dol d'Anne-France Labrecque, conformément à l'article 1401 du C.c.Q. Ils sont également d'avis qu'Anne-France Labrecque est une vendeuse professionnelle et qu'elle ne peut se retrancher derrière la clause d'exclusion de garantie légale.

[95] La preuve de l'expert Yves Gilbert n'est pas contredite. Il doit visiter à trois ou quatre reprises la résidence avant de découvrir, à la suite de percées, que la maison est affectée de vices cachés. Une inspection préachat n'aurait pas permis de constater ces vices cachés. Ils précisent que les fausses représentations d'Anne-France Labrecque sont à l'origine de la décision de ne pas faire inspecter la propriété. De même, ils insistent sur le fait que les problèmes d'eau niés par Anne-France Labrecque existent depuis au moins 2000, puisque l'entrepreneur Steve Pouliot est intervenu au cours de cette période.

[96] L'expert Yves Gilbert est également d'avis que la pourriture et la dégradation manifestées par des cernes anciens, par de la peinture sur du bois pourri et des traces d'eau autour du drain laissent voir que cela remonte à plusieurs années.

[97] Dans ce contexte, ils estiment n'avoir pu consentir valablement puisqu'Anne-France Labrecque ne dit pas la vérité. Jean Petit et Marie-Josée St-Onge ne pouvaient soupçonner la mauvaise foi d'Anne-France Labrecque qui les a induits en erreur en faisant miroiter l'absence de nécessité d'inspecter préalablement la propriété.

¹⁹ Voir pièce D-5.

²⁰ *Idem.*, p. 4.

3.2 La position d'Anne-France Labrecque

[98] Anne-France Labrecque n'exerce pas le métier de vendre des immeubles. Elle n'est pas donc pas une vendeuse professionnelle.

[99] L'offre d'achat contient une disposition d'exclusion de la garantie légale de qualité.

[100] Anne-France Labrecque laisse aux défendeurs tout le temps requis pour inspecter la propriété, ce qu'ils ne font pas. Il n'y a aucun péril en la demeure pour elle de vendre la propriété. Les acquéreurs sont cependant pressés par le temps. Ils tiennent à ce que la transaction soit conclue rapidement, afin d'occuper la propriété avant leur mariage fixé le 28 décembre 2012.

[101] Les acquéreurs manquent de prudence en achetant une propriété sans la soumettre à une inspection préachat. Ils se fient à leurs seules visites des lieux pour acquérir un hôtel de plus d'une vingtaine de pièces doté d'une architecture particulière, dont la construction remonte à 1965. Ils auraient dû minimalement être accompagnés d'un spécialiste de l'inspection, procéder à certaines vérifications et ne pas agir précipitamment.

[102] Plusieurs photographies déposées au soutien de l'évaluation de l'expert Yves Gilbert mettent en évidence des problèmes apparents. L'appentis est pourri, la présence d'une cuvette est visible à l'œil nu, tout comme l'existence de planches pourries au sous-sol.

[103] À la lumière des vices apparents de l'immeuble, Anne-France Labrecque ne peut se voir reprocher d'avoir induit les acquéreurs en erreur. Quant aux vices non apparents, ils n'étaient pas davantage apparents pour elle que pour Jean Petit et Marie-Josée St-Onge.

[104] Anne-France Labrecque ne camoufle rien aux acquéreurs. La propriété qui servait d'hôtel trois étoiles a toujours fait l'objet d'un entretien par des entreprises spécialisées.

[105] La déclaration du vendeur expose par exemple que le revêtement de la toiture accuse 12 à 15 ans d'âge, que l'eau s'infiltré à la verrière lors d'orages violents et que le drain doit être expurgé des feuilles, sans quoi l'eau peut s'infiltrer au sous-sol. Aucune fausse représentation ne peut lui être imputée.

4. L'ANALYSE

4.1 Le vendeur professionnel

[106] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge avancent qu'Anne-France Labrecque est une vendeuse professionnelle au sens où l'entend le législateur à l'article 1729 du C.c.Q. ci-après reproduit :

En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de mêmes espèces; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

[107] Le Tribunal est d'avis qu'Anne-France Labrecque n'est pas une vendeuse professionnelle.

[108] Dans *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*,²¹ la Cour d'appel reprend les Commentaires du Ministre de la justice²² qui considère le « *vendeur professionnel* » comme « *la personne qui a pour occupation habituelle la vente des biens* ». Elle conclut que « *l'institution bancaire œuvre dans le domaine des services financiers et ne fait pas profession de vendre des immeubles* »²³.

[109] En l'espèce, Anne-France Labrecque est considérée comme une femme d'affaires. Elle opère pendant quelques années un établissement hôtelier et un restaurant. Elle épouse depuis 2009 le métier d'épicière. Elle œuvre dans le domaine de l'épicerie et ne fait pas profession de vendre des immeubles, pour reprendre les propos du juge Baudoin dans l'affaire Roussel précitée.

4.2 L'exclusion de la garantie légale

[110] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge plaident que la disposition d'exclusion de la garantie légale ne peut leur être opposée. Ils signalent au Tribunal que leur consentement est vicié par le dol d'Anne-France Labrecque.

[111] Ces assertions font appel aux dispositions du *Code civil du Québec* portant sur la garantie légale de qualité et à celles du dol.

[112] L'article 1726 du C.c.Q. oblige le vendeur à garantir que le bien vendu est exempt de vices cachés à l'exception du vice caché connu de l'acheteur et du vice apparent :

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

²¹ 2004 CanLII 39113 (QC CA).

²² Commentaires du Ministre de la Justice : *Code civil du Québec*, 1993, Tome 1, p. 1079.

²³ Voir supra note 21, par 18.

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.

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.

[113] Le principe de la liberté contractuelle des parties leur permet d'exclure entièrement la garantie légale prévue à l'article 1726 du C.c.Q., tout en précisant que le vendeur ne peut se dégager de ses faits personnels. L'article 1732 du C.c.Q. fait foi de la possibilité d'exclure la garantie légale de qualité :

Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

[114] Rappelons ici que les parties sont convenues, à la fois dans l'offre d'achat²⁴ et dans l'acte de vente notarié,²⁵ d'exclure la garantie légale de qualité.

[115] L'article 1733 du C.c.Q. rend l'exclusion de la garantie légale inapplicable si le vendeur n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer, sauf lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel :

Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

[116] Appliqué à l'espèce, cela signifie qu'Anne-France Labrecque peut exclure sa responsabilité de vendeur et n'est pas tenue de révéler les vices connus de sa propriété ou ceux qu'elle ne pouvait ignorer. Il en est ainsi, puisque Jean Petit et Marie-Josée St-Onge achètent l'immeuble à leurs risques et périls²⁶ d'Anne-France Labrecque qui n'est pas une vendeuse professionnelle.

[117] Même si Anne-France Labrecque n'est pas tenue de révéler les vices connus ou qu'elle ne peut ignorer, sa responsabilité est néanmoins engagée si les acheteurs réussissent à démontrer la commission d'une faute intentionnelle ou d'une faute lourde, comme le stipule l'article 1474 du C.c.Q. :

Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute

²⁴ Voir pièce D-2, article 4.1.

²⁵ Voir pièce P-1, page 3.

²⁶ *Idem.*

lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières.

Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui.

[118] L'exclusion de la garantie légale décrite dans l'offre d'achat et l'acte de vente notarié peut être invalidée par la preuve de l'existence d'une faute intentionnelle ou lourde commise par Anne-France Labrecque²⁷.

[119] Les auteurs Beaudoin et Deslauriers précisent que : « *Seule la fraude peut avoir une incidence sur la clause d'exclusion de garantie contractuelle* »²⁸.

[120] Dans son ouvrage *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*²⁹, l'auteur Jeffrey Edwards s'exprime ainsi au sujet de l'alinéa 2 de l'article 1733 du C.c.Q. :

Cet alinéa autorise en effet un comportement répréhensible en permettant au vendeur non professionnel d'exclure la garantie au sujet d'un vice qui lui est connu. Il légalise donc un comportement frauduleux qui aurait autrement condamné la stipulation intervenue. L'exception ne paraît néanmoins pas dépasser le cadre précis de la garantie. Elle permet au vendeur frauduleux d'échapper à la garantie, mais elle ne le soustrait pas au droit général des contrats. L'acheteur demeure donc libre d'attaquer la vente au motif que son consentement était vicié par une erreur, y compris une erreur provoquée par le dol.³⁰

[121] L'article 1401 du C.c.Q. régit l'erreur d'une partie provoquée par le dol :

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

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

[122] Suivant le texte de l'article 1733 C.c.Q, Anne-France Labrecque omet-elle de révéler des vices de l'immeuble qu'elle connaissait ou qu'elle ne pouvait ignorer ?

²⁷ *Logis-Ma Luc c. Car-Tel inc.*, 2014 QCCQ 8771;

²⁸ Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^{ième} édition, vol. II, Les Éditions Yvon Blais, Cowansville, 2007, par. 2-402, p. 363.

²⁹ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^{ième} édition, Wilson & Lafleur Ltée, 2008. Voir aussi *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42 et *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc. et al*, 2001 CanLII 9967 (QC CA).

³⁰ *Idem*, par.291, pp.128 et 129

[123] Le Tribunal est d'opinion qu'Anne-France Labrecque révèle les vices qu'elle connaît dans la déclaration du vendeur, à l'exception d'une infiltration d'eau survenue, aux dires de Steve Pouliot, entre 2000 et 2003.

[124] Cette conclusion du Tribunal repose sur l'analyse de la déclaration du vendeur jointe à l'offre d'achat du 26 novembre 2012³¹.

[125] Dans cette déclaration, Anne-France Labrecque décrit l'état de son immeuble au meilleur de sa connaissance.

[126] Elle précise que la couverture du toit est refaite en 2000 pour la petite maison et en 1997 pour la grande maison.

[127] Elle avise les acquéreurs de surveiller les racines d'un érable presque centenaire au coin nord-ouest de l'immeuble.

[128] Elle décrit avec précisions les entrepreneurs avec qui, au fil des ans, elle traite pour les questions d'électricité (Joël Salomon et Michel Audet), de plomberie (Charles Richard et Albany Vézina), de chauffage (Huiles Desroches), d'extermination (Air-Neuf Extermination), de climatisation (Frimas), d'entretien du terrain (Christian Plante), d'enlèvement de la neige (Denis Thivierge), d'entretien de la fournaise (Huiles Desroches) et d'entretien de la piscine (Azarie Vézina)³².

[129] Elle indique que l'eau s'est déjà infiltrée par les portes et fenêtres, en identifiant la verrière localisée au coin sud-ouest, lors d'orages avec grands vents. Elle souligne que l'eau peut s'infiltrer dans l'entrée du sous-sol si le drain n'est pas nettoyé et dégagé.

[130] En cela, le Tribunal ne peut se résoudre à l'idée qu'Anne-France Labrecque omet de révéler les vices qui étaient à sa connaissance ou qu'elle ne pouvait ignorer.

[131] Même en tenant pour acquise l'omission d'une infiltration par le drain du toit entre 2000 et 2003, non-dénoncée à la déclaration du vendeur, le Tribunal en arriverait néanmoins à la conclusion que les gestes posés par Anne-France Labrecque ne sont pas dolosifs et marqués du sceau de la faute intentionnelle ou lourde.

[132] Elle décrit au meilleur de sa connaissance un immeuble qu'elle habite depuis 1999. Elle indique à même la déclaration du vendeur les vices de la propriété, à l'exception de cette infiltration qui serait survenue entre 2000 et 2003. Au demeurant, le Tribunal n'est pas convaincu que cette omission est le fruit d'une conduite intentionnelle et qu'elle porte la signature d'une manœuvre dolosive de la demanderesse.

³¹ Voir pièce D-2a)

³² Il s'avère que Jean Petit et Marie-Josée St-Onge ne communiquent avec aucune de ces personnes le 26 novembre 2012 et le 12 décembre 2012.

[133] Le Tribunal ne peut reprocher à Anne-France Labrecque d'être à l'origine de la pénurie d'eau de décembre 2012, attribuable selon toute vraisemblance, à une panne électrique. Il ne peut davantage la tenir responsable de l'infiltration d'eau dans le sous-sol de la propriété à la suite des pluies torrentielles du 19 juillet 2013. Enfin, aucune propriété, peu importe l'identité du propriétaire, n'est à l'abri des avaries causées par des appareils de chauffage et de pompage dans le cours normal de leur vie utile.

[134] Le Tribunal déclare que la disposition d'exclusion de la garantie de qualité incluse dans l'offre d'achat du 26 novembre 2012 et dans l'acte de vente notarié du 12 décembre 2012 est valide et opposable aux défendeurs.

4.3 L'imprudence des acheteurs

[135] Disons-le clairement : les acheteurs ont fait preuve d'une imprudence certaine. Ils acquièrent une propriété de 21 pièces, construite en 1965, à un prix moins élevé, à leurs risques et périls, sans garantie légale de qualité et sans la soumettre à une inspection préachat.

[136] Le Tribunal est conscient que l'inspecteur préachat n'aurait pas percé les murs pour découvrir que les altérations à l'immeuble, pour reprendre les propos de l'expert Yves Gilbert : « *datent de plusieurs années* ».

[137] En tenant pour acquis que les altérations à l'immeuble remontent à quelques années, la seule vue des photos de la coursive altérée³³, du bois du parement du mur extérieur noirci³⁴, du fascia des bordures périmétriques abîmé³⁵, de l'appentis pourri et partiellement effondré³⁶, des traces d'humidité excessive au plancher du sous-sol³⁷ et des cernes à la retombée du plafond³⁸ aurait incité l'inspecteur préachat à aviser les acheteurs de l'existence d'anomalies et de la nécessité de pousser plus loin l'analyse de la propriété.

[138] Le Tribunal rejette l'argument des défendeurs selon lequel les propos rassurants d'Anne-France Labrecque les ont empêchés de retenir les services d'un inspecteur préachat. La décision d'inspecter une propriété avant d'en faire l'acquisition appartient en propre à l'acheteur et non au vendeur. Les caractéristiques de cette propriété et non les propos rassurants de la vendeuse auraient dû guider les acheteurs vers la décision de faire inspecter la propriété avant de s'en porter acquéreurs.

[139] Dans l'empressement d'acquérir la propriété et de l'occuper avant leur mariage du 28 décembre 2012, les demandeurs ont passé outre leur obligation d'agir avec prudence et diligence. Ils en sont les seuls responsables.

³³ Voir D-4, photo 7.

³⁴ Voir D-4, photo 9.

³⁵ Voir D-4, photo 12.

³⁶ Voir D-4, photo 13.

³⁷ Voir D-4, photo 23.

³⁸ Voir D-4, photo 25.

4.4 Le compte d'Hydro-Québec

[140] Anne-France Labrecque demande le paiement d'un compte d'électricité d'Hydro-Québec au montant de 608,80 \$³⁹. Le compte couvre la période du 1^{er} février 2013 au 11 avril 2013.

[141] Elle allègue que Jean Petit et Marie-Josée St-Onge ont fait défaut de transférer à leur nom le compte d'Hydro-Québec de la propriété, de telle sorte qu'elle a dû acquitter auprès d'Hydro-Québec la somme de 608,80 \$.

[142] Jean Petit et Marie-Josée St-Onge rétorquent en plaidant l'absence de preuve de paiement des factures.

[143] À la lecture des factures d'Hydro-Québec, le Tribunal constate qu'Anne-France Labrecque et Gaétan Sirois acquittent une facture le 21 février 2012 au montant de 794,66 \$ et une autre au montant de 326,67 \$ le même jour. De plus, l'état de compte au 26 avril 2013 fait voir que le montant du compte en souffrance est de 0 \$.

[144] Le Tribunal fait droit à la demande de remboursement d'Anne-France Labrecque.

5. LES CONCLUSIONS

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[145] **DÉCLARE** la disposition d'exclusion de la garantie légale stipulée à l'article 4.1.a) de l'offre d'achat du 26 novembre 2012 dont le libellé est ci-après reproduit :

À moins de stipulations contraires, l'Acheteur a examiné l'immeuble et s'en déclare satisfait et sans garantie légale.

valable et opposable aux défendeurs et demandeurs reconventionnels.

[146] **DÉCLARE** la disposition d'exclusion de la garantie légale stipulée à l'acte de vente notarié du 12 décembre 2012 devant le notaire Sylvie Villeneuve sous la minute 12896 et publié à Québec le 13 décembre 2012 sous le numéro 19 632 449 dont le libellé est ci-après reproduit :

GARANTIE

L'acquéreur doit accepter la propriété dans son état actuel, sans aucune garantie légale à l'égard du droit de propriété à l'exception de la garantie du vendeur quant à ses actes et faits personnels. De plus, le vendeur vend sans garantie légale de qualité, notamment en ce qui a trait à la garantie contre les vices cachés, cette vente étant faite aux risques et périls de l'acquéreur.

valable et opposable aux défendeurs et demandeurs reconventionnels.

³⁹ Voir pièce P-6.

[147] **CONDAMNE** les défendeurs et demandeurs reconventionnels à payer à la demanderesse la somme de 608,80 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle, à compter de la date de l'avis d'assignation;

[148] **LE TOUT** avec frais de justice.

JOCELYN F. RANCOURT, j.c.s.

Me Nicolas Gosselin

BCF s.e.n.c.r.l.

Casier 12

Procureurs de la demanderesse et
défenderesse reconventionnelle

Me Sophie Noël

Casier 32

Procureure des défendeurs et
demandeurs reconventionnels

Date d'audience : **18 et 19 mai 2016**