

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024562-142
(705-17-004424-121)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 21 janvier 2016

CORAM : LES HONORABLES JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.
MARK SCHRAGER, J.C.A.
MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.

APPELANTE	AVOCAT
ANDRÉE LEROUX	Me CLAUDE ST-LAURENT <i>(St-Laurent, Brind'Amour, Bianchi, Varin, Lauzon)</i>
INTIMÉE	AVOCAT
CARMELA GRAVANO	Me YVES ARCHAMBAULT <i>(Murdoch Archambault Avocats Inc.)</i>

En appel d'un jugement rendu le 12 juin 2014 par l'honorable David R. Collier, de la Cour supérieure, district de Joliette.

NATURE DE L'APPEL : **Vente – vice caché**

Greffière d'audience : Marcelle Desmarais

Salle : Antonio-Lamer

PAR LA COUR

ARRÊT

- [1] Pour des motifs qui seront déposés dans les heures à venir, la Cour :
- [2] **ACCORDE** l'appel en partie seulement pour remplacer les paragraphes 51, 52 et 53 du jugement par les suivants :
- [51] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse 18 785,37 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle depuis le 16 novembre 2011;
- [52] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse les dépens incluant les frais d'expert au montant de 1 089,37\$;
- [3] **LE TOUT** avec frais de justice en appel.

JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.

MARK SCHRAGER, J.C.A.

MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024562-142
(705-17-004424-121)

DATE : 22 janvier 2016

**CORAM : LES HONORABLES JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.
MARK SCHRAGER, J.C.A.
MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.**

ANDRÉE LEROUX
APPELANTE – demanderesse
c.

CARMELA GRAVANO
INTIMÉE – défenderesse

MOTIFS DE L'ARRÊT PRONONCÉ SÉANCE TENANTE
LE 21 JANVIER 2016

[1] L'appelante se pourvoit à l'encontre d'un jugement rendu séance tenante le 12 juin 2014 (transcription des motifs le 7 juillet 2014) par la Cour supérieure, district de Joliette (l'honorable David R. Collier), lequel (i) accueille en partie l'action de l'appelante, (ii) condamne l'intimée à lui payer 2 500 \$ en raison d'un vice caché au solage de la maison qu'elle lui a vendue, (iii) mitige les frais d'expertise et (iv) rejette les prétentions de l'appelante quant aux autres vices, qu'il déclare apparents, puisqu'un indice aurait dû pousser l'appelante à approfondir ses investigations¹.

¹ *Leroux c. Gravano*, C.S. Joliette, no 705-17-004424-121, 12 juin 2014 [Jugement entrepris].

I - FAITS

[2] Le 26 mai 2011, Andrée Leroux (« l'appelante »), intervenante sociale de son métier, sans expérience dans le domaine de la construction, achète de Carmela Gravano (« l'intimée ») un immeuble dans Lanaudière pour un montant de 130 000 \$. La maison est vendue avec garantie légale.

[3] L'intimée a acquis cette propriété sans garantie légale en 2006 pour 40 000 \$. Elle l'a utilisée (et chauffée) en hiver depuis, mais l'utilise comme chalet. De 2006 à 2008, elle et sa famille font des rénovations (salle de bain, peinture intégrale, cuisine, condamnation des fenêtres du sous-sol, installation d'un plancher au sous-sol, crépi sur les fondations). Les rénovations coûtent un maximum de 15 000 \$, le mari de l'intimée œuvrant dans la construction.

[4] Les vices suivants affectant la maison sont invoqués par l'appelante en première instance :

- 4.1. Les combles² sont mal ventilés, ce qui a pour conséquence des infiltrations d'eau au printemps lorsque la glace fond;
- 4.2. Le solage de la maison est fissuré (et ces fissures étaient recouvertes de crépi);
- 4.3. La structure du toit au-dessus de la galerie est déficiente et nécessite un renforcement des colonnes d'appui de la galerie;
- 4.4. Des infiltrations d'eau ont causé des moisissures.

[5] Vers le 27 avril 2011, l'appelante effectue une visite de la maison avec sa sœur. Elle affirme que la maison semble saine. La visite dure 30 à 45 minutes. L'appelante remarque certains défauts mineurs sans pertinence au litige. Le fils de l'intimée lui aurait dit que la maison avait été rénovée « dernièrement ». Elle ne détecte pas de mauvaise odeur au sous-sol.

[6] Le 1^{er} mai 2011, l'intimée signe une déclaration, où elle allègue n'avoir jamais eu connaissance d'infiltration d'eau. La déclaration contient une mention voulant que des travaux importants aient été faits (finition, planchers, murs de gypse, salle de bain, armoires de cuisine, toutes les fenêtres, portes intérieures et extérieures).

[7] Vers le 2 ou le 3 mai 2011, l'appelante fait une seconde visite, mais elle est confuse sur la date exacte. Le 4 mai 2011, une promesse d'achat conditionnelle à une inspection est acceptée par l'intimée.

[8] Le 10 mai 2011, une inspection est menée par un inspecteur en bâtiment. L'appelante, sa sœur et son beau-frère sont présents, en plus du fils de l'intimée et de

² J'utiliserai « les combles » au lieu de « l'entretoit », qu'emploient les parties et les témoins.

l'agente d'immeuble. L'inspection dure un peu plus d'une heure. Voici les extraits du rapport d'inspection pertinents au litige :

24- Entretoit : [...]

Condition :

- Aucune trappe d'accès à l'entretoit. Nous n'avons pu vérifier : Isolation, ventilation, Coupe-vapeur, structure du toit et signe d'infiltration d'eau. Avant de faire l'achat de la propriété il serait très important de le faire vérifier.

[9] Deuxièmement, quant au solage, l'inspecteur conclut que le crépi qui recouvre les fondations à l'extérieur est endommagé par endroits et que les fondations ne sont pas visibles de l'intérieur.

[10] Troisièmement, quant à la structure du toit au-dessus de la galerie, l'inspecteur constate une faiblesse structurelle :

6- Galeries et annexes (solarium, porche, balcon)

Condition :

- Galerie/Terrasse, pièces de structure manquantes ou trop faible [sic] : Faire vérifier et corriger la situation par un menuisier compétent.
- Nous avons constaté que les appuis ne sont pas protégés contre le gel. Ce qui peut occasionner une détérioration plus rapide de la galerie.
- Nous avons remarqué des fissures à quelque endroit [sic].

[11] Quatrièmement, quant aux moisissures, l'inspecteur en constate des traces :

8- INTÉRIEUR :

Moisissure :

Condition :

- Nous avons constaté qu'il y avait apparence de moisissure à certain endroit [sic].

[...]

Sous-sol : -Aménagé

Condition :

- Humidité élevée dans un sous-sol non aménagé : Cette situation peut détériorer les composantes structurales qui s'y trouvent ou entraîner la formation de moisissures, parfois nocives pour la santé. Cet espace devrait être bien ventilé par des soupiraux ou par une ventilation mécanique.

[...]

10- Dalle de béton au sol (excluant le garage s'il y a lieu)

Condition :

- Non visible : faux-plancher. **Finition** : Flottant
- Nous avons remarqué qu'il y a infiltration d'eau et apparence de moisissure, contacter un spécialiste d'infiltration d'eau et de moisissure avant de faire l'achat de la propriété.

[12] L'inspecteur témoigne qu'il a recommandé à l'appelante de communiquer avec un spécialiste des moisissures et affirme qu'il s'agit d'un problème « plus majeur ». Par contre, il n'est pas certain d'avoir dit à l'appelante de faire inspecter les combles.

[13] L'appelante affirme n'avoir pas lu ce rapport avant de signer l'acte de vente, mais le juge conclura qu'elle a eu accès au rapport avant de signer l'acte de vente, se fiant au témoignage de l'inspecteur à l'effet qu'il envoie son rapport habituellement trois ou quatre jours après l'inspection.

[14] L'appelante allègue que l'inspecteur lui aurait dit – il n'y a aucune objection au oui-dire –, le jour de l'inspection, qu'il s'agissait « d'une très bonne maison pour un achat », ce que réfute l'inspecteur. En effet, l'inspecteur affirme qu'il n'a aucun souvenir s'il a recommandé ou non l'achat à sa cliente. Par contre, il affirme qu'en général, il ne recommande pas à ses clients d'acheter ou de ne pas acheter.

[15] En ce qui a trait à la question de l'humidité de la dalle de béton du sous-sol, l'appelante prétend que l'inspecteur lui aurait dit que c'était sans conséquence, encore une fois sans qu'il y ait d'objection au oui-dire. Elle estime que l'inspecteur lui aurait dit – sans objection – que le problème de moisissures de la dalle de béton était banal et que les moisissures partiraient à l'eau de Javel.

[16] L'inspecteur affirme aussi que, lorsqu'il écrit « signes d'infiltration d'eau », cela signifie qu'il y a infiltration d'eau.

[17] Après avoir emménagé, l'appelante remarque que la résidence est atteinte de problèmes, mineurs et majeurs. Elle détecte, le 3 juin 2011, certains problèmes électriques.

[18] Le 12 juillet 2011, pendant une averse, l'eau s'infiltré par le foyer. Elle en avise l'agente d'immeuble le 15 juillet. Le fils de l'intimée vient ajouter du goudron et un électricien qui l'accompagne répare les problèmes électriques.

[19] Le 28 août, une averse cause d'autres infiltrations d'eau par le foyer. Le 1^{er} septembre, le fils de l'intimée revient et, en examinant la boîte de la cheminée, il observe que la structure en bois sous le revêtement est pourrie. La structure de ciment l'est également. Il répare le tout à ses frais avec l'aide d'un ami et du conjoint de la nièce de l'appelante.

[20] Le 8 octobre, l'appelante remarque que le crépi qui couvre le solage est gonflé et en y faisant une pression découvre une fissure. Elle découvre une seconde fissure.

[21] Le 13 octobre, le conjoint de la nièce de l'appelante perce un accès aux combles à partir de la chambre des maîtres. Il découvre un bassin artisanal pour retenir l'eau dans les combles; la laine isolante est mouillée.

[22] Le 16 novembre 2011, l'appelante met en demeure l'intimée d'examiner l'immeuble. L'intimée effectue sa visite le 3 décembre.

[23] Le 7 décembre 2011, l'appelante « condamne » le foyer.

[24] Le 21 février 2012, l'eau coule du plafond et de la fenêtre de la cuisine; des chaudières ou seaux sont disposés pour recueillir l'eau. L'eau coule dans la salle de bain. Le problème est tel qu'à un moment, le placo-plâtre pend du plafond. Pendant les hivers subséquents (2013 et 2014), les infiltrations se répètent.

[25] L'hiver, en deçà de 15 °C sous zéro, l'appelante doit dégeler les tuyaux de cuisine à l'aide d'un séchoir à cheveux et bloquer la hotte de la cuisinière.

[26] L'appelante allègue qu'elle vit un niveau de stress, d'inconfort et d'inquiétude.

[27] L'appelante fera appel à plusieurs spécialistes afin d'obtenir des soumissions pour le diagnostic des problèmes ainsi que des évaluations des réparations requises au toit et aux combles et pour la décontamination des moisissures.

II - JUGEMENT ENTREPRIS

[28] Le juge accueille en partie la requête introductive d'instance et ordonne à l'intimée de payer à l'appelante 2 500 \$ en guise de dédommagement pour la réparation des fissures du solage. Chaque partie paie ses frais d'expert.

[29] Le juge a conclu que la maison présentait des vices : (i) mauvaise ventilation des combles créant des barrages thermiques, (ii) structure déficiente de la galerie, (iii) fissures dans le solage et (iv) moisissures dans la maison. Il identifie donc la question en litige comme étant de déterminer si ces vices étaient cachés ou apparents.

[30] Le juge conclut que l'appelante a bel et bien reçu le rapport de son expert avant de conclure le contrat de vente, le 26 mai 2011. Il est d'avis que l'inspecteur en bâtiment n'a jamais recommandé à l'appelante d'acheter la maison.

[31] En accord avec les observations de l'inspecteur, le juge retient que (i) la structure de la galerie est faible, (ii) il y a apparence de moisissures à certains endroits, (iii) l'humidité est élevée au sous-sol, (iv) la dalle de béton au sous-sol n'est pas visible, mais il y a apparence de moisissures et il y a des infiltrations d'eau telles qu'un

spécialiste doit être consulté, (v) les combles ne sont pas accessibles et il serait important de les faire inspecter avant l'achat³.

[32] Cela étant, le juge rappelle la décision de la Cour d'appel dans *St-Louis c. Morin*⁴, où notre Cour rappelait que l'acheteur raisonnable qui a un doute sérieux doit pousser plus loin sa recherche.

[33] Quant aux combles mal ventilés et aux moisissures, le juge conclut que l'appelante avait assez d'indices, par la présence de moisissures, d'un problème avec la dalle de béton du sous-sol et d'un problème avec les combles. Il estime qu'elle aurait dû pousser son enquête, car l'acheteur prudent et diligent est tenu de suivre les recommandations d'un expert. Les combles mal ventilés et les moisissures étaient des vices apparents selon le juge.

[34] Quant aux fissures du solage, le juge conclut qu'elles constituaient des vices cachés, car elles étaient recouvertes de crépi.

[35] Quant à la structure de la galerie, vu les constatations de l'expert, le juge estime que ce vice était apparent.

[36] Enfin, le juge estime que l'intimée n'a aucunement tenté de dissimuler les vices en faisant des rénovations entre 2006 et 2008 et souligne sa bonne foi, dont le fils a participé gratuitement aux réparations à l'été 2011⁵.

[37] Partant, le juge n'accueille la demande qu'à l'égard des fissures du solage et ordonne le paiement de 2 500 \$ à l'appelante, chaque partie payant ses expertises.

III - QUESTIONS EN LITIGE

[38] L'appelante formule ainsi ses questions en litige :

1. Le juge de première instance a-t-il commis une erreur en droit en qualifiant d'apparents au lieu de cachés les vices liés au comble de l'immeuble et à la contamination de l'immeuble et a-t-il commis une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation des faits pouvant mener à cette conclusion?
2. Dans l'affirmative, quelle est la valeur de la diminution de prix à laquelle l'appelante a droit puisque celle-ci par la présente renonce à revendiquer désormais l'annulation du contrat de vente et s'en remet à sa conclusion subsidiaire de diminution de prix?

³ Jugement entrepris, *supra*, note 1, par. 21-30.

⁴ *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643 [*St-Louis*].

⁵ Jugement entrepris, *supra*, note 1, par. 48.

3. Le juge de première instance a-t-il commis une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation des faits en concluant que l'intimée n'avait pas connaissance des vices affectant l'immeuble lors de la vente à l'appelante?
4. Dans l'affirmative, quelle est la valeur des dommages à laquelle [sic] l'appelante a droit?
5. Le juge de première instance a-t-il commis une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation de la valeur de la diminution de prix qui doit être attribuée à la réparation du solage en ne retenant que la réparation de deux (2) fissures et en écartant sans motivation la réparation du mur de fondation ainsi que la toiture sur la boîte de la cheminée?

IV - ANALYSE

[39] La garantie légale est régie par l'article 1726 C.c.Q. :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

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.

1726. The seller is bound to warrant the buyer that the property and its accessories are, at the time of the sale, free of latent defects which render it unfit for the use for which it was intended or which so diminish its usefulness that the buyer would not have bought it or paid so high a price if he had been aware of them.

The seller is not bound, however, to warrant against any latent defect known to the buyer or any apparent defect; an apparent defect is a defect that can be perceived by a prudent and diligent buyer without the need to resort to an expert.

[Nous soulignons.]

[40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[41] Les deux premières conditions (la gravité du vice et l'antériorité à la vente) ainsi que la quatrième (l'ignorance des vices) ne sont pas mises en question devant nous.

[42] Concernant la troisième condition, la jurisprudence enseigne que le vice qui est caché est un vice que l'acheteur raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas constaté. Il s'agit d'une norme objective⁶. La qualification d'un vice comme caché ou apparent est une question de droit⁷; la Cour d'appel peut conséquemment, sans intervenir dans les conclusions factuelles du juge de première instance, rectifier une erreur de qualification en s'appuyant sur ces mêmes conclusions factuelles.

[43] Notre Cour précisait dans *Marcoux*⁸, le danger que constitue le fait d'attribuer à l'acheteur l'obligation de moyens de l'inspecteur pré-achat et d'ainsi fausser la norme objective, la seule qui existe :

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.

[21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.

[Renvois omis; Nous soulignons.]

[44] Quoiqu'il ne soit pas nécessaire d'ouvrir les murs, de creuser les fondations, il n'en demeure pas moins qu'un indice puisse soulever des soupçons et requérir de pousser l'examen.

[45] Dans *St-Louis*⁹, la Cour écrivait :

⁶ *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 17 [*Marcoux*]; *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [2007] 3 R.C.S. 461, par. 42 et 51 [*Domtar*]; Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, no 159; voir Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, no 381.

⁷ *Marcoux*, *supra*, note 6, par. 18; *Domtar*, *supra*, note 6, par. 37; *Cordero c. Sebti*, 2014 QCCA 595, par. 1.

⁸ *Marcoux*, *supra*, note 6, par. 20-21.

⁹ *St-Louis*, *supra*, note 4.

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;

[Nous soulignons.]

[46] Bien sûr, la présence d'un signe annonciateur n'oblige pas l'expert, mais bien l'acheteur, à pousser son étude, en recourant à un expert ou au même expert ou inspecteur¹⁰. On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude.

[47] Dans *St-Louis*¹¹, la Cour d'appel était confrontée à une espèce particulièrement semblable au présent pourvoi. Une maison était affectée de moisissures qu'un examen des combles aurait permis de découvrir. Mais les deux trappes d'accès étaient camouflées et l'inspecteur ne les avait pas décelées. Il en avait donc noté l'absence. La Cour avait donc conclu que le juge, en plus d'avoir commis une erreur de fait sur le camouflage des trappes d'accès, avait erronément qualifié d'apparent le vice en imputant la norme de prudence de l'inspecteur aux acheteurs.

[48] Dans l'affaire sous étude, le juge conclut que l'appelante avait des indices suffisants pour suspecter la présence des vices pour qu'il soit possible de déclarer ces vices apparents plutôt que cachés. Devant les constats de l'inspecteur quant à la présence de moisissures et l'absence de trappe d'accès aux combles, il conclut qu'elle n'a pas fait preuve de prudence et de diligence en ne poussant pas ses investigations. Il réfute les allégations de l'appelante à l'égard de la mauvaise foi de l'intimée et de sa famille, prenant pour exemple l'attitude de son fils, qui est venu faire des réparations gratuitement. Il conclut que le vice affectant les combles et la contamination par moisissures étaient apparents.

[49] Avec égards, nous sommes d'avis que le juge a commis une erreur de droit en qualifiant le vice affectant les combles comme apparent. Le vice apparent est celui qu'une personne raisonnablement prudente et diligente saurait détecter. Selon les conclusions du juge, l'appelante s'est fiée au rapport qu'elle a reçu avant l'achat et était au courant qu'il aurait été important d'inspecter les combles ou de pousser son inspection en raison des moisissures.

¹⁰ *St-Louis, supra*, note 4, par. 28.

¹¹ *St-Louis, supra*, note 4.

[50] Or, ce que le rapport de l'inspecteur mentionne concernant les combles est ceci :

Aucune trappe d'accès à l'entretoit. Nous n'avons pu vérifier : Isolation, ventilation, Coupe-vapeur, structure du toit et signe d'infiltration d'eau. Avant de faire l'achat de la propriété il serait très important de le faire vérifier.

[Nous soulignons.]

[51] Tout ce que ce paragraphe contient est une constatation que l'inspecteur n'a pu vérifier si les combles montraient des indices de vices. L'inspecteur, à aucun moment, n'indique qu'il y a un indice positif d'infiltration d'eau en lien avec le toit. Il ne fait que constater sa non-constatation en raison d'une absence de trappe d'accès. Ceci n'est pas un indice matériel suffisant pour imputer à l'appelante la connaissance d'un vice affectant les combles qui rend sa maison inhabitable et sujette à des infiltrations d'eau majeures. Si c'était le cas, toute forme de limitation de responsabilité d'un inspecteur formulée sous forme de recommandation constituerait un indice positif de vice.

[52] Surtout, les représentations écrites du vendeur confirmaient l'absence d'infiltration d'eau.

[53] Malgré l'obligation d'un acheteur de pousser son étude d'un immeuble avant de l'acheter lorsqu'il a connaissance d'un indice de nature à semer le doute dans son esprit, l'acheteur n'a plus d'obligation en droit nouveau de s'adjoindre un expert pour pouvoir bénéficier de la garantie légale, du moins pas automatiquement.

[54] Considérant la situation propre de l'appelante, qui n'a aucune expérience en construction et achète sa première maison seule, elle a eu un comportement certes naïf, qui correspond toutefois à ce qu'une personne raisonnable sans connaissance en construction aurait eu : elle ne pouvait pas se douter que l'absence d'inspection des combles était le signe annonciateur d'infiltrations d'eau majeures et substantielles; le profane ne connaît pas le phénomène des « barrages thermiques » et l'importance de la ventilation des combles. Il y a une distinction à faire entre un indice positif et l'absence d'indice. Ici, il y a absence d'indice positif que les combles sont mal ventilés et affectés d'un vice.

[55] Mais, il y a plus. Dès juillet 2011, à peine deux mois après l'acquisition de la maison, lors d'une averse, l'eau s'infiltrait par le foyer, ce qui n'est pas sérieusement remis en question par l'intimée.

[56] Les experts des deux parties ont observé des indications que les problèmes des combles ne dataient pas de la dernière averse ou du dernier dégel. Ainsi, en présence d'un toit mal conçu, mal ventilé, de soffites bouchés, d'une base de cheminée pourrie, d'un foyer qui laisse pénétrer l'eau lors d'averses, les affirmations de l'intimée à l'effet qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau de 2006 à 2011, ne sont pas dignes de foi. Cette

preuve indique que le vice existait au moment de la vente. La conclusion du juge à ce titre n'est pas à l'abri de doute; elle est manifestement erronée.

[57] L'aspect intérieur entièrement rénové de la maison et la déclaration qu'il n'y avait eu aucune infiltration d'eau sont de nature à influencer la personne raisonnable au point où nous sommes d'avis qu'il est impossible de déclarer que l'appelante aurait dû approfondir l'examen du bâtiment. Le vice aux combles n'était pas apparent ou réputé apparent en raison d'un comportement non prudent ou non diligent. Il faut moduler l'obligation de l'appelante. Nous soulignons que l'appelante et son inspecteur n'étaient pas obligés d'ouvrir les murs pour inspecter les combles en l'absence d'indices d'infiltration d'eau¹².

[58] L'erreur de fait du juge a influencé sa qualification du vice comme vice apparent. De plus, en ne modulant pas l'obligation de prudence de l'appelante et en voyant un indice dans l'absence d'indice, il a commis une erreur de droit révisable.

[59] Par contre, l'inspecteur a fait état de moisissures sans que celles-ci soient reliées aux problèmes avec les combles. Surtout, l'inspecteur a remarqué des signes d'infiltration d'eau et d'apparence de moisissures au sous-sol, ce qui a instigué sa remarque de « contacter un spécialiste d'infiltration d'eau et de moisissure avant de faire l'achat de la propriété ». Il y a là une indication faite par l'expert à l'appelante d'un indice matériel imputant à celle-ci l'obligation de procéder à une inspection plus approfondie, tel qu'enseigné par notre Cour dans *St-Louis*¹³. En effet, l'inspecteur énonce clairement la nécessité de contacter un expert. Ceci diffère de son avertissement abstrait concernant les combles, qu'il n'a pas pu examiner (à cause de l'absence d'une trappe) et au sujet desquels il n'a pas observé de trace d'infiltration d'eau.

[60] En conclusion, nous considérons que les vices affectant les combles n'étaient pas apparents et existaient au moment de la vente. Par contre, la moisissure était visible et apparente et l'appelante devait pousser l'investigation plus loin en fonction des observations de l'inspecteur.

[61] Pour ces motifs, nous infirmons le jugement pour diminuer le prix de vente d'une somme équivalant à la valeur des réparations de la toiture et des fissures du solage, soit 18 785,37 \$ (taxes incluses), ce qui exclut le prix des nouveaux bardeaux de la couverture, qui avaient atteint la fin de leur vie utile, tel qu'il ressort de la preuve. Nous n'octroyons pas une diminution du prix de vente pour les frais de décontamination de l'immeuble et des meubles meublants pour éliminer les moisissures.

[62] La connaissance de l'intimée de l'infiltration d'eau n'a pas à être revisitée vu la disposition de l'appel (questions 3 et 4).

¹² *Marcoux, supra*, note 6.

¹³ *St-Louis, supra*, note 4.

[63] Il n'y a pas lieu de modifier le jugement quant à l'octroi de 2 500 \$ (maintenant inclus dans 18 785,37 \$) pour réparer les deux fissures du solage ni d'octroyer des dédommagements pour d'autres prétendus vices relativement mineurs, faute de preuve (question 5).

[64] Il n'y a pas lieu non plus d'accorder la demande de 2 500 \$ à titre de dommages moraux suscités par le stress; la preuve consiste dans le témoignage général de l'appelante au sujet de son inquiétude face aux problèmes vécus avec la maison; cette preuve n'atteint pas un niveau nécessaire pour constituer la preuve d'un préjudice moral.

[65] L'appelante a droit aux frais de justice en appel et en première instance sur une condamnation de 18 785,37 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle depuis le 16 novembre 2011, date de la mise en demeure. Quant aux frais d'expertise, seuls les frais de l'expert Richer Doucet qui concernent son témoignage à la cour et son expertise produite sous la cote P-6, dans laquelle il a analysé le problème des combles, seront accordés, pour un total de 1 089,37 \$.

[66] Ce sont là les motifs pour lesquels, séance tenante, la Cour a accordé en partie seulement l'appel avec frais de justice.

JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.

MARK SCHRAGER, J.C.A.

MARIE-JOSÉE HOGUE, J.C.A.

M^e Claude St-Laurent
St-Laurent, Brind'Amour, Bianchi, Varin, Lauzon
Pour l'appelante

M^e Yves Archambault
Murdoch Archambault Avocats inc.
Pour l'intimée

Date d'audience : 21 janvier 2016