

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

« Chambre civile »

N° : 200-22-068391-135

DATE : 17 mai 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GENEVIÈVE COTNAM, J.C.Q.

JASON MAINGUY et JULIE BEAUDIN

Demandeurs

c.

RICHARD COURCHESNE

Défendeur et demandeur en garantie

c.

JACQUES CHÉNARD et RE/MAX CAPITALE (1983) INC.

Défendeurs en garantie

JUGEMENT

[1] Les demandeurs Jason Mainguy et Julie Beaudin, (ci-après : les « Acheteurs ») intentent un recours contre leur vendeur M. Richard Courchesne ci-après (ci-après : le « Vendeur »). Ils réclament le remboursement des coûts engagés afin de refaire un muret de soutènement à l'arrière de la propriété, de réparer des fissures au niveau du solage et d'installer un drain de fondation et un drain de plancher.

[2] Le vendeur nie toute responsabilité et appelle en garantie son courtier M. Jacques Chénard et Re/max Capitale (1983) inc. (ci-après : le « Courtier »).

QUESTIONS EN LITIGE

A) Le problème affectant le muret peut-il être considéré comme un vice caché?

- B) L'absence de drain de fondation et de drain de plancher peut-elle être assimilée un vice caché?
- C) Les multiples fissures notées au niveau des fondations peuvent-elles être considérées comme un vice caché?
- D) Le cas échéant, le Courtier, a-t-il engagé sa responsabilité envers le vendeur?

LE CONTEXTE

[3] Le 29 décembre 2009, le Vendeur se porte acquéreur d'une résidence unifamiliale située sur la rue Lorraine à Québec. Il achète cette maison d'une succession, sans garantie légale. La construction de la maison remonte à 1951.

[4] Après avoir habité à cet endroit pendant trois ans, le Vendeur met la maison en vente à l'été 2012 par l'intermédiaire du Courtier au prix de 209 000 \$.

[5] Le Vendeur complète la déclaration du vendeur avec l'aide du Courtier. Cette déclaration ne fait aucunement référence à l'état du muret de soutènement situé à l'arrière de la propriété. Elle précise cependant que le Vendeur a déjà eu une légère infiltration d'eau au sous-sol en 2010. Il est question d'une flaque d'eau d'environ un mètre carré. Le Vendeur précise n'avoir noté aucune infiltration depuis cette date. Le Vendeur dénonce également la présence d'une fissure de six pouces au niveau des fondations, laquelle est située près de la fenêtre du sous-sol, à l'arrière. Cette fissure est colmatée et il n'y a eu aucune infiltration depuis.

[6] La déclaration du Vendeur mentionne également un problème au niveau de la qualité de l'air. Le vendeur confirme qu'il y a de la condensation en hiver, surtout au niveau des salles de bain et de la chambre. Il mentionne une légère odeur d'humidité qualifiée de normale au sous-sol. Il fait aussi référence à la présence de moisissure qu'il décrit comme étant un noircissement à la base du mur au coin sud-est du sous-sol. Le vendeur précise cependant que tout a été nettoyé à l'aide d'un fongicide et brossé.

[7] La déclaration dénonce également un problème de fuite reliée à la douche de la salle de bain qui est à refaire. Enfin, le Vendeur précise que le foyer n'est pas conforme et dénonce un problème de fourmis en 2010.

[8] Interrogé à l'audience quant au muret de soutènement, le Vendeur admet qu'il était à sa connaissance que ce muret était à refaire puisqu'il avait atteint la fin de sa vie utile. Il en avait informé le Courtier, mais ils ont oublié de le mentionner à la déclaration du vendeur, ce que confirme le Courtier.

[9] Lorsque le Vendeur et le Courtier réalisent l'erreur, ils ne jugent pas à propos de corriger la déclaration. Le Courtier s'engage plutôt à mentionner ce fait lors des visites. Il ajoute que normalement l'inspection préachat révélera l'état du muret et qu'il sera toujours possible de modifier la documentation par la suite.

[10] Les Acheteurs sont à la recherche d'une maison depuis environ un an.

[11] Le ou vers le 8 février 2013, ils se présentent à la résidence du Vendeur en compagnie de leur beau-frère, M. Éric Sirois. Ce dernier travaille dans le domaine de la rénovation depuis plusieurs années. Il est diplômé en charpenterie-menuiserie depuis 2003.

[12] La visite se déroule en présence du Courtier, le Vendeur étant absent. Les Acheteurs se disent en confiance, car M. Sirois connaît très bien le Courtier pour qui il a travaillé par le passé et qu'il considère même comme un ami. La visite dure environ deux heures. Le groupe visite d'abord le rez-de-chaussée que les Acheteurs décrivent comme étant en bon état. Les Acheteurs remarquent la présence d'humidité dans la salle de bain, ce qui s'explique notamment par l'absence de ventilateur. Ils découvrent également que la hotte de la cuisine ne sort pas à l'extérieur, ce qui devra être corrigé.

[13] Après avoir jeté un coup d'œil dans l'entretoit, le groupe sort sur le patio. Le Courtier indique alors les limites de la propriété. Le terrain est relativement petit, mais semble convenir aux besoins des Acheteurs.

[14] Alors que l'ensemble des témoignages concorde, les versions se contredisent en ce qui a trait aux propos échangés en lien avec le muret lors de la visite. Le muret, situé aux limites de la propriété, est alors enterré sous trois ou quatre pieds de neige et n'est pas facilement accessible. Le Courtier affirme avoir mentionné aux Acheteurs que le muret était à refaire, comme il l'a fait à chaque visite. De leur côté, les Acheteurs et M. Sirois sont catégoriques à l'effet qu'il n'a pas été question du muret lors de la visite.

[15] Le groupe descend ensuite au sous-sol. À cet endroit, le Courtier indique qu'il y a déjà eu une infiltration d'eau par le passé, mais que la fissure est maintenant réparée. Les Acheteurs ne remarquent pas d'odeur d'humidité, mais indiquent que le poêle à bois fonctionne, ce que confirme le Courtier. Le Vendeur, qui n'habite plus les lieux à ce moment-là, se dit surpris par cette affirmation puisqu'en principe personne ne doit allumer le poêle en raison de sa non-conformité. Il n'est d'ailleurs pas assuré si un incendie se déclare en raison de l'usage du poêle à bois.

[16] Les Acheteurs affirment, par ailleurs, avoir demandé au Courtier s'il y avait un drain français et un drain de plancher. Selon eux, le Courtier répond oui aux deux questions tout en indiquant que le drain de plancher est situé sous le plancher dans la section finie du sous-sol. Le courtier nie, pour sa part, avoir tenu ces propos puisqu'il ignore si la maison est munie d'un drain français et d'un drain de plancher.

[17] Le groupe se dirige par la suite à l'extérieur où il visite le cabanon situé au fond du stationnement. Le revêtement de la toiture du cabanon est à changer. Les parties conviennent que si une offre est faite, les Acheteurs verront à assumer les travaux au niveau de la ventilation alors que le Vendeur se chargera de refaire la toiture du cabanon.

[18] Lors de cette visite, M. Sirois agit en quelque sorte comme inspecteur préachat. Il précise avoir fait quatre autres inspections avant celle-ci. Il a en main la déclaration du vendeur et la fiche descriptive de l'immeuble. Il ne juge pas nécessaire de communiquer avec le Vendeur, compte tenu de l'information fournie par le Courtier. M. Sirois dit soupçonner la présence d'un muret en raison de la configuration des lieux puisque le voisin d'en arrière est plus bas. Il ne pose aucune question à ce sujet puisqu'il ne note rien de particulier à la déclaration du vendeur en lien avec le muret. Comme mentionné, le muret est inaccessible en raison de la neige.

[19] Les Acheteurs présentent une offre d'achat le jour même. Le Courtier leur indique que le Vendeur a refusé, quelque temps auparavant, une offre de 180 000 \$. Il leur conseille donc de formuler une offre à 185 000 \$ à laquelle les Acheteurs ajoutent 2 000 \$ pour les électroménagers. Le Vendeur accepte l'offre. Il n'y a aucun échange direct entre les parties à cette occasion.

[20] Les Acheteurs sont satisfaits puisqu'ils disposent d'un budget de 200 000 \$, ce qui leur laisse 13 000 \$ pour procéder à certaines modifications et rénovations de la résidence.

[21] En mars 2013, Mme Beaudin retourne à la maison en compagnie de sa mère afin de prendre certaines mesures pour les rideaux. Elle ne va pas à l'arrière de la maison et affirme qu'il y a de toute façon trop de neige pour pouvoir constater l'état du muret.

[22] Les Acheteurs ne retournent pas sur les lieux avant la vente qui a lieu chez le notaire le 30 mai 2013.

[23] Dans les jours qui suivent la prise de possession d'immeuble, M. Sirois rend visite aux acheteurs. Il peut alors circuler librement sur le terrain. En se rendant à l'arrière, il constate pour la première fois l'état du muret et en informe immédiatement les Acheteurs. Il est clair que le muret est en mauvais état et doit être refait.

[24] À l'heure actuelle, les réparations ne sont toujours pas complétées. Les Acheteurs condamnent le fond de la cour afin d'éviter les accidents. Ils affirment que les voisins à l'arrière viennent régulièrement leur porter des débris de roches en provenance du muret.

[25] À la fin septembre ou début octobre 2013, M. Mainguy descend au sous-sol et remarque la présence de larges flaques d'eau sur le plancher. Il s'étonne que l'eau stagne et ne s'écoule pas par le drain de plancher. Il retire alors une partie du plancher en bois flottant dans la section finie et démolit une partie des murs dans cette section. Il constate l'absence de drain de plancher et remarque que l'eau entre par des fissures dans les fondations situées derrière les murs de la section finie. La présence de cernes indique qu'il a eu plusieurs évènements antérieurs. Au total, M. Mainguy affirme qu'il a dû réparer 52 pieds de fissures au niveau des fondations.

[26] Découragé, M. Mainguy explique à son employeur, dont la spécialité consiste entre autres à réparer des fissures dans des bâtisses commerciales, sa situation. Son employeur consent à fournir une partie de la main-d'œuvre pour effectuer les réparations et facture uniquement le matériel. Avec l'aide d'une collègue, M. Mainguy parvient à réparer l'ensemble des fissures pour un montant total de 400 \$.

[27] M. Mainguy découvre également qu'il n'y a pas de drain français autour de la maison. Il installe donc un nouveau drain en compagnie de ses amis. Il procède à l'excavation, à la pose d'une membrane sur les fondations, à l'installation du drain et au remblayage. M. Mainguy réclame 2 884,66 \$ pour ces travaux, montant auquel il ajoute 750 \$ pour compenser le temps qu'il y a consacré et 1 954,58 \$ pour le réasphaltage de l'entrée rendue nécessaire par les travaux.

[28] Les Acheteurs réclament également 4 586,35 \$ pour couvrir les frais d'installation d'un drain de plancher au sous-sol et 5 000 \$ pour compenser les divers troubles et inconvénients causés par la situation.

ANALYSE

[29] Le Tribunal analysera séparément les réclamations concernant le muret, les fissures et l'absence de drain de fondation et de drain français.

A. Le problème affectant le muret peut-il être considéré comme un vice caché?

[30] Les Acheteurs réclament 23 178,96 \$, soit le coût pour la démolition et la reconstruction du muret de soutènement à l'arrière de leur terrain.

[31] Ils affirment qu'au moment de la vente, ils ignorent complètement l'existence de ce problème. Si l'état du muret avait été porté à leur connaissance ils n'auraient pas acheté ou, du moins, pas à ce prix.

[32] La preuve révèle en fait que le prix de réparation du muret équivaut à près de 15% du prix d'achat de la résidence ce qui peut être déterminant dans la décision des Acheteurs d'aller de l'avant avec la transaction, d'autant que leur budget est limité. En offrant d'acheter la maison pour 187 000 \$ les Acheteurs ne disposaient plus de 13 000 \$ pour faire certaines réparations à la maison. Le Tribunal retient donc qu'ils n'auraient pas acheté au même prix s'ils avaient connu, dès le départ, les problèmes affectant le muret et le fait que ce dernier devait être refait de façon urgente.

[33] Le tribunal doit maintenant déterminer si l'état du muret peut être assimilé à un vice caché dans les circonstances.

[34] La garantie du vendeur est spécifiquement prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec*, lequel prévoit :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempte 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.

[35] Pour être considéré caché, le vice doit être présent au moment de la vente, être grave, être caché et être inconnu de l'acheteur.

[36] Le Tribunal retient de la preuve que le muret est dans un état avancé de désuétude au moment de la vente et qu'il s'agit là d'un vice grave.

[37] Le vice est, de plus, caché au moment de la vente en raison de la présence de neige. Le Tribunal doit cependant déterminer si les Acheteurs se sont comportés en acheteurs prudents et diligents ou s'ils auraient dû soupçonner l'existence d'un problème au niveau du muret et questionner davantage le Courtier ou le Vendeur.

[38] Le devoir d'information du vendeur s'oppose ici au devoir de l'acheteur de se renseigner. L'avocat du Vendeur insiste sur le fait que l'acheteur doit être davantage prudent lorsqu'il acquiert une maison ancienne qui a manifestement été construite selon les normes de l'époque.¹

[39] Les Acheteurs ignorent de quelle façon le terrain à l'arrière est stabilisé. Ces derniers ne peuvent faire aucun constat en raison de la quantité de neige sur le terrain au mois de février. Ils sont rassurés par le fait que M. Sirois connaît bien le Courtier et que rien dans la déclaration du vendeur, qui est, par ailleurs détaillée, n'attire leur attention sur une quelconque problématique au niveau du muret.

[40] Or, la jurisprudence reconnaît que le Vendeur a un devoir positif d'information à motiver à l'égard des acheteurs. Il lui appartient de déclarer tout problème, anomalie, particularité, qui affecte l'immeuble².

[41] C'est ce qui ressort de la décision *Larochelle c. Dandurand*³:

[208] Bien entendu, le comportement du vendeur lors de la vente sera très important et toute omission de dénonciation de la part du vendeur engagera sa responsabilité.

[209] L'omission par le vendeur de révéler un fait important avant la vente serait considérée comme une réticence, équivalant à un dol et ainsi il ne pourrait invoquer la négligence de l'acheteur ou l'existence d'un vice apparent.

¹ *Gélinas c. Beaumier* [1989] RL 595.

² *Penic c. Gagnon* 2013 QCCS 6748.

³ 2011 QCCQ 3127.

[210] Il existe une obligation de loyauté de la part du vendeur qui ne doit pas induire en erreur un acquéreur en suscitant chez lui un faux sentiment de sécurité. Plusieurs décisions ont considéré qu'un vice qui aurait pu autrement être apparent peut avoir été rendu juridiquement caché par le comportement ou les déclarations d'un vendeur ou de son représentant.

(...)

[212] Le vendeur est tenu à un minimum de transparence lors de la vente. S'il s'abstient de dévoiler certains faits, il ne pourra reprocher, par la suite, à l'acquéreur de ne pas avoir procédé à un examen plus attentif du bien.

[42] Le Tribunal retient de la preuve que l'état du muret constitue un vice grave. En effet, l'instabilité du muret empêche les Acheteurs de jouir pleinement de leur propriété. Ils se voient dans l'obligation de condamner l'arrière du terrain afin d'éviter que les gens y circulent et que les enfants y jouent. Le procureur du Courtier tente de faire la preuve que la cour arrière n'avait pas d'importance aux yeux des Acheteurs. Cette affirmation est contredite par les Acheteurs. Le fait de devoir condamner une partie de la cour réduit encore davantage la dimension de celle-ci qui est déjà exigüe. Le coût de réparation du muret est également important puisqu'il représente presque 15% du prix d'acquisition de l'immeuble.

[43] Il s'agit d'une information qui se devait d'être communiquée au moment de la vente.

[44] La déclaration du vendeur est détaillée sur plusieurs éléments. Le Vendeur est conscient qu'il a acheté sans garantie légale et qu'il doit se protéger.

[45] La déclaration est cependant silencieuse en ce qui concerne le muret. Le Vendeur affirme qu'il s'agit d'un oubli. Il insiste sur le fait qu'à la suite du conseil du Courtier, il convient avec ce dernier de ne pas modifier la déclaration. Le Courtier s'engage plutôt à indiquer à chaque visite le fait que le muret est à refaire.

[46] Le courtier affirme qu'il mentionne spécifiquement cet élément aux Acheteurs alors qu'ils se trouvent sur le patio au moment de la visite. Son témoignage est contredit par celui des Acheteurs et de M. Sirois. Le Tribunal retient la version des Acheteurs. Il ressort du comportement des Acheteurs lors de la visite que s'ils avaient été informés d'une problématique au niveau du muret ils en auraient tenu compte. M. Sirois est présent pour les aider à évaluer les travaux. Il sait que la réfection d'un muret peut coûter cher. Les Acheteurs négocient avec le Courtier la réalisation des travaux correctifs au niveau de la ventilation et de la toiture du cabanon. Le Tribunal retient qu'ils auraient agi de la même façon s'ils avaient été informés de l'état réel du muret.

[47] Lorsqu'avisé par le Vendeur de la réception d'une mise en demeure, le courtier réitère simplement avoir mentionné ce fait à chacune des visites. Il ne peut être plus précis sur les échanges avec les Acheteurs.

[48] Le Vendeur et le Courtier insistent sur le fait que les Acheteurs connaissaient la présence du muret, lequel est visible sur une des photographies annexées à la fiche descriptive. Le Tribunal constate qu'il est possible de voir une partie du muret sur une photographie générale de la cour arrière. Cette dernière ne permet cependant pas de bien comprendre la longueur du muret, la dénivellation avec le terrain arrière, l'état du muret et son usage.

[49] L'avocat du Vendeur soutient également que Mme Beaudin a reconnu, lors de son interrogatoire, qu'elle savait qu'il y avait un muret à l'arrière de la propriété. Dans les faits, l'examen de l'interrogatoire révèle plutôt que cette dernière savait que la maison était surélevée par rapport aux voisins et, pour reprendre son expression « *normalement il y a quelque chose qui tient la maison.* »

[50] La preuve est à l'effet qu'il était impossible de vérifier l'état du muret, lequel était couvert par près de quatre pieds de neige au moment de la visite au mois de février. L'accès au muret que ce soit par la propriété du Vendeur ou celle des voisins est difficile.

[51] Le Vendeur reproche donc aux Acheteurs de ne pas être retournés constater l'état du muret avant de signer l'acte de vente. Cette vérification se serait imposée si des éléments avaient attiré l'attention des acheteurs sur l'état du muret. Or, rien dans l'esprit des acheteurs ne justifiait une telle démarche. La déclaration du vendeur qui semble très complète et fort prudente ne fait aucunement référence au fait que le mur de soutènement est à remplacer. Les Acheteurs témoignent que personne n'attire leur attention sur cet élément lors de la visite. Ils ont pleinement confiance en le courtier, qui rappelons-le est un ami de M. Sirois. Rien ne justifiait donc les Acheteurs de retourner sur les lieux, au mois de mai, afin de vérifier l'état du muret.

[52] Le Tribunal s'explique mal ces reproches dans la mesure où le Vendeur et le Courtier sont au fait du problème et ne le mentionnent pas aux Acheteurs. Le Tribunal ne comprend pas davantage le raisonnement du Courtier qui, tout en étant au courant de l'oubli dans la déclaration du vendeur, recommande à son client de ne pas modifier cette dernière et d'attendre que l'inspection révèle le problème.

[53] D'une part, une mention claire à la déclaration du vendeur évite des questions lors de la visite ou même de l'inspection préachat. Cela indique également le Vendeur tient compte de ces travaux dans le prix de vente de l'immeuble.

[54] Le Courtier et le Vendeur doivent également réaliser que l'inspection du muret est difficile pendant au moins une partie de l'année. Ce fait milite en faveur d'une dénonciation précise de l'état de cette structure.

[55] Le fait d'attendre le résultat de l'inspection plutôt que de modifier la déclaration du vendeur signifie que le Vendeur risque de devoir rouvrir les discussions suite à la découverte du problème ou de perdre tout simplement son acheteur.

[56] L'avocat du courtier insiste sur la clause 10.5 de la promesse d'achat laquelle se lit comme suit :

10.5 VICE OU IRRÉGULARITÉ- Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevés ou qu'il n'y remédiera pas.

L'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai vingt-et-un (21) jours en l'absence de tous avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) Qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant ;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par L'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

[57] Cette clause concerne la dénonciation d'un vice qui est découvert avant la signature de l'acte de vente, mais ne peut avoir pour effet de couvrir des vices connus du vendeur avant même la signature de l'offre qui n'ont pas été dénoncés.

[58] Compte tenu de la connaissance des vices par le Vendeur et de son défaut de le déclarer aux acheteurs, le Tribunal considère que le vice affectant le muret, bien qu'en principe apparent, devient un vice juridiquement caché. En ne déclarant pas spécifiquement l'état du muret, le Vendeur place les Acheteurs dans un faux sentiment de sécurité et se rend responsable de dol.

[59] Au moment de la vente, le muret est, selon la preuve, dans un état de vétusté avancé. La jurisprudence⁴ reconnaît, dans certains cas, que lorsque le bien a atteint la fin de sa vie utile il ne peut être question d'un vice affectant l'immeuble. Dans le cas

⁴ *La Société en commandite A.C. enr. c. Wadiéh* (décision de la Cour d'appel rendue le 31-07-1997; AZ-97011686); *Picard-Demers c. Tremblay* 2017 QCCQ 2376.

présent cependant, la condamnation du Vendeur s'appuie sur le dol et non sur la garantie légale.

[60] Les Acheteurs réclament une réduction du prix de vente équivalent au prix de réalisation des travaux de réfection du muret soit 23 178,96 \$.

[61] Or, comme la réduction du prix de vente n'équivaut pas automatiquement au coût de réparation du bien. Comme le rappelle en ces termes l'Honorable Denis Le Reste dans *Larochelle c. Dandurand*⁵:

[219] Le remboursement du prix de vente ne sera pas nécessairement équivalent au coût des réparations, mais représentera plutôt la portion du prix de vente que l'acheteur n'aurait pas accepté de verser s'il avait été mis au courant du vice et à laquelle le vendeur aurait été prêt à renoncer pour conclure la vente.

[220] L'indemnisation en cas de vices cachés ne doit pas être une source d'enrichissement pour un acheteur, mais permettre une réparation intégrale seulement. La dépréciation doit être prise en considération lorsque les réparations s'avèrent nécessaires afin d'éviter qu'un acheteur ne se retrouve pas avec un bien augmenté d'une

[221] L'évaluation des dommages en cas de vices cachés devra tenir compte des coûts de réparations, mais également de l'âge et de la valeur dépréciée d'un bien pour éviter l'attribution d'une plus-value qui constituerait une forme indirecte d'enrichissement sans cause.

[62] Compte tenu de la preuve administrée relativement à l'état du muret, le Tribunal croit opportun d'exercer sa discrétion et d'appliquer une dépréciation de l'ordre de 50 % sur le coût des réparations. Le Tribunal considère donc qu'une réduction du prix de vente de l'ordre de 11 589,48 \$ comme raisonnable dans les circonstances.

B. L'absence de drain de fondation et de drain de plancher peut-elle être assimilée un vice caché?

[63] À la suite d'une infiltration d'eau, les Acheteurs découvrent que la résidence, dont la construction remonte à 1951, n'est pas munie d'un drain français ni d'un drain de plancher.

[64] La preuve ne permet pas de conclure que l'absence d'un drain français constitue automatiquement un vice caché. En effet, rien n'indique que les normes à l'époque de la construction exigeaient de telles installations. Le Vendeur affirme d'ailleurs qu'il ignore qu'elle est la situation de la maison à cet égard. Si des questions lui avaient été posées par les Acheteurs, c'est ce qu'il aurait répondu. Il ne donne aucune information au courtier à ce sujet.

⁵ 2011 QCCQ 3127.

[65] Or, les Acheteurs soutiennent avoir spécifiquement posé la question au Courtier qui aurait répondu qu'il y avait à la fois présence d'un drain français et un drain de plancher situé sous le plancher dans la section finie du sous-sol. Le Tribunal s'étonne de cette réponse compte tenu du fait que le Courtier ignore en réalité la situation.

[66] Ceci étant, même si comme les Acheteurs le soutiennent, ils étaient justifiés de croire que la maison était équipée d'un drain de fondation, ils ne posent aucune question sur l'âge du drain et sur son état. Or, il est à prévoir, à moins d'indication contraire, qu'un drain français âgé de plus de 60 ans est rendu à la fin de sa vie utile et devra être remplacé à court terme. Les Acheteurs auraient dû questionner davantage ou procéder à des vérifications de l'état du drain.

[67] Dans ces circonstances, le Tribunal retient que la réfection du drain, en l'absence de réticence de la part du vendeur, ne peut être assimilée à un vice caché puisqu'il s'agit là d'un entretien normal de la résidence.

[68] En ce qui concerne le drain de plancher, même s'il était existant, il était à la connaissance des Acheteurs qu'il est non accessible et essentiellement inutile. Les Acheteurs devaient également envisager certains travaux à ce niveau.

[69] Le Tribunal considère que ces deux problèmes ne constituent pas un vice caché et n'accorde pas les montants réclamés à ce titre.

C. Les multiples fissures notées au niveau des fondations peuvent-elles être considérées comme un vice caché?

[70] Le Vendeur déclare la présence d'une seule fissure en affirmant que cette dernière a été réparée. Or, la preuve révèle que suite à l'infiltration d'eau, les Acheteurs en enlevant le revêtement de placoplâtre découvrent la présence de 52 pieds de fissures, lesquelles doivent être réparées. Il s'agit là d'un vice caché puisque rien n'indique que la présence de ces fissures pouvait être décelée par un examen prudent. Le Tribunal accorde donc la somme, fort raisonnable, de 400 \$ pour la réparation de ces fissures.

D. Le cas échéant, le Courtier, a-t-il engagé sa responsabilité envers le vendeur?

[71] L'avocat du Courtier soutient que son client, n'étant pas directement poursuivi par les Acheteurs, ne peut être tenu responsable des vices cachés affectant la résidence.

[72] Le Vendeur reproche essentiellement au Courtier une faute contractuelle soit de l'avoir mal conseillé au moment de compléter la déclaration du vendeur, d'avoir omis de corriger cette déclaration lorsqu'il constate qu'il n'est pas question du muret et de ne pas avoir, comme il s'était engagé à le faire, informé les Acheteurs du problème au niveau du muret.

[73] La preuve révèle que le Courtier était au courant du problème affectant le muret au moment où il a complété en compagnie du Vendeur la déclaration du vendeur.

[74] Malgré ce fait, il ne fait aucune référence au muret dans la déclaration. Tant le Vendeur que le Courtier, affirme qu'il s'agit d'un oubli.

[75] Le Tribunal considère que lorsqu'il constate cette omission, il appartient au Courtier de faire le nécessaire afin de modifier la déclaration du vendeur de façon à y inscrire cette information qui est potentiellement déterminante pour un acheteur éventuel.

[76] La déclaration du vendeur a pour but de dénoncer aux acheteurs les vices connus du vendeur afin qu'ils puissent en tenir en compte au moment de formuler une offre d'achat. Elle indique également que le prix de vente prend en considération ces éléments.

[77] En ne modifiant pas la déclaration pour qu'elle reflète la réalité le Courtier prive l'acheteur d'une information pertinente et expose son client à devoir négocier à la baisse le prix de vente.

[78] Le Courtier affirme s'être engagé à informer tous les visiteurs de la problématique lors des visites. Or, il ne l'a manifestement pas fait en l'espèce. C'est l'omission du Courtier qui est à l'origine du dol du Vendeur.

[79] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal retient que le courtier a commis une faute à l'égard du Vendeur faisant en sorte que ce dernier, alors qu'il ne souhaitait pas cacher la problématique du muret, est maintenant responsable des conséquences d'un dol face aux Acheteurs.

[80] Le Tribunal considère donc que la responsabilité du courtier est engagée et condamne ce dernier à rembourser au vendeur la somme de 11 589,48 \$.

[81] Le Courtier n'est toutefois pas responsable de la découverte des fissures qui constituent un véritable vice caché.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande;

CONDAMNE le défendeur à payer au demandeur la somme de 11 989,48 \$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle accumulée depuis la mise en demeure du 16 juillet 2013;

CONDAMNE le défendeur au frais de justice sur la demande principale;

CONDAMNE le défendeur en garantie à verser au demandeur en garantie la somme de 11 589,48 \$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle accumulée depuis la mise en demeure du 16 juillet 2013;

CONDAMNE le défendeur en garantie aux frais de justice sur la demande en garantie.

GENEVIÈVE COTNAM, J.C.Q.

Date d'audience : 24 février 2017