

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-006518-130

DATE : Le 27 mai 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GARY D.D. MORRISON, J.C.S.

ANNABELLE MARTIN
Demanderesse

c.

JOHANNE BRIÈRE
Défenderesse

et

JOHANNE BRIÈRE
Demanderesse en garantie

c.

JESSICA DUMARESQ
et
MARCO CLOUTIER
Défendeurs en garantie

JUGEMENT

[1] La demanderesse, Anabelle Martin (« Martin »), demande au Tribunal de résoudre la vente d'un immeuble intervenue en 2012 entre Johanne Brière (« Brière »), la défenderesse, et elle, et ce, pour cause de vices cachés graves. Elle demande, par conséquent, que cette dernière soit condamnée à lui rembourser le prix d'achat de l'immeuble de 256 000 \$. Elle réclame également une indemnisation pour les dépenses découlant de l'achat, au montant de 34 928,83 \$, ainsi que des dommages-intérêts de 74 407,05 \$, incluant des frais d'expertises de 15 219,62 \$.

[2] Subsidiairement, elle demande à ce que Brière soit condamnée à payer les coûts de réparation des vices cachés, estimés à 96 161,92 \$¹, ainsi que les mêmes dommages-intérêts et frais d'expertises.

[3] Quant à Brière, elle nie l'existence de vices cachés au moment de la vente. Elle ajoute que si certains vices existaient, ils étaient relativement mineurs et ne pourraient justifier la résolution de la vente.

[4] En outre, par voie d'une Défense amendée datée du 25 janvier 2016 et réamendée par la suite, Brière se porte demanderesse reconventionnelle. Selon elle, le comportement et la réclamation de Martin sont téméraires et constituent un abus. En conséquence, elle réclame l'ensemble des honoraires extrajudiciaires encourus et ses frais d'expertises.

[5] De plus, Brière poursuit les défendeurs en garantie, de qui elle a acheté l'immeuble en 2010.

[6] Les défendeurs en garantie prétendent qu'il n'existait aucun vice caché au moment de la vente à Brière. Ils ajoutent que Martin n'a pas agi de façon prudente et diligente, du fait d'avoir omis de procéder à une inspection préachat et, par la suite, de mitiger les dommages.

1- CONTEXTE FACTUEL

[7] Le 16 mai 2012, Martin acquiert de Brière l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...], cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, avec bâtisse dessus y érigée portant le numéro civique [...] Primeau à Boucherville².

[8] Le prix d'achat est de 256 000 \$, financé par la Banque Nationale du Canada.

[9] L'immeuble fut construit aux environs de 1958. Il s'agit d'un bungalow détaché, décrit comme un « *split-level* ».

¹ Il s'agit d'un montant qui a été modifié lors de l'audition.

² Pièce P-1.

[10] Brière avait acheté l'immeuble des défendeurs en garantie Dumaresq et Cloutier environ un an et demi (1 ½ ans) avant de le vendre à Martin.

[11] Pour Martin, alors âgée d'environ 36 ans au moment de l'achat, il s'agit de sa première acquisition de maison.

[12] Après être devenue propriétaire de l'immeuble, Martin y emménage à la mi-mai 2012.

[13] Vers la fin mai-début juin, avec l'aide de son frère et de son père, elle commence certaines rénovations, notamment la fermeture d'un « *carport* » à l'extérieur et dans la salle de lavage située au sous-sol.

[14] Trois problèmes se présentent rapidement.

[15] Une flaque d'eau d'une circonférence d'environ un pied apparaît sur le plancher de la salle de bains du sous-sol, suite à l'utilisation de la baignoire à l'étage.

[16] De plus, une partie du tapis de la salle de lavage est mouillée. Après l'enlèvement du tapis, qui est collé directement sur la dalle de béton, l'on constate des marques d'efflorescence.

[17] En outre, Martin réalise que la thermopompe ne fonctionne pas, ce qui explique l'absence d'air climatisé.

[18] Après avoir consulté un entrepreneur en construction, un plombier et un technicien en chauffage et climatisation, Martin dénonce³ à Brière, entre autres, la présence de moisissure dans le plafond de la salle de bains du sous-sol et le bris du serpentín de la thermopompe. Elle mentionne que des tests d'air ont été suggérés pour connaître l'étendue de la moisissure.

[19] Brière visite l'immeuble quelques semaines plus tard, soit le 6 novembre 2012 et à nouveau le 20 novembre 2012. À cette dernière occasion, elle est accompagnée de l'inspecteur Normand René.

[20] Par lettre de mise en demeure datée du 28 novembre 2012⁴, Martin dénonce à Brière la présence d'une « *quantité importante et inquiétante de moisissure à l'intérieur des murs de la salle de bains à l'étage, ainsi qu'à l'intérieur du plafond de la salle de bains au sous-sol* ». Martin réclame 20 000 \$, ajoutant que le montant sera révisé une fois que l'étendue de la moisissure sera connue.

³ Pièce P-4, datée du 16 octobre 2012.

⁴ Pièce P-6.

[21] De plus, selon la lettre, Martin et ses chiens doivent quitter la résidence, compte tenu « *des mises en garde formulées par l'expert.* »

[22] Le 1^{er} décembre 2012, Martin ferme l'eau et quitte la maison. Elle n'y retourne que pour les visites d'experts. Elle habite, depuis décembre 2012, au sous-sol chez son père.

[23] Le 10 décembre 2012, un « hygiéniste de l'environnement » du nom de Yves Frenette, dont les services ont été retenus par Martin, se présente à l'immeuble afin de mesurer le taux d'humidité des matériaux et de prélever des échantillons de moisissure dans l'air ambiant.

[24] Il conclut, entre autres, qu'il existe « *une contamination fongique de l'ensemble du bâtiment* »⁵. Selon lui, les infiltrations d'eau provenant de la toiture et le drainage déficient de la fondation sont responsables de ladite contamination. Il recommande que d'autres vérifications soient effectuées et que des travaux de décontamination par une firme experte dans le domaine soient exécutés.

[25] Martin prétend que la moisissure dans l'immeuble lui cause également des problèmes de santé, notamment de l'anxiété, des maux de tête frontaux, une toux sévère en quintes, de la fatigue intense, des crachats, de la fièvre, un rougissement des yeux, de la congestion nasale et des sécrétions nasales jaunâtres. Elle consulte alors le médecin Louis Jacques de l'Institut thoracique de Montréal lié à l'Hôpital Royal Victoria. Ce dernier conclut⁶, après avoir analysé les résultats des tests, qu'il y a une relation causale entre les problèmes de santé de Martin et la contamination fongique de sa résidence.

[26] Vu sa situation d'anxiété, le médecin généraliste Normand Lussier lui prescrit un repos de maladie, lequel débute le 20 février 2013 pour ensuite être prolongé jusqu'au 5 août 2013, après quoi elle cesse de travailler⁷.

[27] Elle suspend également ses activités à l'UQAM, où elle étudie pour un doctorat interdisciplinaire.

[28] En février 2013, son assureur habitation l'informe que sa police d'assurance, pour l'immeuble en question, sera résiliée⁸. Copie de la lettre a apparemment été transmise à sa créancière hypothécaire, la Banque Nationale.

⁵ Pièce P-8, p. 24.

⁶ Pièce P-36.

⁷ Pièces P-34 et P-35.

⁸ Pièce P-25.

[29] La multiplicité des analyses techniques, des rapports d'expertise et des soumissions, nourrit le débat juridique entre Martin et Brière.

[30] En janvier 2013, Brière envoie des avis de dénonciation aux anciens propriétaires Dumaresq et Cloutier⁹.

[31] En mai 2013, une entreprise fournit à Martin des soumissions totalisant 225 000 \$ plus taxes pour rénover la maison¹⁰ et 250 000 \$ plus taxes pour la démolir et la reconstruire¹¹.

[32] C'est en mai 2013 que Martin poursuit Brière. Cette dernière poursuit Dumaresq et Cloutier en garantie en juillet 2013.

2- ADMISSIONS SUR LES ASPECTS TECHNIQUES

[33] Les parties, après discussions entre les nombreux experts, ont convenu de déposer deux listes d'admissions formulées par les experts.

[34] Une liste d'admissions porte spécifiquement sur la microbiologie¹², tandis que l'autre¹³ porte sur une variété de sujets techniques soulevés en l'espèce.

[35] Cela dit, au-delà des consensus auxquels sont arrivés les experts, certains points techniques les séparent toujours. Les admissions et divergences d'opinion seront traitées à la section qui suit.

3- ANALYSE

[36] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal est d'avis que l'immeuble est effectivement atteint de vices cachés.

[37] Toute question de vice caché est liée à la garantie de qualité du vendeur.

[38] L'article 1726 C.C.Q.¹⁴ se lit comme suit :

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

⁹ Pièce DG-3.

¹⁰ Pièce P-23.

¹¹ Pièce P-24.

¹² Pièce C-2.

¹³ Pièce C-1.

¹⁴ Code civil du Québec.

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.

[39] Comme le rappelle la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt récent *Leroux c. Gravano*¹⁵, quatre (4) conditions doivent être respectées pour donner ouverture à la garantie légale contre les vices cachés.

- (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 existe au moment de la vente;
- (iii) Que le vice soit caché, critère qui s'évalue objectivement et qui est accompagné d'une obligation de s'informer; et
- (iv) Que le vice soit inconnu de l'acheteur, critère qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[40] Certes, l'acheteur a l'obligation de s'informer. Cela dit, et tel que nous le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt *Marcoux c. Picard*, la seule norme applicable est « celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent »¹⁶.

[41] Donc, les tribunaux ne devraient pas imposer à l'acheteur les connaissances et l'expertise d'un inspecteur préachat et ainsi « fausser la norme objective, la seule qui existe »¹⁷.

3.1 La conduite de Martin : A-t-elle agi en acheteur prudent et diligent?

[42] Le Tribunal est d'avis que Martin a agi en acheteur prudent et diligent.

[43] Avant d'acheter l'immeuble, elle l'a visité à quelques reprises, en faisant des comparaisons avec d'autres immeubles qu'elle a visités. À sa deuxième visite, elle était accompagnée de son père et de son frère, afin de bénéficier de leurs connaissances plus grandes en immobilier.

¹⁵ 2016 QCCA 79, par. 40.

¹⁶ 2008 QCCA 259, par. 17.

¹⁷ *Leroux c. Gravano*, préc., note 15, par. 43; *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, par. 28.

[44] Certes, elle n'a pas retenu les services d'un inspecteur préachat, malgré que la maison ait été construite dans les années 1950. Par contre, elle a obtenu de Brière le rapport d'inspection préachat que cette dernière avait obtenu en 2010 avant d'acheter l'immeuble, soit seulement un an et demi plus tôt.

[45] De plus, avant l'achat, elle a passé en revue ledit rapport avec Brière pour savoir quels travaux avaient été effectués par cette dernière, en prenant en considération les recommandations de l'inspecteur.

[46] En outre, selon la fiche MLS¹⁸, la propriété a été « *entretenu avec soin (clé en main)*. »

[47] Martin explique que le fait que l'immeuble était dans un état « clé en main », sans travaux importants à faire, était extrêmement important pour elle. Tout comme le fait qu'aucun « *indice préoccupant* » n'a été révélé lors de ses visites, lors de ses discussions avec Brière ou à la lecture du rapport d'inspection préachat fourni par cette dernière.

[48] Dans telles circonstances, et contrairement à ce que plaident Dumaresq et Cloutier, le Tribunal est d'avis que Martin n'avait aucune obligation de retenir les services d'un expert pour fins d'inspection préachat, considérant le deuxième alinéa de l'article 1726 C.C.Q.

3.2 Quels sont les vices cachés?

[49] Les principaux problèmes techniques soulevés par les experts et par Martin sont ci-après énumérés. Pour chaque problème, le Tribunal doit déterminer s'il s'agit d'un vice caché.

- a) Moisissure dans la salle de bains à l'étage et au sous-sol;
- b) Moisissure dans l'air ambiant;
- c) Toiture prétendument défaillante;
- d) Traces d'eau ailleurs que dans les salles de bains ou au sous-sol;
- e) Présence d'eau et d'efflorescence au sous-sol;
- f) Thermopompe.

¹⁸ Pièce P-44, p. 2 de 5.

3.2.1. Moisissure dans la salle de bains à l'étage et au sous-sol

[50] Tous les experts sont d'accord qu'il existe une quantité abondante de moisissure dans la salle de bains de l'étage, notamment autour de la baignoire et dans les matériaux du mur derrière le revêtement d'acrylique.

[51] Dans la salle de bains du sous-sol, qui est située directement en dessous de celle de l'étage, il y a de la moisissure sur le placoplâtre au plafond et au bas du mur extérieur¹⁹.

[52] Les experts s'entendent que les deux (2) salles de bains où de la moisissure fut observée requièrent des travaux de décontamination.

[53] Quelle est la cause de cette moisissure?

[54] Premièrement, et selon le rapport²⁰ de l'expert retenu par Brière, soit Jean-François Lafrenière, la moisissure dans la salle de bains de l'étage est causée par deux (2) joints de scellant inadéquats, l'un d'eux étant fissuré, soit celui situé entre le revêtement d'acrylique et le mur, et l'autre étant celui en bordure de la baignoire.

[55] La mauvaise condition et l'inefficacité de ces deux joints de scellant étaient propices à une infiltration d'eau lors de l'utilisation de la douche.

[56] Selon les experts, une autre cause possible de la moisissure dans la salle de bains de l'étage serait liée à une infiltration d'eau ou à de la condensation en provenance du toit. De l'eau se serait écoulée jusqu'à la fenêtre de ladite salle et dans le mur derrière le revêtement d'acrylique.

[57] Une troisième source potentielle serait l'infiltration d'eau par cette fenêtre de salle de bains. Selon l'expert Sylvain Brosseau, également retenu par Brière, ce type de fenêtre était populaire durant les années 1950 à 1960 et était facilement attaqué par l'humidité, causant ainsi la pourriture de la structure.

[58] Quant à la salle de bains du sous-sol, les signes de moisissure au plafond sont liés aux problèmes de la salle de bains à l'étage du dessus.

[59] Selon Brière, elle n'a jamais eu de problème de moisissure dans les deux salles de bains.

¹⁹ Pièce C-2, admissions.

²⁰ Pièce D-1, p. 33.

[60] Elle admet avoir changé le scellant qui existait autour de la baignoire et l'avoir remplacé en 2011, non pas parce qu'il était non performant mais uniquement pour des fins esthétiques. Selon elle, l'ancien scellant avait été appliqué en grosse quantité, de sorte que le joint était trop épais.

[61] Selon le défendeur en garantie Cloutier, c'est lui qui a posé le scellant autour du baignoire, mais pas en haut du revêtement d'acrylique. Ce revêtement existait déjà quand il est devenu copropriétaire.

[62] Brière prétend n'avoir jamais effectué de test d'étanchéité pour déterminer si son scellant fonctionnait correctement. De plus, elle prétend, tout comme Dumaresq, n'avoir jamais utilisé la douche de l'étage.

[63] Le Tribunal est d'avis que la présence de moisissure est due, selon la prépondérance de la preuve, aux vices cachés qui existaient au moment de la vente à Martin.

[64] Brière prétend que Martin aurait dû savoir qu'il y avait présence de moisissure avant l'achat de l'immeuble. Elle plaide qu'elle-même, avant de l'avoir acheté, avait constaté qu'il existait une ouverture dans le gypse de la salle de bains du sous-sol et qu'elle avait été informée par son agent immobilier que Cloutier avait déjà effectué des travaux à cet endroit.

[65] À part cette simple mention d'une ouverture dans le gypse par Brière lors de son témoignage, la prépondérance de la preuve n'établit pas que cette ouverture était liée aux vices ou que Martin l'avait remarquée. Il faut se rappeler que Martin n'a visité l'immeuble qu'après que Brière ait réparé l'ouverture.

[66] Quant à l'existence de moisissure dans les salles de bains, s'agit-il d'un problème grave?

[67] Selon l'expert Lafrenière retenu par Brière, il y a des quantités très abondantes de moisissure de type *stachybotrys chartarum*, un genre de moisissure qui n'est pas souhaitable, voire inacceptable pour le bien-être et le confort des occupants d'un immeuble. La preuve du docteur Louis Jacques confirme l'impact de la moisissure sur la santé de Martin.

[68] Le Tribunal retient cette opinion, laquelle n'est pas contestée, et conclut que la présence de moisissure sur certains matériaux dans les salles de bains constitue un problème grave.

3.2.2. Moisissure dans l'air ambiant

[69] Les experts en microbiologie admettent²¹, quant à la qualité de l'air, qu'il existe des « *concentrations élevées de moisissure observées dans l'air des deux étages.* »

[70] Selon eux, la manipulation des matériaux contaminés depuis le premier constat de l'existence de moisissure dans l'immeuble et le fait de ne pas avoir scellé les zones affectées, particulièrement la salle de bains de l'étage, ont favorisé la propagation de spores de moisissure dans l'air²².

[71] Par exemple, lors d'une visite de Brière avec son inspecteur suite à la dénonciation par Martin, cette dernière a tiré sur le revêtement d'acrylique pour montrer la moisissure qui s'y trouvait derrière. De plus, certains matériaux contaminés par la moisissure ont été déposés au sous-sol dans des sacs d'ordures.

[72] Selon Brière et certains experts, ce que Martin aurait dû faire dès le début est de sceller la salle de bains de l'étage et de la mettre sous pression négative, afin d'éviter le plus possible la propagation de spores dans l'air de la maison. Pourquoi ne l'a-t-elle pas fait?

[73] Premièrement, selon la preuve, un expert aurait conseillé à Martin de sortir immédiatement de la maison, ce qu'elle a fait.

[74] Il n'y a pas de preuve que cet expert lui aurait conseillé de sceller la salle de bains. Martin nie avoir été informée de le faire.

[75] Deuxièmement, il n'y a pas de preuve à l'effet qu'une personne, non informée par un expert ou sans avoir déjà vécu un problème de moisissure, comme Martin, aurait pu connaître les risques de ne pas sceller une pièce et de ne pas la mettre sous pression négative.

[76] Troisièmement, selon l'expert Claude Guertin, retenu par Martin, la propagation de spores, suite à la manipulation d'un matériau comme le revêtement d'acrylique contaminé par la moisissure, est « *instantanée* », ce qui n'est pas nié par les autres experts. Donc, même une seule manipulation aurait pu être suffisante pour propager des spores.

[77] Dans telles circonstances, le Tribunal est d'avis que la preuve ne permet pas de conclure que la propagation de spores de moisissure dans la maison a été causée par la négligence de Martin.

²¹ Pièce C-2, item 14.

²² *Id.*, item 16.

[78] L'existence de ces spores de moisissure dans l'air ambiant est le résultat direct de l'existence des vices mentionnés ci-dessus, et tels vices existaient au moment de la vente à Martin.

3.2.3. Toiture de l'immeuble

[79] La question de l'état de la toiture de la maison est pertinente au débat juridique en l'espèce car, tel que mentionné ci-dessus, les experts reconnaissent que les infiltrations d'eau ou la condensation provenant de la toiture ont possiblement contribué à la présence de moisissure dans la salle de bains de l'étage.

[80] De plus, il y a des cernes ailleurs dans l'immeuble, ce qui représenterait un indice d'infiltrations d'eau ou de condensation. Ce sujet sera traité plus loin.

[81] Donc, il faut déterminer si la toiture est défailante et s'il s'agit de vices cachés.

[82] Sur le plan factuel, le revêtement de la toiture a été refait en 2008 par le défendeur en garantie Cloutier, avec l'aide de son père et de son oncle. Ils ne sont pas des couvreurs certifiés.

[83] Selon Cloutier, ils ont installé une membrane autocollante à la grandeur et, par la suite, des bardeaux. Or, les experts affirment, au contraire, qu'il n'y a pas de membrane.

[84] De plus, Cloutier a ajouté un nouveau ventilateur, de marque Maximum, afin d'augmenter la ventilation dans l'entre-toit.

[85] La modification de la toiture, en 2008, est mentionnée par Brière dans sa Déclaration du vendeur²³. Dans le document MLS²⁴, la mention « *toit 2008* » y apparaît, ainsi que dans le rapport d'inspection préachat²⁵ obtenu par Brière et remis à Martin avant la vente.

[86] Dans sa copie du rapport d'inspection, Martin a écrit à la main que, selon Brière, un autre ventilateur devrait être installé sur le toit. Brière explique à la Cour qu'il s'agissait d'une suggestion que lui avait faite un ramoneur lors du nettoyage de la cheminée en 2011 ou 2012 afin d'augmenter la circulation d'air dans l'entre-toit.

[87] Cela dit, quels sont les problèmes techniques associés à la toiture?

²³ Pièce P-2.

²⁴ Pièce P-44.

²⁵ Pièce P-3, p. 15.

[88] Les problèmes identifiés par certains experts sont la pente trop faible, l'insuffisance de circulation d'air dans l'entre-toit et l'installation d'un type de bardeaux d'asphalte inapproprié pour les pentes faibles. Brière plaide que ces problèmes sont tous apparents.

[89] Quant à la pente du toit, selon la preuve, environ 80%, sinon plus, des maisons situées à Boucherville, construites dans les années 1950 et 1960, ont été bâties avec des toits similaires.

[90] Même si les experts sont d'accord que la pente du toit est trop faible, la preuve ne permet pas au Tribunal de conclure qu'une telle insuffisance de pente serait connue par un acheteur raisonnable, prudent et diligent. Conclure autrement serait de dire que presque tous les toits de maisons à Boucherville sont défectueux et indicateurs d'autres vices. La preuve faite en l'espèce est insuffisante pour permettre une telle conclusion.

[91] De plus, il existe sur le marché des bardeaux d'asphalte fabriqués précisément pour les pentes faibles, comme pour le toit en question. Donc, selon la preuve, ce n'est pas la pente comme telle qui constitue un vice.

[92] Le problème est que Cloutier n'a pas utilisé un des bardeaux fabriqués spécifiquement pour les faibles pentes mais plutôt un bardeau conçu pour les pentes de type standard. En conséquence, le toit fut exposé à un risque plus élevé d'infiltrations d'eau lors de certaines conditions météorologiques.

[93] En outre, selon le consensus des experts, cela s'est aggravé par l'absence de pare-vapeur.

[94] Quant à la ventilation du toit, les experts sont d'accord qu'elle est insuffisante et que l'isolation l'est aussi, quoiqu'en conformité avec les règles de l'époque.

[95] Selon eux, il en résulte des infiltrations d'eau mineures et de la formation de condensation dans l'entre-toit.

[96] Cela pourrait expliquer la présence, dans l'entre-toit, de cernes noirs et l'endommagement de la laine par endroits.

[97] Quant aux travaux correctifs, les experts sont d'accord qu'ils sont requis.

[98] Cela dit, et tel que déjà mentionné, on ne peut imposer à un acheteur le niveau de connaissances d'un expert. En outre, même l'inspecteur préachat de Brière n'a pas identifié les déficiences auxquelles font référence les experts.

[99] L'argument selon lequel les vices sont apparents, vu que la pente de la toiture est visible de la rue, n'est pas recevable. Conclure ainsi serait d'imposer un fardeau

trop élevé à un acheteur. On ne devrait pas, tel que mentionné ci-dessus, imposer comme fardeau à un acheteur ordinaire le niveau de connaissances des experts en construction.

[100] Selon la preuve, le Tribunal est d'avis qu'il n'existait pas d'indice de vices cachés affectant le toit ou l'entre-toit de l'immeuble qui aurait incité un acheteur raisonnable, prudent et diligent à pousser plus à fond l'inspection du toit, notamment l'entre-toit.

[101] De l'avis du Tribunal, il s'agit de vices cachés.

3.2.4. Traces d'eau ailleurs que dans les salles de bains ou au sous-sol

[102] Selon les experts, ce problème consiste principalement en la présence de taches d'eau dans la structure des murs et plafonds et en sous-face du gypse dans la chambre des maîtres et au salon, le tout dû aux défaillances au niveau de la toiture et de l'entre-toit, tel que mentionné ci-dessus.

[103] De plus, des cernes noirs ont été trouvés par les experts dans la structure du plafond de la chambre des maîtres et du salon. Par contre, un seul cerne leur était visible à l'œil nu²⁶, soit un au plafond de la chambre des maîtres.

[104] En outre, les experts en microbiologie s'entendent qu'il n'y a pas de plaque de croissance fongique visible à l'œil nu dans le plafond ou dans le haut des murs, sauf dans les salles de bains.

[105] Les traces d'eau et cernes noirs ne sont que le résultat des vices qui affectent le toit et l'entre-toit.

[106] Le cerne noir visible au plafond de la chambre des maîtres rend-il apparents tous les vices qui affectent la toiture et l'entre-toit?

[107] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que la réponse est négative.

[108] Selon les admissions des experts, il n'y avait aucune infiltration d'eau active de la toiture lors de leur visite.

[109] L'expert Guertin opine que « *fort probablement* » l'incident qui a causé ce cerne a eu lieu avant la vente à Martin, tandis que tous les experts, notamment Guertin, admettent que le cerne en question pourrait s'expliquer non pas par les vices de la toiture et de l'entre-toit mais par la chute d'un arbre sur le toit, et donc pas lié à un vice.

²⁶ Pièces P-8, p. 12, photo 14, et D-1, p. 13, photo 6.

[110] Malgré les photos du cerne en question prises en décembre 2012 et février 2013, aucun témoin de faits ou expert ne témoigne à l'effet que le cerne noir était visible au moment de la vente, soit en 2010 à Brière, soit en 2012 à Martin.

[111] Même l'expert de Brière, Jean-François Lafrenière, confirme, dans son rapport²⁷, que selon les informations qu'il a reçues, « *aucun signe de détérioration par l'eau n'aurait été apparent sur les matériaux* » au moment de la vente en 2012.

[112] Dans les circonstances, le Tribunal conclut, selon la prépondérance de la preuve, que le seul et unique cerne qui était visible au plafond de la chambre des maîtres à la fin de 2012 ne l'était pas en avril ou mai 2012. Soit que l'événement qui a causé le cerne ne soit survenu qu'après la vente, soit que, comme le suggère l'expert Guertin, le plafond où se trouve le cerne ait été peinturé de sorte qu'il soit resté caché pour une période de temps.

[113] Donc, les vices qui affectent la toiture et l'entre-toit restent cachés.

[114] Les experts sont d'accord que certains travaux correctifs sont nécessaires quant aux taches d'eau et aux cernes noirs qui se trouvent en sous-face du gypse et dans la structure de l'immeuble, notamment un nettoyage à l'aide d'un fongicide.

3.2.5. Présence d'eau et d'efflorescence au sous-sol

[115] Pour bien comprendre, cette section ne traitera pas des vices qui affectent la salle de bains du sous-sol, car ils ont déjà été analysés précédemment.

[116] Le problème soulevé par Martin²⁸, quant au reste du sous-sol, concerne la présence d'efflorescence sur le plancher de béton de la salle de lavage.

[117] Le plancher avait été couvert d'un tapis foncé, installé directement sur la dalle de béton. L'inspecteur préachat en a fait mention dans son rapport²⁹.

[118] Le frère de Martin, qui a enlevé le tapis de la salle de lavage en juin 2012 afin d'effectuer certaines rénovations, confirme qu'il avait été collé et non seulement posé sur le béton et que c'est en l'enlevant qu'il a constaté la présence d'efflorescence.

[119] Martin dit avoir été informée par son frère que le tapis était mouillé en dessous du lavabo, mais elle n'en connaît pas la cause.

²⁷ Pièce D-1, p. 4.

²⁸ Pièce P-4.

²⁹ Pièce P-3, p. 7.

[120] Les experts confirment³⁰ la présence d'efflorescence sur le plancher du sous-sol, tout comme le démontrent les photographies³¹. L'efflorescence témoigne de l'eau ou de l'humidité qui, en séchant, laisse une accumulation de minéraux.

[121] Selon le consensus des experts³², la présence d'efflorescence est associée à un système de drainage qui est soit absent soit rendu à la fin de sa durée de vie utile. La prépondérance de la preuve est à cet effet.

[122] Ils ajoutent que le drain français, soit le système de drainage, doit être remplacé et qu'une membrane d'étanchéité doit être installée sur les murs de fondation³³.

[123] En ce qui concerne les murs de fondation, Brière confirme que des fissures existaient avant même son achat de l'immeuble. Elle en avait d'ailleurs fait part aux défendeurs en garantie, mais ces derniers ont choisi de réduire le prix d'achat plutôt que de les réparer.

[124] Brière a donc fait réparer les fissures jugées importantes par son expert, tout en suivant les recommandations de ce dernier.

[125] Selon la facture de Final Fissure inc.³⁴ datée du 5 avril 2011, deux (2) fissures ont été réparées avec une membrane soudée, soit une fissure sur le côté gauche de l'immeuble et l'autre en arrière, au centre.

[126] Le rapport d'inspection préachat a identifié les deux fissures comme étant des fissures de mouvement nécessitant des vérifications par un expert, ce que Brière a fait.

[127] Selon Brière, Denis Bélanger de Final Fissure voulait vérifier si le drain français était fonctionnel avant de réparer les fissures, car il était nécessaire d'utiliser une quantité d'eau élevée pour nettoyer la fondation avant d'effectuer les réparations.

[128] Apparemment, Bélanger aurait vérifié le drain français et informé Brière qu'il était « fonctionnel »³⁵.

[129] Cette dernière lui aurait alors demandé d'en faire mention sur sa facture, mentionnant qu'advenant la vente de l'immeuble elle pourrait rassurer l'acheteur à cet égard. Aucun représentant de Final Fissure n'est venu témoigner devant le Tribunal.

³⁰ Pièce C-1.

³¹ Pièce P-10.2, photos C-74 et C-80.

³² Pièce C-2.

³³ *Id.*

³⁴ Pièce P-38.

³⁵ *Id.* (pièce P-38)

[130] Brière a effectivement informé Martin, avant l'achat, que le drain français était fonctionnel.

[131] Par contre, les experts disent qu'il ne l'est pas. L'efflorescence laisse croire à un drain qui ne fonctionne pas correctement. De plus, selon les experts en microbiologie, une infiltration d'eau s'est même produite dans le vide de service entre leurs visites³⁶, nécessitant des travaux de décontamination.

[132] Selon la prépondérance de la preuve, le Tribunal conclut que le drain français de l'immeuble n'était pas fonctionnel au moment de la vente à Martin.

[133] Martin savait-elle ou aurait-elle dû savoir que le drain français avait dépassé sa durée de vie utile et qu'il n'était pas fiable?

[134] Le non-fonctionnement du drain français n'était aucunement connu de Martin, et le rapport d'inspection préachat ne faisait pas mention de l'existence d'un problème à cet égard.

[135] Pour ce qui est du tapis de la salle de lavage, il avait été collé en place, rendant l'inspection de la dalle de béton impossible sans abîmer, du moins en partie, le tapis.

[136] Selon la preuve, la condition de ce tapis ne montrait aucun indice de vice. Selon le frère de Martin, il n'a pas vu de cerne sur le tapis.

[137] Par contre, l'expert Sylvain Brosseau, qui a été retenu par Brière, témoigne qu'il y avait un tapis dans le vide de service du sous-sol. Selon lui, ce vieux tapis sec n'était pas collé sur le béton et il y avait de « *vieux cernes d'eau* ».

[138] Cela dit, dans son rapport³⁷, Brosseau ne fait aucune mention de cernes visibles sur la surface du tapis. Ses commentaires quant à ses photographies³⁸ du vide de service ne parlent que de la dalle de béton qui est « *cerné, ce qui s'avère normal considérant l'âge de l'immeuble* ».

[139] Dans de telles circonstances, le Tribunal est d'avis que la représentation de Brière selon laquelle le drain français était fonctionnel a rassuré Martin, comme Brière le souhaitait précisément, et a fait en sorte que Martin n'avait pas de raison de faire faire une inspection plus approfondie de la dalle de béton du sous-sol ou du drain français, nonobstant la présence du tapis sur la dalle de béton. Il s'agit donc d'un vice caché.

³⁶ Pièce C-2, p. 3 de 5, item 13.

³⁷ Pièce D-2.

³⁸ *Id.*, photos 6, 7, 15 et 16.

[140] Bref, ayant déclaré que le drain français était fonctionnel, Brière ne peut pas maintenant l'exclure de sa garantie légale sous prétexte qu'il dépassait sa durée de vie normale.

[141] Le Tribunal arrive à une conclusion similaire quant aux fissures dans les murs de fondation. Après avoir pris connaissance du rapport préachat et obtenu copie de la facture de Final Fissure, Martin n'avait pas l'obligation d'inspecter plus à fond les fissures qui n'avaient pas été réparées au moment de l'achat.

[142] Aujourd'hui, les experts disent que les fissures devront être réparées.

[143] De l'avis du Tribunal, en ce qui concerne le drain français et les murs de fondation, Martin a agi en acheteur prudent et diligent.

3.2.6. Thermopompe

[144] La bâtisse est équipée d'une thermopompe qui sert de système de chauffage et de climatisation.

[145] Martin constate que l'air climatisé ne fonctionne pas. Elle en informe Brière au mois de juin 2012.

[146] Au début d'août 2012, un technicien constate qu'il n'y a plus de fréon dans le système. Martin paie donc pour un remplissage.

[147] En octobre 2012, le chauffage ne fonctionne plus.

[148] Un technicien constate qu'à nouveau il n'y a plus de fréon dans le système et que le serpentín est brisé. Vu que le serpentín est toujours sous garantie, le coût de réparation, incluant le remplissage de fréon, est de 1 063,92 \$³⁹.

[149] Les parties débattent la question du non-fonctionnement de la thermopompe au cours de l'été 2012. Mais il ne s'agit que d'un problème mineur pour lequel aucun montant n'est réclamé par Martin.

[150] Toutefois, elle plaide la défektivité de la thermopompe pour justifier, en partie, sa demande de résolution de vente et sa réclamation pour troubles et inconvénients. À cet égard, le problème est trop mineur pour être pris en considération quant à la résolution de vente ou même quant aux troubles et inconvénients.

[151] Dans telles circonstances, le Tribunal n'a pas à traiter plus amplement la question de la thermopompe.

³⁹ Pièces P-4 et P-19.

3.3 Dommages

[152] Les experts s'entendent sur le fait que le montant de tous les travaux correctifs s'élève à 47 399,50 \$⁴⁰, prenant en considération l'effet de dépréciation.

[153] Le montant comprend les travaux de démolition, de construction et de décontamination, ainsi que la TPS et la TVQ.

[154] Brière plaide, avec l'appui de ses experts, que Martin n'a pas satisfait à son obligation de mitiger les dommages.

[155] Premièrement, elle plaide que Martin a continué d'utiliser la douche, malgré l'apparence de moisissure et d'eau au sous-sol. La preuve n'est pas à cet effet. Martin témoigne qu'elle a cessé de prendre des douches à l'étage aussitôt qu'elle a constaté des dommages. Le Tribunal considère comme crédible le témoignage de Martin à cet égard.

[156] Deuxièmement, selon Brière, lorsque Martin a quitté l'immeuble en décembre 2012 et l'a laissé inoccupé, le fait d'avoir fermé l'eau et réduit la chaleur n'a fait qu'augmenter le niveau d'humidité et de condensation dans la maison.

[157] Le Tribunal est d'avis que Brière n'a pas satisfait à son fardeau à cet égard.

[158] La preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que le fait d'avoir réduit la chaleur dans la maison inoccupée aurait automatiquement créé plus d'humidité et de condensation. Aucune preuve factuelle précise et détaillée, à cet égard, n'a été faite.

[159] En outre, vu la preuve médicale telle que mentionnée ci-dessus, la décision de Martin de cesser d'habiter la maison était raisonnable.

[160] Troisièmement, selon Brière, Martin n'a pas satisfait à son obligation de mitiger les dommages, du fait de ne pas avoir fait le nécessaire pour limiter la propagation de moisissure. Si elle l'avait fait, certains experts de Brière opinent que les travaux correctifs n'auraient coûté que 13 000 \$, ou 5 200 \$ si l'on considère l'effet de dépréciation.

[161] Le Tribunal est d'avis que Brière n'a pas satisfait à son fardeau de démontrer un acte fautif de la part de Martin relativement à la propagation de moisissure. Tel que mentionné ci-dessus, la preuve ne permet pas une telle conclusion. À cet égard, même l'expert Lafrenière, retenu par Brière, est d'avis que Martin ne pouvait pas savoir ce qu'elle devait ou ne devait pas faire.

⁴⁰ Pièce C-1, annexe, p. 4 de 4, modifiée à la main.

[162] Quant à l'évaluation des dommages, le Tribunal devrait-il, en l'espèce, prendre en considération l'effet de la dépréciation?

[163] La question est importante car, selon l'expert Guertin, les mêmes travaux correctifs, qui font présentement l'unanimité des experts, coûteront 95 761,92 \$ sans l'effet de la dépréciation.

[164] En ce qui concerne la demande de Martin de résoudre la vente, le Tribunal est d'avis qu'il n'a pas à prendre en considération l'effet de dépréciation, car c'est le montant total que l'acheteur est en réalité obligé de payer, ou de financer, qui doit être considéré.

[165] Certes, la dépréciation peut être utile pour nous guider dans le calcul des dommages à être payés par un débiteur afin d'éviter que le créancier bénéficie, comme propriétaire du bien, d'une plus-value. En ce qui concerne la résolution de vente, ce que l'on doit évaluer est l'importance des montant à être payés pour corriger les vices par rapport au prix d'achat payé, et ce, dans le but de déterminer si l'acheteur devrait rester propriétaire du bien ou non.

3.4 Résolution de vente d'immeuble

[166] Martin plaide l'article 1726 C.C.Q.⁴¹ afin de demander la résolution de la vente.

[167] Elle demande, en conformité avec l'article 1606 C.C.Q., que le Tribunal lui accorde la restitution du montant du prix d'achat de l'immeuble et, de plus, que les dépenses associées à la vente lui soient remboursées.

[168] Selon l'article 1604 C.C.Q., la demande de résolution de la vente ne peut être fondée sur des vices cachés de « *peu d'importance* ». Donc, les vices doivent être considérés comme importants.

[169] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que l'immeuble est affecté de vices cachés qui sont, dans l'ensemble, graves et importants, notamment aux murs de fondation, au drain français, à la toiture, ainsi qu'à tout autre élément technique qui a contribué à la formation de moisissure dans les salles de bains et dans l'air ambiant.

[170] L'estimation des coûts⁴² de 95 761,92 \$, avant l'effet de dépréciation, démontre que c'est l'effet cumulatif qui rend majeurs ces vices cachés.

[171] Ces coûts sont très importants par rapport au prix d'achat de l'immeuble de 256,000 \$. Ils représentent plus de 35% de ce montant.

⁴¹ L'article est reproduit au paragraphe 38 du présent jugement.

⁴² Pièce C-1.

[172] Martin confirme qu'il était important pour elle d'acheter une maison dite « clé en main » car elle n'avait ni le temps ni les moyens financiers d'entreprendre des réparations majeures ou importantes.

[173] D'ailleurs, elle avait visité une autre maison qu'elle n'a pas voulu acheter car il y avait trop de travaux à faire.

[174] De plus, elle témoigne qu'elle n'aurait jamais acheté l'immeuble, son premier, si elle avait connu son état réel, même si le prix aurait été réduit de façon importante.

[175] En outre, les vices qui ont donné lieu à la présence de moisissure ont, par le fait même, entraîné une diminution de l'usage du bien. La preuve médicale combinée avec la preuve des experts en moisissure confirment que Martin a eu raison de cesser d'habiter l'immeuble, ce qui constitue une diminution de l'usage.

[176] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal considère comme crédible le témoignage de Martin selon lequel elle n'aurait jamais acheté l'immeuble si elle avait connu l'existence des vices.

[177] En l'espèce, la gravité des vices, dans l'ensemble, justifie la résolution de la vente.

[178] Brière conteste la résolution, plaidant que Martin n'est pas en mesure de retourner l'immeuble dans le même état qu'il était au moment de la vente, vu sa condition actuelle. Ce dernier est évalué par la Municipalité à 100 \$⁴³.

[179] Or, l'état actuel de la maison est principalement dû aux vices cachés, lesquels existaient déjà au moment de la vente par Brière. De la preuve, ce n'est pas à cause de la faute de Martin ou de son usage abusif, tel que le plaide Brière, que l'immeuble n'est pas tel qu'il était au moment de la vente.

[180] Certes, Martin a effectué certaines modifications à l'immeuble, mais il s'agit de changements relativement mineurs. La modification la plus importante a trait à la fermeture du « *carport* » extérieur en bois. Selon la preuve, le coût associé à cet item est de 954,57 \$⁴⁴.

[181] À cet égard, la preuve ne révèle pas que ladite modification a diminué la valeur de l'immeuble. Au contraire, c'est l'existence des vices cachés qui en a diminué la valeur. Il ne s'agit pas d'un immeuble détruit, transformé ou en voie de périr à cause de l'acheteur.

⁴³ Pièce P-12.

⁴⁴ Pièce P-18.

3.4.1. Dépenses associées à la résolution de vente

[182] En plus du remboursement du prix d'achat, Martin demande qu'on lui rembourse 34 928,83\$ pour les dépenses associées à la vente de l'immeuble.

[183] La liste des items, qui se trouve au paragraphe 54 de sa Requête introductive d'instance réamendée, comprend des frais de notaire, des taxes municipales et scolaires, des droits de mutation, des assurances habitation, et autres dépenses associées à l'entretien de l'immeuble et à la réparation d'équipements.

[184] Martin réclame, de plus, 954,57 \$ pour la nouvelle clôture et le « *carport* », ainsi que 297,45 \$ pour les rénovations à la salle de lavage.

[185] Les dépenses de cette nature sont directement liées à la résolution de la vente et, comme telles, sont récupérables par Martin. Un acheteur n'est pas limité au remboursement du prix d'achat car l'objectif est de remettre les parties dans l'état où elles étaient avant la vente⁴⁵.

[186] De la preuve, le Tribunal est d'avis que ladite réclamation est bien fondée.

3.5 Troubles et inconvénients

[187] Martin réclame des dommages pour troubles et inconvénients au montant de 74 407,05 \$.

[188] Le montant comprend 10 012,37 \$ pour les frais d'experts tels que ventilés au paragraphe 88 de la Requête introductive d'instance réamendée. La question des frais d'expertises sera traitée séparément.

[189] Quant au surplus des dommages, 64 394,68 \$, l'article 1728 C.C.Q. stipule que l'acheteur ne peut être compensé pour tels dommages que si le vendeur connaissait l'existence des vices cachés ou ne pouvait les ignorer.

[190] À cet égard, la preuve ne révèle pas que Brière est une vendeuse professionnelle ou qu'elle connaissait l'existence des vices dits cachés. De plus, la prépondérance de la preuve ne permet pas non plus d'inférer par présomption de fait qu'elle connaissait l'existence des vices cachés ou ne pouvait les ignorer au moment de la vente à Martin.

⁴⁵ 9119-3557 *Québec inc. c. Laliberté*, 2012 QCCA 584; *Laliberté c. 9119-3557 Québec inc. (Habitations Vally)*, 2011 QCCS 742, paras. 184-190.

[191] Dans les circonstances, ladite réclamation n'est pas fondée et ne peut être accordée⁴⁶.

3.6 Frais d'expertises

[192] Martin réclame, entre autres, le remboursement des frais afférents aux expertises préparées par Yves Frenette, et ce, pour un montant total de 5 180 \$.

[193] Malgré que ses rapports aient été déposés au dossier de la Cour, l'expert Frenette n'a pas témoigné en raison de problèmes de santé.

[194] Ses prises de niveau d'humidité ont fortement été contestées par tous les autres experts. Néanmoins, il avait en partie raison quant à la présence de moisissure, aux infiltrations d'eau et au problème du drain français.

[195] Dans les circonstances, le Tribunal accorde 2 500 \$ pour ses rapports d'expertise.

[196] L'expert Frenette a été remplacé par l'ingénieur Claude Guertin de Prospec Plus et par la chimiste Lucie Marcotte de Benjel Chimistes Conseil inc. Le total de leurs honoraires⁴⁷ est de 10 039,62 \$. Leur rapport et leur témoignage ont été utiles aux fins d'analyse par le Tribunal.

[197] En conséquence, le montant total de 12 539,62 \$ pour les frais d'experts en demande est juste et raisonnable. Ces frais font partie des frais de justice dus à Martin, le tout selon l'article 339 et suivants C.P.C.

3.7 Demande reconventionnelle de Brière contre Martin

[198] Le 25 janvier 2016, soit environ une semaine avant le début du procès, Brière décide d'amender sa défense afin d'y ajouter une demande reconventionnelle.

[199] Brière demande au Tribunal de déclarer téméraire et abusive la réclamation de Martin et de condamner cette dernière à payer 30 641,09 \$ en frais extrajudiciaires⁴⁸ et 10 273,47 \$ en frais d'expertises⁴⁹.

[200] Selon Brière, Martin réclamait depuis des années des montants exagérés pour des travaux correctifs, et ce, malgré que son expert Guertin ait évalué, en 2014, un montant beaucoup moins élevé pour ces travaux. De plus, Martin avait non seulement

⁴⁶ *Laliberté (C.S.), Id.*, par. 191-194.

⁴⁷ Pièces P-10.2C et P-42B.

⁴⁸ Pièces D-5 et D-5.1.

⁴⁹ Pièces D-6, D-6.1 et D-6.2.

demandé des réparations exagérées mais également le remboursement du prix de vente.

[201] La position de Brière est mal fondée.

[202] Premièrement, Martin n'a jamais demandé à la fois la résolution de la vente et les frais de réparation. Une lecture attentive de ses procédures nous laisse voir que ces montants ont toujours été réclamés sur une base subsidiaire.

[203] Deuxièmement, Martin a initialement réclamé les coûts associés à la démolition de l'immeuble puisqu'elle avait reçu, en mai 2013, une soumission de Rénovations Concept Plus inc. au montant de 250 000 \$⁵⁰, et ce, suite au rapport de Yves Frenette daté du 31 mars 2013⁵¹.

[204] La preuve ne révèle pas que ladite soumission était fictive ou qu'elle ait été émise dans l'unique but d'augmenter la réclamation de Martin. Il n'y a pas de preuve de mauvaise foi à cet égard de la part de Martin. Conséquemment, le fait d'avoir réclamé ledit montant, dans telles circonstances, n'est pas abusif.

[205] De plus, le Tribunal ne considère pas abusifs les amendements apportés par Martin à ses procédures.

[206] Essentiellement, Brière n'a pas satisfait à son fardeau d'établir un acte fautif de la part de Martin.

[207] En outre, Brière n'a pas démontré que le résultat aurait été différent si la réclamation de Martin avait, dès le début, été rédigée telle qu'elle l'est présentement.

[208] En ce qui concerne la position de Brière selon laquelle Martin n'aurait pas accepté de négocier avec elle, ce que Martin nie, cela ne constitue pas de l'abus. La preuve ne révèle pas que Martin aurait refusé une offre raisonnable de Brière dans le but de forcer cette dernière à encourir des frais additionnels.

[209] Pour tous ces motifs, la demande reconventionnelle de Brière n'est pas bien fondée.

3.8 Action en garantie de Brière

[210] Compte tenu de ce qui précède, Brière demande la résolution de la vente conclue entre Dumaresq, Cloutier et elle le 15 novembre 2010, ainsi qu'une

⁵⁰ Pièces P-23 et P-24.

⁵¹ Pièce P-10.

indemnisation, par ces derniers, pour les conséquences reliées à toute condamnation qui pourrait être prononcée contre elle en dommages-intérêts.

[211] En premier lieu, le Tribunal doit décider si les mêmes vices que ceux plaidés par Martin existaient au moment de la vente à Brière par les défendeurs en garantie.

[212] De la preuve, le Tribunal conclut que la situation concernant la moisissure n'était pas identique en 2010 qu'en 2012 quand Martin avait acheté l'immeuble.

[213] À cet égard, c'est Brière qui a enlevé le calfeutrage existant autour de la baignoire à l'étage, préalablement installé par Cloutier, pour y appliquer un autre scellant qui n'a pas fonctionné. Cette installation par Brière a contribué à la formation de moisissure sur les matériaux et dans l'air ambiant et a également donné lieu à l'infiltration d'eau dans la salle de bains du sous-sol.

[214] De plus, selon Brière et tel que mentionné plus tôt, avant d'acheter l'immeuble, elle avait remarqué une ouverture dans le gypse de la salle de bains du sous-sol et avait été informée que des travaux y avaient été effectués par ses vendeurs.

[215] En ce qui concerne les fissures aux murs de fondation et les problèmes de drain français, la preuve est à l'effet que cette situation n'était pas, non plus, identique en 2010.

[216] C'est Brière, connaissant l'existence des fissures, qui a procédé à leur réparation et qui a demandé au fournisseur de services d'indiquer par écrit que le drain français était fonctionnel.

[217] Dans les circonstances, les coûts reliés aux travaux correctifs et pouvant être associés à des vices cachés qui étaient inconnus de Brière devront être réduits de façon importante. Le Tribunal estime, selon la prépondérance de la preuve, qu'ils seraient d'environ 50 000 \$ maximum, sans tenir compte de l'effet de dépréciation.

[218] En réduisant ainsi les coûts de réparation des vices cachés qui existaient au moment de la vente à Brière, la gravité des vices diminue. À cet égard, Brière ne se trouve pas dans la même situation que Martin.

[219] Et plus important encore concernant la demande de résolution de vente de Brière, celle-ci ne prétend pas qu'elle n'aurait pas acheté l'immeuble si elle avait été au courant de son véritable état. Elle ne le plaide pas. Elle ne le dit pas. La prépondérance de preuve n'est pas à cet effet.

[220] Au contraire, elle continue d'affirmer, lors de l'audience, qu'elle a acheté un immeuble en bon état. De plus, elle considère comme exagérée la position de Martin.

[221] Dans de telles circonstances, Brière ne satisfait pas aux critères applicables à une demande en résolution de vente. Sa demande, à cet égard, n'est pas justifiée.

[222] Dans ses procédures, Brière réclame également les dommages-intérêts résultant de tout gain de valeur qu'aurait pu bénéficier l'immeuble entre le 15 novembre 2010 et le 16 mai 2012, en capital, intérêts et frais.

[223] Cette réclamation n'ayant pas été plaidée devant le Tribunal et la preuve ne révélant pas qu'il y ait eu un tel gain de valeur, la réclamation n'est pas fondée.

[224] Pour ce qui est du remboursement des dépenses de Martin associées à la résolution de la vente, Brière ne le demande pas de ses vendeurs.

[225] En ce qui concerne les frais d'expertises afférents aux experts retenus par Brière, le Tribunal ne les accorde pas à Brière comme frais de justice car leurs expertises visaient principalement la réclamation de Martin et presque aucunement celle de Brière contre les défendeurs en garantie.

[226] Malgré que Brière réclame de ses vendeurs les dommages-intérêts accordés à Martin, le Tribunal n'accueille pas la demande de cette dernière pour tels dommages.

[227] Et même si le Tribunal considérait lesdits frais d'expertises comme des dommages-intérêts pour Brière, cette dernière ne pourrait, en vertu de l'article 1728 C.C.Q., être compensée que si ses vendeurs connaissaient l'existence des vices cachés ou ne pouvaient les ignorer.

[228] À cet égard, la preuve ne révèle pas que Dumaresq et Cloutier sont des vendeurs professionnels.

[229] La prépondérance de la preuve ne permet pas non plus de conclure ou d'inférer par présomption de fait qu'ils connaissaient les vices cachés ou ne pouvaient les ignorer au moment de la vente à Brière, mis à part les vices, évidemment, qui ont été discutés entre eux, comme par exemple les travaux au plafond de la salle de bains du sous-sol, les réparations au toit et les fissures dans la fondation. Donc, Brière n'a pas satisfait à son fardeau de preuve.

[230] Dans les circonstances, cette réclamation contre les défendeurs en garantie n'est pas bien fondée, tout comme celle en dommages-intérêts de Martin contre Brière.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE en partie la requête réamendée de la demanderesse;

RÉSOUT le contrat de vente intervenu entre la demanderesse et la défenderesse le 16 mai 2012 quant à l'immeuble connu et désigné comme suit, à savoir :

DÉSIGNATION :

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro [...] du Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chambly.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro [...], Boucherville, Québec, [...] circonstances et dépendances. »

DONNE ACTE à la demanderesse de son offre de remettre ledit immeuble à la défenderesse avec les accessoires plus amplement décrits au contrat de vente et ceux ajoutés à l'immeuble par la demanderesse;

ORDONNE à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly d'effectuer les entrées requises pour donner force et effet au présent jugement;

CONDAMNE la défenderesse à payer à la demanderesse 290 928,83 \$, soit 256 000 \$ à titre de remboursement du prix de vente et 34 928,83 \$ à titre de remboursement des dépenses liées à la vente, avec intérêts et indemnité additionnelle à compter de la date de l'assignation;

REJETTE la demande reconventionnelle de la défenderesse;

REJETTE la demande en garantie contre les défendeurs en garantie, avec frais de justice;

LE TOUT, avec frais de justice au bénéfice de la demanderesse et défenderesse reconventionnelle, notamment les frais d'experts au montant de 12 539,62 \$.

Gary D.D. Morrison, J.C.S.

Me Yannick Hurtubise-Forget
Miller Thomson
Procureurs de la demanderesse

Me Geneviève Raymond
Procureur de la défenderesse /
Demanderesse en garantie

Me Réginald Gagnon
Procureur des défendeurs en garantie

Date d'audience : 1^{er} au 5 février 2016