

Droit immobilier

En bref

N° 64 – Juin 2018

EN MANCHETTE

CHRONIQUE

L'assurance titres immobilière : une protection complémentaire à l'égard de certains risques ne pouvant être décelés par un juriste, par M^e Bryan-Éric Lane

L'auteur explique les tenants et aboutissants généraux de l'assurance titres immobilière et présente certains risques normalement couverts par une telle assurance qu'un juriste, notaire ou avocat, peut ne pas être en mesure de déceler dans le cadre de ses vérifications préalables à une transaction immobilière. p. 2

JURISPRUDENCE

Municipalité des Cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury c. 9323-0506 Québec inc., EYB 2018-294337 (C.M., 15 mai 2018)

L'inaction d'une municipalité, qui a toléré pendant plus de 40 ans un revêtement d'immeuble dérogoire, ne crée pas de droit acquis. p. 12

Plante c. Lauzon, EYB 2018-294615 (C.Q., 4 mai 2018)

L'acheteuse ayant entrepris une poursuite abusive pour vices cachés est condamnée à rembourser les honoraires extrajudiciaires engagés par les vendeurs à hauteur de 3 300 \$. Elle a su que sa demande était vouée à l'échec dès qu'elle a appris qu'elle était forclosée de recourir à un expert pour prouver le vice d'insonorisation. p. 17

Habitations Sydobert inc. c. Labre et Associés, Arpenteurs géomètres inc., EYB 2018-293871 (C.S., 30 avril 2018)

L'arpenteur-géomètre n'ayant pas correctement délimité les zones riveraines sur un plan topographique est condamné à payer à sa cliente des dommages-intérêts de plus de 160 000 \$. p. 13

ÉDITIONS YVON BLAIS |

75, rue Queen, bureau 4700, Montréal (Québec) H3C 2N6

Téléphone : 514 842-3937 Télécopieur : 514 842-7144

© LES ÉDITIONS YVON BLAIS TOUTE REPRODUCTION OU DIFFUSION INTERDITE SANS AUTORISATION
ISSN : 1929-0888

L'assurance titres immobilière : une protection complémentaire à l'égard de certains risques ne pouvant être décelés par un juriste

M^e BRYAN-ÉRIC LANE*
Avocat



Résumé

L'auteur explique les tenants et aboutissants généraux de l'assurance titres immobilière et présente certains risques normalement couverts par une telle assurance qu'un juriste, notaire ou avocat, peut ne pas être en mesure de déceler dans le cadre de ses vérifications préalables à une transaction immobilière.

INTRODUCTION

Largement connue et souscrite dans les autres provinces canadiennes, l'assurance titres immobilière l'est beaucoup moins au Québec. Alors que moins de 10 % des transactions immobilières résidentielles sont couvertes par l'assurance titres au Québec, c'est plus de 90 % des transactions immobilières qui le sont en Ontario¹.

Largement méconnu du grand public en général, entre autres par de nombreux avocats et notaires, ce produit d'assurance permet de couvrir des risques qu'un juriste, notaire ou avocat, pourrait ne pas être en mesure de constater dans le cadre de ses vérifications préalables à une transaction immobilière, en plus de couvrir des risques que ce dernier pourrait faire défaut de constater.

I- L'OBJET DE L'ASSURANCE TITRES

Pouvant être souscrite autant par un créancier hypothécaire qu'un propriétaire d'immeuble, commercial ou résidentiel (les protections et couvertures peuvent varier selon le type

de police en cause), l'assurance titres immobilière protège l'assuré contre des risques spécifiquement prévus et couverts par la police, et qui se rapportent essentiellement à des problématiques qui ont pour effet de compromettre le titre de propriété de l'immeuble assuré, et pouvant notamment entraîner sa non-négociabilité ou sa non-transférabilité, et qui causent une perte à l'assuré.

Ce produit d'assurance protégera également l'assuré pour des pertes résultant de problématiques qui ont pour effet d'influencer ou de restreindre l'exercice du droit de propriété à l'égard de l'immeuble assuré.

L'assurance titres immobilière en matière résidentielle couvrira, en principe², la perte résultant de la non-conformité d'un bâtiment à l'égard d'un règlement de zonage, de l'existence de charges non radiées, les frais d'enlèvement forcé d'une structure dérogatoire, les arrérages ou suppléments d'impôts fonciers ou les frais de copropriété antérieurs à la date de la police et impayés.

Plus particulièrement, ce type d'assurance offrira une protection contre les pertes causées par la non-conformité d'un immeuble à l'égard de certains règlements municipaux, notamment dans le cas où le bâtiment ou une partie de celui-ci a été construit sans permis de construction et que l'assuré est tenu d'effectuer des travaux de correction ou d'enlèvement de la structure dérogatoire ou construite sans permis. Il importe toutefois de préciser qu'en matière commerciale, la protection offerte par une police d'assurance titres pourra varier et ne sera pas intégralement la même que celle offerte en matière résidentielle pour un propriétaire.

De manière générale, l'assurance titres immobilière couvre certaines problématiques qui sont en principe couvertes par la garantie légale du droit de propriété³. Par exemple, il peut s'agir de situations où il y a violation à l'égard d'une limitation de droit public au sens de l'article 1725 C.c.Q. Il s'agit donc de problématiques qui causent un *déficit juridique* à l'égard de l'immeuble en cause et qui restreignent l'exercice par le propriétaire de son droit de propriété dans l'immeuble ou qui peuvent lui porter atteinte. Le déficit d'ordre juridique, protégé par la garantie légale du droit de propriété, doit être distingué du *déficit d'usage* qui, lui, est protégé par la garantie légale de qualité de l'article 1726 C.c.Q.

Il importe de souligner que l'assurance titres immobilière ne couvre pas des problématiques pouvant être assimilées à des vices cachés ou des vices de construction, lesquelles entraînent un déficit d'usage, c'est-à-dire une atteinte à l'usage physique de l'immeuble. Au surplus, l'assurance titres immo-

* M^e Bryan-Éric Lane, avocat, œuvre au sein de la firme LANE, avocats et conseillers d'affaires inc. M^e Lane concentre sa pratique en droit immobilier et en droit des assurances. L'auteur tient à remercier M^{me} Florence Lane-Bossé pour sa précieuse collaboration dans l'élaboration du présent texte. Veuillez prendre note que le présent texte contient des informations de nature générale et vous est présenté à titre strictement informatif. Advenant toute divergence entre le présent texte et le libellé d'une police d'assurance titres, ce dernier prime.

1. Hugo JONCAS, « Offensive des assureurs titres : les affaires », dans *Les Affaires*, 6 juillet 2013, en ligne : <<http://www.lesaffaires.com/archives/les-affaires/offensive-des-assureurs-titres/559363>> (consultée le 11 mai 2018).

2. Il peut arriver dans certains cas que des risques spécifiques normalement couverts puissent être exclus par l'assureur au moment de la souscription de la police.

3. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, art. 1723 à 1725 (ci-après « C.c.Q. »).

bilie ne couvrira pas des problématiques et des vices de nature environnementale, dont la contamination des sols, que celles-ci constituent ou non une non-conformité/une violation à l'égard d'une limitation de droit public au sens de l'article 1725 C.c.Q. précité.

Toutefois, l'assurance titres, qui est une assurance de dommages⁴, ne corrige pas en principe les problèmes de titres qu'elle assure (le vice propre)⁵: elle indemnise l'assuré pour la perte réelle résultant des risques de titres couverts (le dommage de nature *conséquentielle* qui résulte du vice propre).

En outre, l'assurance titres couvrira, dans certains cas, des risques de titres connus et susceptibles de faire potentiellement l'objet d'une correction forcée, tel un empiètement.

II- L'ASSURANCE TITRES : UTILE UNIQUEMENT LORSQU'IL EXISTE DES PROBLÈMES DE TITRES CONNUS ?

Plusieurs juristes sont d'avis que le produit d'assurance titres ne sera utile que lorsqu'il existe des problèmes de titres connus sur un titre de propriété, ce avec quoi nous sommes complètement en désaccord.

En effet, dans bien des cas, la réclamation qui sera faite par un assuré à son assureur titres le sera pour une cause autre que celle pour laquelle la police a été initialement souscrite.

C'est d'ailleurs ce qui s'est produit dans l'affaire *Leblanc c. Chénier*⁶, entendue par la Cour supérieure en 2012. Dans cette affaire, les assurés avaient acquis un immeuble à logements de type quadruplex. Rien ne permettait aux assurés de croire qu'un des logements de leur immeuble n'était pas conforme, autant en raison de la configuration des logements qu'en raison du fait que l'immeuble était considéré par le département de la taxation de la Ville de Saint-Eustache comme étant un immeuble de quatre logements. Au surplus, le certificat de localisation préparé par l'arpenteur-géomètre prévoyait que l'immeuble en cause était situé dans une zone permettant la construction de 2 à 12 logements. Or, quelques années plus tard, suivant un dégât d'eau qui avait nécessité des travaux de réparation majeurs, lesquels avaient requis l'obtention d'un permis, les assurés ont appris de la part d'un inspecteur municipal qu'un des logements de leur immeuble n'était pas conforme et que seuls trois logements étaient permis à leur immeuble en vertu de la réglementation.

Ayant reçu un avis de non-conformité de la Ville de Saint-Eustache exigeant la réalisation de travaux de modification de l'immeuble pour éliminer un des logements, les assurés se sont résolus à effectuer d'importants travaux, lesquels ont coûté plusieurs dizaines de milliers de dollars, en plus de subir une perte de valeur importante de leur immeuble: leur immeuble se voyait ainsi amputé d'un logement locatif.

4. Art. 2463 et s. C.c.Q.

5. Art. 2465 C.c.Q.

6. *Leblanc c. Chénier*, EYB 2012-237203 (C.S.).

Les assurés, qui n'avaient aucune idée au moment de l'achat de la non-conformité de leur immeuble à l'égard du nombre de logements, avaient toutefois souscrit à une police d'assurance titres immobilière en raison d'une problématique de distance illégale du bâtiment par rapport à la ligne séparatrice de propriété qui avait été constatée avant la vente.

Les assurés ont ainsi été indemnisés avant la tenue du procès par leur assureur titres sans devoir faire la preuve devant un tribunal des éléments prévus par l'article 1725 C.c.Q. Les assurés n'ont eu qu'à démontrer (i) l'existence d'une police d'assurance titres en vigueur, (ii) la survenance d'un risque de titres couverts par la police et (iii) un dommage en résultant. Dans cette affaire, c'est l'assureur

qui, une fois légalement subrogé dans les droits de ses assurés en vertu des dispositions de l'article 2474 C.c.Q., qui a repris/continué les procédures initialement instituées par les assurés contre leurs vendeurs. Les assurés ont ainsi été indemnisés par leur assureur titres sans devoir attendre jusqu'au jugement final et sans devoir courir le risque d'échouer dans leur recours, ou encore de se retrouver, jugement en mains, devant des vendeurs insolvables. L'assurance titres en cause dans cette affaire couvrait l'obligation d'effectuer des travaux correctifs en raison du non-respect d'un règlement de zonage en vigueur au moment de la date d'émission de la police.

Certains se questionneront sur la responsabilité du notaire dans une telle situation. Plus particulièrement, la question à se poser est de savoir si le notaire pouvait constater, dans le cadre de son examen des titres préalable, la non-conformité d'un des logements à l'égard d'un règlement de zonage. Dans l'affaire *Leblanc c. Chénier* précitée, la notaire en cause était en présence d'un certificat de localisation qui indiquait que l'immeuble était situé dans une zone permettant de 2 à 12 logements⁷, et que le certificat d'évaluation municipale faisait état de quatre logements, le tout dans un contexte où l'immeuble en cause était taxé par le département de la taxation de la Ville de Saint-Eustache comme un immeuble de quatre logements depuis de nombreuses années. À notre avis, rien dans cette affaire ne permettait à la notaire qui a instrumenté la transaction de constater, ni même soupçonner, la non-conformité d'un des logements⁸, faisant ainsi en sorte qu'il n'était pas possible, selon nous, de prétendre à la responsabilité de la notaire dans cette affaire. Plus particulièrement, nous sommes d'avis que l'obligation du notaire dans le cadre de ses vérifications préalables ne va pas jusqu'à l'obligation d'aller consulter le règlement de zonage, en l'absence

7. Il importe de préciser que le *Règlement sur la norme de pratique relative au certificat de localisation* ne prévoit pas l'obligation pour l'arpenteur-géomètre de confirmer la conformité de l'usage de l'immeuble ou du bâtiment y situé par rapport à la réglementation municipale, bien que certains arpenteurs-géomètres, en pratique, aillent dans certaines situations opiner sur la conformité de l'usage du bâtiment en cause.

8. Dans cette décision, le vendeur avait sciemment dissimulé la non-conformité de l'immeuble.

d'instructions particulières ou encore d'indices permettant de soupçonner une contravention au zonage.

C'est d'ailleurs ce que la Cour du Québec a décidé dans l'affaire *Pleasance c. Beaulieu*⁹, une affaire dans laquelle les acheteurs d'un immeuble non conforme à la réglementation municipale au niveau du nombre de logements¹⁰ ont poursuivi leurs vendeurs en vertu de la garantie légale contre les violations à l'égard d'une limitation de droit public de l'article 1725 C.c.Q.

Les acheteurs avaient également poursuivi la notaire ayant instrumenté la vente de l'immeuble en cause en alléguant son défaut d'avoir divulgué l'absence de conformité de l'immeuble aux règlements municipaux, même si la notaire ignorait l'existence de cette absence de conformité au moment de la vente. Les acheteurs reprochaient à la notaire son manque de prudence et d'information suffisante. Les acheteurs invoquaient notamment que la notaire aurait dû, entre autres, vérifier la conformité des logements quant aux règlements de zonage. À l'égard de ce qui précède, le tribunal a conclu que « même en agissant avec prudence et diligence, un notaire raisonnablement avisé n'aurait pu découvrir l'absence de conformité qu'en consultant le règlement de zonage, mais cette vérification allait au-delà de ses obligations. Instrumenter l'acte de vente n'emporte pas l'obligation de vérifier la conformité de l'immeuble aux règlements municipaux, en l'absence d'instructions particulières ou d'indices permettant de soupçonner une contravention au zonage. »¹¹

Dans cette affaire, tout portait à croire à la légalité de la construction : les trois logements étaient loués et depuis 1994, soit huit ans avant le jugement, le compte de taxes mentionnait trois logements, tout comme d'autres documents émanant de la Ville de Sainte-Foy¹². Bien que les assurés aient obtenu gain de cause contre leurs vendeurs dans cette affaire, ces derniers ont dû se rendre jusqu'à procès et en assumer les inconvénients et les coûts, lors duquel ils ont eu à démontrer que les conditions d'application de la garantie de l'article 1725 C.c.Q. étaient satisfaites¹³.

Le processus d'indemnisation des acheteurs aurait été plus simple et aisé et surtout beaucoup plus rapide selon nous si ces derniers avaient souscrit à une police d'assurance titres (dans la mesure où ce risque n'aurait pas été expressément

exclu par l'assureur). En effet, et comme préalablement mentionné, les acheteurs n'auraient eu qu'à démontrer qu'ils subissaient un dommage des suites d'un risque de titres couvert par la police, sans devoir démontrer qui était responsable de la perte et sans devoir démontrer que toutes les conditions donnant ouverture à la garantie légale de l'article 1725 C.c.Q. en cause étaient toutes satisfaites.

Le tribunal a conclu que « même en agissant avec prudence et diligence, un notaire raisonnablement avisé n'aurait pu découvrir l'absence de conformité qu'en consultant le règlement de zonage, mais cette vérification allait au-delà de ses obligations ».

Une autre situation où un notaire ne pouvait, selon nous, constater une problématique pouvant nuire à l'exercice du droit de propriété d'un acheteur dans un immeuble est celle exposée dans l'arrêt de la Cour d'appel *Vézina c. Lamoureux*¹⁴, rendu en

2014. Dans cet arrêt, les acheteurs d'un bâtiment résidentiel s'étaient fait présenter l'immeuble comme étant une maison bigénérationnelle. Ils ont subséquemment appris, après la vente, que leur immeuble ne pouvait être considéré comme bigénérationnel, car il ne respectait pas la réglementation applicable à ce type d'habitation. Pour rendre l'espace résidentiel secondaire conforme à la réglementation municipale, des rénovations majeures, au coût de 70 709,36 \$, devaient être entreprises. Au surplus, cet espace résidentiel secondaire dans le bâtiment avait été construit sans permis de construction. Le recours des acheteurs, initialement rejeté par la Cour supérieure, a finalement été accueilli par la Cour d'appel et les vendeurs ont été condamnés, sur la base de la garantie de délivrance, à indemniser les acheteurs.

La correction forcée d'un logement dérogeant à un règlement de zonage est un risque généralement couvert par une police d'assurance titres immobilière en matière résidentielle pour un propriétaire d'immeuble. Il en est de même pour l'obligation d'enlever ou de corriger une construction existante érigée sans permis de construction. Si les acheteurs avaient souscrit à une assurance titres couvrant une telle problématique, ils n'auraient pas eu selon nous à entreprendre un recours judiciaire contre leurs vendeurs et se rendre jusqu'à la Cour d'appel pour être indemnisés pour la perte causée par la non-conformité de leur immeuble. Selon nous, cette non-conformité ne pouvait pas être décelée par un notaire dans le cadre de ses vérifications préalables à une transaction immobilière résidentielle.

Une autre situation où l'assurance titres immobilière peut couvrir des risques de pertes qu'un notaire ou un avocat pourrait ne pas être en mesure de constater est celle se rapportant à la publication d'un avis d'hypothèque légale de la construction, en matière de constructions neuves ou d'immeubles rénovés. L'assurance titres immobilière en matière résidentielle couvrira généralement les dommages résultant des hypothèques légales de la construction pour des services ou des matériaux fournis avant la date de la police¹⁵.

14. [EYB 2014-240755](#) (C.A.).

15. Il est très important de spécifier que certains assureurs ne couvrent pas les hypothèques légales de la construction pour les polices émises en faveur des propriétaires (communément appelées *polices propriétaires*), mais les couvriront uniquement pour les polices émises en faveur des créanciers hypothécaires

9. [EYB 2002-178607](#) (C.Q.).

10. L'immeuble avait initialement trois logements, mais les acheteurs ont subséquemment appris de la part d'un inspecteur municipal que le logement situé au sous-sol du bâtiment était illégal et qu'il était nécessaire de le condamner, ce qui a fait passer le nombre de logements du bâtiment de trois à deux.

11. [EYB 2002-178607](#) (C.Q.), par. 67.

12. *Ibid.*, par. 49.

13. C'est-à-dire (i) l'existence d'une violation à une limitation de droit public au moment de la vente, (ii) l'absence de dénonciation par le vendeur, (iii) l'absence de publicité, et (iv) la prudence et la diligence de l'acheteur, c'est-à-dire le caractère occulte de la limitation au moment de la vente.

Bien que les actes de vente d'immeubles contiennent généralement, dans la section relative aux déclarations du vendeur, une clause stipulant qu'il n'y a pas de travaux de construction ou de rénovation qui demeurent impayés par le vendeur, il est souvent très difficile, voire généralement impossible pour un notaire de pouvoir confirmer la véracité de cette déclaration du vendeur et de s'assurer que tous les entrepreneurs et sous-entrepreneurs ayant effectué des travaux à l'immeuble ont été payés en date de la vente. Au surplus, le vendeur pourrait avoir payé son entrepreneur général qui, lui, aurait fait défaut de payer ses sous-traitants qui ont dûment dénoncé leur contrat au propriétaire de l'immeuble en temps opportun avant la vente, pouvant ainsi entraîner, après la vente, la publication d'avis d'hypothèque légale de la construction contre l'immeuble nouvellement acquis par l'acheteur.

Considérant que le droit par l'entrepreneur/le sous-entrepreneur/le fournisseur de matériaux de publier son avis d'hypothèque légale existe jusqu'à 30 jours après la fin des travaux¹⁶, il arrive souvent, en matière de vente d'immeubles résidentiels neufs, que la vente de l'immeuble s'effectue immédiatement après la fin des travaux, faisant ainsi en sorte que des avis d'hypothèques légales peuvent être valablement publiés contre l'immeuble nouvellement acquis par l'acheteur, et ce, après la vente. Bien qu'une retenue (généralement entre 15 % à 20 % du prix de vente) puisse être conservée dans le compte en fidéicomis du notaire instrumentant pour protéger l'acheteur, il peut arriver dans certaines situations que la retenue soit insuffisante pour couvrir l'ensemble des hypothèques légales pouvant être publiées contre l'immeuble.

En matière de constructions neuves, et plus particulièrement en matière résidentielle, l'assurance titres immobilière s'avère selon nous le meilleur moyen de protéger un acheteur contre la publication d'hypothèques légales de la construction après la vente. Nous sommes d'ailleurs d'avis que l'acheteur d'une construction neuve résidentielle devrait systématiquement souscrire à une police d'assurance titres immobilière, rien que pour la protection contre les hypothèques légales de la construction qu'elle offre.

III- UNE PROTECTION CONTRE LA FRAUDE IMMOBILIÈRE PAR USURPATION D'IDENTITÉ

Une autre situation où l'assurance titres immobilière protège un risque qu'un notaire ne peut éliminer est celle de la fraude immobilière, laquelle peut survenir plus tard après la vente.

Un exemple de cas de fraude immobilière est celui où un fraudeur se fait passer pour le véritable propriétaire d'un immeuble libre de toute hypothèque pour obtenir un prêt garanti par une hypothèque contre ledit immeuble. Le frau-

deur se présente à l'institution financière et ensuite chez le notaire avec de fausses cartes d'identité en se faisant passer pour le véritable propriétaire de l'immeuble. Par la suite, le fraudeur encaisse le prêt et disparaît. Le prêt obtenu par le fraudeur tombe par la suite en défaut de paiement et le créancier hypothécaire entreprend dès lors un recours contre l'immeuble et le véritable propriétaire. Ce dernier réalise alors que son immeuble a été hypothéqué à son insu et qu'il fait désormais l'objet d'un recours hypothécaire en raison du défaut de paiement pour un prêt auquel il n'a jamais souscrit. Le propriétaire victime de la fraude se retrouve donc dans une situation où il devra entreprendre de coûteuses procédures judiciaires pour obtenir la nullité et la radiation de l'hypothèque ayant été publiée contre son immeuble. Le propriétaire, ainsi fraudé, devra faire la preuve qu'il n'a jamais signé ni le contrat de prêt ni l'hypothèque mise en place en son nom par le fraudeur. Outre le stress et les inconvénients, la victime de la fraude devra généralement déboursier des frais juridiques importants pour libérer son titre de l'hypothèque publiée frauduleusement contre son immeuble et pour faire déclarer le prêt nul.

L'affaire *Fréchette c. Boussalmi*¹⁷ est précisément un cas où l'assurance titres immobilière aurait grandement facilité et accéléré le processus d'indemnisation d'un propriétaire dont l'immeuble a été frauduleusement vendu à un tiers, et lui aurait permis d'éviter d'assumer personnellement des frais légaux substantiels pour rétablir son titre de propriété dans son immeuble. Dans ce dossier, la propriété du demandeur Fréchette est vendue à un tiers (le défendeur Boussalmi) à leur insu. L'identité du demandeur Fréchette tout comme celle du défendeur Boussalmi (l'acheteur) furent toutes les deux usurpées par des fraudeurs, lesquels ont ensuite hypothéqué la propriété en faveur d'un créancier hypothécaire pour ensuite encaisser le produit du prêt hypothécaire et disparaître dans la nature. Lorsque le demandeur Fréchette constate que sa propriété a été vendue à son insu et qu'elle a été hypothéquée en faveur d'un créancier hypothécaire, il entreprend des procédures judiciaires pour faire rétablir ses droits, en plus de poursuivre le notaire ayant instrumenté l'acte de vente frauduleux, à qui il réclame les honoraires extrajudiciaires qu'il a dû engager pour faire annuler les actes de vente et d'hypothèque ayant été frauduleusement publiés contre son immeuble. Le demandeur Fréchette reprochait au notaire d'avoir failli dans son devoir d'attester l'identité des parties. À l'égard de ce qui précède, le tribunal conclut comme suit :

[22] Tout d'abord, comme la loi l'y oblige, le notaire requiert des pièces d'identité des faux acheteur et vendeur. Ceux-ci lui fournissent leur permis de conduire et leur carte d'assurance maladie. Ensuite, le notaire s'assure que les photographies apparaissant sur les pièces d'identité correspondent aux individus qu'il reçoit dans son bureau. Les photographies déposées au dossier lui donnent raison.

[23] Le permis de conduire et la carte d'assurance maladie constituent un moyen raisonnable d'établir l'identité des cocontractants. La preuve ne démontre pas que le notaire devait douter de l'authenticité des documents qu'on lui a exhibés. Après tout,

(communément appelées *polices créanciers hypothécaires*). Au surplus, le département de souscription d'un assureur titres pouvant normalement couvrir des hypothèques légales pour des propriétaires peut dans certains cas exclure cette couverture en fonction des particularités du risque soumis. Il est donc très important de confirmer avec l'assureur, et plus particulièrement avec le département de souscription, si la couverture pour les hypothèques légales s'applique ou non.

16. Art. 2727 C.c.Q.

17. *Fréchette c. Boussalmi*, EYB 2011-198891 (C.S.).

son mandat ne consiste pas à enquêter sur les personnes requérant ses services.

[24] Ceci étant, force est de conclure que le notaire a correctement procédé à l'identification des parties. (Références omises)

Malgré toute la prudence et la diligence qu'un notaire peut avoir au moment de la vérification de l'identité d'une partie, on ne peut imputer aux notaires l'obligation d'être infaillibles. Il est tout à fait possible qu'un fraudeur puisse réussir à tromper un notaire, aussi prudent soit-il, avec de fausses pièces d'identité.

La fraude immobilière par usurpation d'identité est un risque réel et l'assurance titres immobilière s'avère le meilleur moyen de protéger un propriétaire d'immeuble contre une telle fraude.

IV- UNE COUVERTURE QUI SUBSISTE MÊME APRÈS LA VENTE DE L'IMMEUBLE ASSURÉ

Une autre chose intéressante à savoir concernant l'assurance titres immobilière, et plus particulièrement en matière résidentielle au niveau d'une police propriétaire, est que la protection offerte par une telle police continue même après l'aliénation de l'immeuble assuré. Plus particulièrement, les protections offertes par une police d'assurance titres pour un propriétaire subsistent même après la vente de l'immeuble assuré.

À titre d'exemple, si les assurés dans l'affaire précitée *Leblanc c. Chénier*, qui avaient souscrit à une police d'assurance titres immobilière lors de l'achat de leur immeuble de type quadruplex, avaient vendu leur immeuble à un tiers avant la découverte de la problématique de non-conformité du nombre de logements et que le tiers acheteur, ayant découvert ladite non-conformité après l'achat, aurait entrepris contre ses vendeurs un recours en diminution du prix de vente en vertu de l'article 1725 C.c.Q., les vendeurs poursuivis, qui ont antérieurement souscrit à une assurance titres couvrant cette non-conformité, auraient été toujours couverts par leur police d'assurance titres même s'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble. Les vendeurs, ainsi poursuivis par leur acheteur en diminution du prix de vente en raison de la non-conformité quant au nombre de logements, auraient pu ainsi soumettre une réclamation à leur assureur titres même s'ils n'étaient plus propriétaires de l'immeuble en question.

Également, le tiers-acheteur, qui n'aurait pas lui-même souscrit d'assurance titres quand il a acquis l'immeuble, mais sachant que ses vendeurs ont quant à eux souscrit à une telle assurance, pourrait également diriger son recours en diminution du prix contre l'assureur titres de ses vendeurs, en plus de poursuivre ses propres vendeurs, en vertu des dispositions de l'article 2501 C.c.Q. qui se lit ainsi :

2501. Le tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre.

Le choix fait par le tiers lésé à cet égard n'empêche pas renonciation à ses autres recours.

Par conséquent, il s'avère pertinent pour un acheteur n'ayant pas lui-même souscrit à une assurance titres lors de l'achat de son immeuble et qui poursuit subséquemment son vendeur en diminution du prix de vente en raison, par exemple, d'une situation analogue à celle dans l'affaire *Leblanc c. Chénier*

précitée et pouvant être couverte par une police d'assurance titres, de vérifier si son vendeur a lui-même souscrit à une telle police. Dans l'affirmative, l'acheteur pourra diriger également son recours contre l'assureur titres de son vendeur, en plus de poursuivre son vendeur directement. Cela s'avère particulièrement utile en cas notamment d'insolvabilité du vendeur.

V- L'ASSURANCE TITRES : UNE PROTECTION COMPLÉMENTAIRE À CELLE OFFERTE PAR LE TRAVAIL DU NOTAIRE OU DE L'AVOCAT

L'assurance titres immobilière doit être vue comme un complément à la protection offerte par le travail du juriste, notaire ou avocat, au niveau de ses vérifications préalables dans le cadre d'une transaction immobilière : il ne s'agit pas d'une solution de remplacement.

Comme nous l'avons préalablement mentionné, l'objet d'une assurance titres est d'indemniser l'assuré pour la perte subie en raison d'un risque couvert par la police et n'a pas pour objet en principe de corriger, voire d'éradiquer, la problématique de titres en cause qui est à la source.

Plus particulièrement, l'assurance titres ne doit pas selon nous remplacer l'examen de titres du notaire dans le cadre d'une transaction immobilière. Il s'agit plutôt d'une protection additionnelle permettant à un acheteur ou un créancier hypothécaire d'être protégés contre certains risques qui ne peuvent notamment être constatés par un juriste agissant en stricte conformité avec les règles de l'art applicables dans le cadre de son travail de vérification diligente lors d'une transaction immobilière. Tel qu'il a été mentionné, ce produit d'assurance ne doit toutefois pas être vu comme une solution de rechange au travail de vérification diligente préalable du juriste dans le cadre d'une transaction immobilière, et encore moins à l'examen de titres du notaire, qui permet de confirmer si le titre est bon et lui permet d'apporter les correctifs requis, le cas échéant.

Au surplus, en cas d'erreur ou d'omission de la part du juriste concerné, l'assurance titres immobilière permet d'éviter à un acheteur la lourdeur, les frais et les inconvénients liés à une réclamation en responsabilité professionnelle contre son notaire ou son avocat : l'assuré n'ayant qu'à soumettre une réclamation à son assureur et à démontrer l'existence d'une perte causée par un risque couvert par la police, sans devoir prouver la faute du notaire ou de son avocat.

CONCLUSION

Au Québec, et bien que nous bénéficions de l'un des meilleurs systèmes de publicité foncière au monde grâce entre autres au travail des notaires, il existe malgré tout certaines situations ou problématiques qu'un notaire ou un avocat, malgré toute sa diligence et sa prudence, ne sera pas en mesure de constater, de prévoir ou de déceler et pour lesquelles l'assurance titres immobilière offrira une protection. Sans compter la survenance d'une fraude immobilière par usurpation d'identité pouvant être commise plusieurs années après l'achat de sa propriété. C'est donc pourquoi nous sommes en désaccord avec ceux qui affirment que l'assurance titres n'est utile que lorsqu'il existe des problèmes connus sur un titre de propriété.

Bail d'un logement

[EYB 2018-294125](#)

Cour du Québec

Raamco International Properties Canadian Ltd. c. Borghol
500-80-034721-176
20 avril 2018

Décideur(s)

Fournier, Gatien

Type d'action

APPEL d'une décision de la Régie du logement ayant statué sur une demande en résiliation de bail. REJETÉ.

Indexation

LOUAGE; BAIL D'UN LOGEMENT; RÉSILIATION DU BAIL; **ADMINISTRATIF**; RECOURS; APPEL; NORME D'INTERVENTION

Résumé

Le locateur se pourvoit contre une décision de la Régie du logement. Le jugement octroyant la permission d'appeler énonce deux questions sur lesquelles l'appel doit porter : est-ce que la Régie a commis une erreur révisable de fait ou de droit en concluant que les violations à répétition du règlement par le locataire n'ont pas causé de préjudice sérieux au locateur ? Est-ce que la Régie a commis une erreur révisable en fait ou en droit en refusant de résilier le bail ou, alternativement, rendre une ordonnance aux termes de l'article 1973 C.c.Q. ? Mais, avant de se pencher sur celles-ci, il est nécessaire de déterminer la norme d'intervention applicable. Puisque l'appel porte sur des questions s'inscrivant dans la vocation spécialisée qui relève directement du champ d'expertise de la Régie, la Cour ne devrait intervenir que si la décision est déraisonnable.

Quant à la première question, l'usage du garage par le locataire ne dérange aucunement les autres locataires qui l'utilisent. Au-delà du non-respect du règlement de l'immeuble et de la contrariété qu'éprouve l'administration de l'immeuble à voir ces règles bafouées, les activités du locataire dans le garage ne causent pas de préjudice sérieux. Il est à noter que la régisseuse n'a pas été appelée à se prononcer sur la validité de la clause de résiliation du bail de stationnement prévue au règlement de l'immeuble. Il ne revient donc pas ici au tribunal de statuer sur cette question. La régisseuse a tranché la preuve contradictoire et il y a lieu de faire preuve de retenue. La nouvelle preuve administrée par le locateur en appel ne permet pas de conclure dans le sens recherché.

Quant à la deuxième question, pour rendre une ordonnance conformément à l'article 1973 C.c.Q., encore faut-il être dans une situation donnant ouverture à la résiliation de bail, ce qui ne s'avère pas être le cas en l'espèce. La décision de la Régie repose ici sur une analyse motivée, transparente et intelligible et sa conclusion fait partie des issues possibles acceptables pouvant se justifier au regard des faits mis en preuve et du droit applicable. Ainsi, le tribunal n'a pas à intervenir. La décision de la Régie possède les attributs de la « raisonabilité », tels que définis dans l'arrêt *Dunsmuir*.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1863](#), [1973](#)

Jurisprudence citée

Dunsmuir c. Nouveau-Brunswick, [2008] 1 R.C.S. 190, 2008 CSC 9, [EYB 2008-130674](#), J.E. 2008-547

Lag c. Montréal (Office municipal d'habitation de), [EYB 2010-184378](#), 2010 QCCQ 11866, J.E. 2011-249 (C.Q.)

Salomom c. Monger, 2012 QCRDL 42615

Doctrine citée

JOBIN, P.-G., *Le louage*, coll. Traité de droit civil, 2^e éd., Centre de recherche en droit privé et comparé du Québec, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1996, 768 p., nos 183-188, 184, 185, 186, [EYB1996LOU7](#)

LAMY, D., *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2010, p. 231, 468

Bail commercial

[EYB 2018-294168](#)

Cour d'appel

9087-2102 Québec inc. c. 9198-4047 Québec inc.

500-09-026145-169

11 mai 2018

Décideur(s)

Doyon, François; Vauclair, Martin; Marcotte, Geneviève

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (Juge M. St-Pierre) ayant accueilli en partie une demande en délaissement forcé et en annulation de bail. ACCUEILLI en partie.

Indexation

LOUAGE; BAIL COMMERCIAL; DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE; LOYER; DOMMAGES-INTÉRÊTS; RÉSILIATION

Résumé

L'appelante se pourvoit contre un jugement qui prononce la résiliation du bail intervenu entre les parties à compter de la date du jugement, ordonne la remise des lieux loués dans les 30 jours, sous peine d'expulsion et condamne l'appelante à verser à l'intimée 70 098,42 \$. L'appel est accueilli en partie. En première instance, l'appelante avait été déclarée forclosée de plaider et elle n'a pu présenter de demande reconventionnelle. Vu la forclusion, le juge de première instance n'a pas commis d'erreur révisable en refusant de déduire les montants que l'appelante prétend avoir payés en trop à titre de « taxe d'affaires ». Le juge n'a pas non plus commis d'erreur en prononçant la résiliation du bail, au vu du libellé de la clause 9.01 de celui-ci, en raison des multiples défauts contractuels invoqués par l'intimée, au-delà du seul défaut de verser l'entièreté du loyer. Toutefois, le juge a erré en se fiant aux calculs de l'intimée pour déterminer le montant de la condamnation. En effet, en dépit de la demande du juge et de l'engagement de l'intimée à réduire sa réclamation pour le montant en taxes foncières à 1 000 \$ plus les taxes, les calculs soumis par l'intimée y sont supérieurs. Ils omettent aussi de tenir compte que celle-ci a reconnu avoir déjà perçu à ce chapitre un montant de 1 000 \$ par mois, sans les taxes. Enfin, le tableau comporte des intérêts au taux annuel de 18 % à compter du 25 février 2012 qui ont été ajoutés à l'ensemble des montants impayés (incluant tant le loyer additionnel que le coût d'assurance additionnelle) alors que dans sa requête l'intimée ne réclamait ces intérêts qu'à compter du 20 février 2015. Vu la limite mensuelle fixée à 1 000 \$ plus les taxes et le fait que l'intimée reconnaît avoir déjà perçu 1 000 \$ chaque mois, seules les taxes auraient dû figurer aux feuilles de calcul transmises au juge. Le montant de TPS et TVQ, calculées sur 1 000 \$ pour la période de 36 mois, totalise 5 391 \$. Pour ce qui est du calcul des intérêts sur les montants de TPS et de TVQ, aux termes de l'article 1617 C.c.Q., en principe, le créancier a droit aux dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme

d'argent à compter de la demeure. Néanmoins, cette disposition n'est pas d'ordre public. Les auteurs reconnaissent que « [l]e créancier n'a droit aux intérêts qu'à compter de la mise en demeure, sauf convention stipulant que l'arrivée du terme y donne droit ». Les parties peuvent ainsi convenir qu'« au lieu de courir à compter de la demeure [...] les dommages moratoires commenceront à courir dès l'échéance de la dette ». Toutefois, elles doivent stipuler clairement cette possibilité dans le contrat, bien qu'elles ne soient pas tenues à un formalisme rigoureux, comme notre Cour l'indiquait récemment dans l'arrêt *Arsène Charlebois Construction ltée c. Centre social Kogaluk*. En l'espèce, à l'instar de cette affaire, la Cour estime que la computation des intérêts pouvait débiter à compter de la demeure conformément à l'article 1617 C.c.Q. En l'espèce, la mise en demeure transmise le 6 janvier 2015 accordait à l'appelante un délai de 15 jours après sa signification pour verser la somme réclamée. La Cour ne peut pas, sous peine de juger *ultra-petita*, accorder des intérêts au-delà des conclusions de la procédure qui ne réclament le calcul d'intérêt qu'à compter du 20 février 2015. En intégrant les chiffres soumis par l'intimée, le juge ne semble pas avoir réalisé que les calculs incorporaient non seulement des montants en excédent de la somme de 1 000 \$ exigible à titre de loyer additionnel, mais également des intérêts de 18 % sur la période du 25 février 2012 au 25 février 2015 calculés tant sur le loyer additionnel que sur le coût d'assurance additionnelle. En ce qui concerne d'ailleurs le coût d'assurance additionnelle, l'appelante ne conteste pas devoir la somme de 3 600 \$ exigible annuellement entre février 2012 et février 2015. Toutefois, suivant l'approche retenue précédemment, le montant octroyé à titre d'intérêts calculés sur cette somme ne doit inclure que les intérêts de 18 % calculés depuis le 20 février 2015.

Finalement, dans son mémoire, l'intimée demande à la Cour de « rectifier » par son arrêt l'ordonnance de sauvegarde rendue par la Cour dans ce dossier le 5 août 2016, pour pallier l'écart constaté depuis, entre le montant du loyer mensuel exigible en vertu du bail et le montant octroyé à titre de mesure de sauvegarde, à la suggestion des deux parties. Cette mesure de sauvegarde s'ajoutait alors au cautionnement de 30 000 \$ ordonné à l'encontre de l'appelante dans le contexte de la requête en rejet d'appel présentée par l'intimée le même jour. Le 24 août 2016, l'intimée s'est adressée au greffe de la Cour pour demander la rectification de l'ordonnance de sauvegarde en invoquant l'écart constaté. L'appelante s'y est opposée, la correction suggérée n'étant pas de la nature d'une rectification et la demande de rectification a été rejetée. L'intimée n'a pas jugé opportun de requérir par la suite une nouvelle ordonnance de sauvegarde ou sa modification, se contentant plutôt de soulever son erreur de calcul dans son mémoire et d'y ajouter une réclamation du différentiel mensuel de 914 \$ qui serait exigible pour le loyer correspondant à la période du 1^{er} septembre 2016 jusqu'à la date du présent jugement. La Cour ne peut faire droit à cette demande. D'une part, l'intimée ne peut procéder de la sorte en réclamant une conclusion de cette nature dans son mémoire, sans autre formalité. D'autre part, la formation qui a accordé la mesure de sauvegarde proposée par les deux parties ne l'a pas qualifiée de loyer mensuel et son ordonnance n'a pas eu pour effet de modifier le loyer prévu au bail. S'il y a un écart entre le montant perçu pendant le déroulement de l'appel et le loyer de base exigible en vertu du bail, qui n'était pas en cause dans le jugement entrepris, il devra être réclamé, démontré ou tranché, le cas échéant, devant une autre instance.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-087016-153, 26 avril 2016, j. Marc St-Pierre, [EYB 2016-265331](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1617](#)

Jurisprudence citée

Arsène Charlebois Construction ltée c. Centre social Kogaluk, [EYB 2014-232960](#), 2014 QCCA 235, J.E. 2014-338 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., n° 709, p. 831, [EYB2013OBL101](#)

BAUDOIN, J.-L. et RENAUD, Y., *Code civil du Québec annoté*, 20^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, n° 1617/13

DESFOSSÉS, K.-A., « Commentaires sur l'article 1600 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, août 2010, [EYB2010DCQ1123](#)

Biens

Immeubles

• Eaux

[EYB 2018-294673](#)

Cour d'appel

Puyau c. Municipalité de Lac-Beauport

200-09-009395-168

17 mai 2018

Décideur(s)

Chamberland, Jacques; Bélanger, Dominique; Gagnon, Claude C.

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge J. Babin) ayant rejeté une demande en injonction permanente et en dommages-intérêts. REJETÉ.

Indexation

MUNICIPAL; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ CIVILE D'UNE MUNICIPALITÉ; RECOURS; DOMMAGES-INTÉRÊTS; INJONCTION; BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; EAUX; ARBRES; APPEL

Résumé

L'appelant se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure ayant rejeté sa demande en injonction permanente et dommages-intérêts. L'appel est rejeté.

La servitude légale crée l'obligation pour le propriétaire d'un fonds inférieur de recevoir les eaux qui s'y écoulent naturellement, et en principe, il n'a pas d'obligation légale de recevoir d'autres eaux. Par contre, cela ne signifie pas que le propriétaire du fonds supérieur ne peut pas faire d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier cet écoulement des eaux. Ce que l'article 979, alinéa 2 C.c.Q. prévoit, c'est que ce dernier ne peut pas aggraver la situation du fonds inférieur, et qu'il n'est pas présumé le faire si les travaux ont pour effet de conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle. Si le propriétaire du fonds supérieur effectue des travaux, il ne doit pas en résulter un préjudice sérieux pour les fonds inférieurs.

En l'espèce, le terrain de l'appelant est situé dans une cuvette, au point bas d'un bassin versant. L'eau canalisée par la municipalité provient et participe à l'écoulement naturel des eaux. Le ponceau et le fossé de drainage aménagé sur le fonds de l'appelant n'ont pour but que de conduire plus commodément les eaux à leur pente naturelle. L'argument de l'appelant voulant que la servitude prévue à l'article 979 C.c.Q. ne trouve aucune application en l'espèce est donc mal fondé.

De façon subsidiaire, l'appelant soutient que le juge a commis une erreur de droit dans l'application des principes permettant de conclure à l'aggravation de la situation de son fonds. Il est vrai que la municipalité a aggravé la situation par ses interventions, comme le reconnaissent les deux experts. Par contre, ce que le juge de première instance retient, c'est que ce ne sont pas les interventions de la municipalité qui causent les inondations chez l'appelant. C'est plutôt le refoulement du ruisseau situé à l'arrière de son terrain qui est la cause des débordements. Or, l'appelant ne remet pas en cause les résultats de la modélisation qui démontrent l'impact de l'écoulement du ruisseau par rapport à celui, qualifié de « tout à fait négligeable » par l'expert dont le juge retient l'opinion, attribuable au ponceau et au fossé de drainage.

Finalement, la preuve relative aux raisons pour lesquelles certains arbres sont morts et la dalle du garage s'est enfoncée a été contrée par la preuve d'ex-

pert administrée par la municipalité. Le juge a retenu cette dernière et conclu que le terrain de l'appelant est situé en grande partie en milieu humide.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Québec, n° 200-17-021644-158, 17 octobre 2016, j. Jacques Babin, [EYB 2016-272692](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [979](#), [979](#) al. 2

Doctrine citée

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., n° 780

NORMAND, S., *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., coll. Manuel de l'étudiant, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 514 p., p. 135

• Troubles de voisinage

[EYB 2018-293383](#)

Cour d'appel

Trasler c. Chalati

500-09-026019-166

18 avril 2018

Décideur(s)

Marcotte, Geneviève; Hogue, Marie-Josée; Rancourt, Jocelyn F.

Type d'action

APPELS d'un jugement de la Cour supérieure (juge M.-F. Courville) ayant accueilli une demande en injonction permanente et en dommages-intérêts fondée sur une servitude de non-construction. REJETÉS.

Indexation

BIENS; PROPRIÉTÉ; IMMEUBLES; TROUBLES DE VOISINAGE; CARACTÈRE ANORMAL DES INCONVÉNIENTS; ARBRES; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; SERVITUDES; SERVITUDE RÉELLE; **MUNICIPAL**; INFRACTIONS AUX RÈGLEMENTS MUNICIPAUX; **PROCÉDURE CIVILE**; PROCÉDURE CONTENTIEUSE; CONTESTATION; MOYENS PRÉLIMINAIRES; MOYENS D'IR-RECEVABILITÉ; CHOSE JUGÉE

Résumé

Les appelants se pouvoient contre un jugement leur ordonnant la démolition d'une partie de leur garage et de leur galerie et les condamnant à verser 7 500 \$ à leurs voisins. Les appelants plaident que la juge de première instance a erré en faits et en droit en concluant à l'existence de deux servitudes indépendantes et réciproques de non-construction et à l'absence de sanction alternative à l'empiètement. Les intimés, qui se pouvoient à l'égard de la conclusion leur ordonnant de tailler et entretenir leur haie de cèdres conformément à un règlement municipal, soutiennent quant à eux que la juge de première instance a erré lors de son interprétation de la servitude du lac et en écartant l'entente conclue avec la municipalité en Cour municipale.

La juge de première instance n'a pas commis d'erreur en concluant à l'existence de servitudes indépendantes et réciproques puisque ces dernières sont situées à deux endroits différents et ont des finalités distinctes, soit procurer une certaine intimité entre les parties et préserver une vue sur le lac. La démolition de la partie de l'immeuble des appelants qui a été construite dans l'assiette de la servitude sur leur propre immeuble était la seule sanction possible étant donné que les dispositions relatives à l'empiètement sur le fonds d'autrui ne sont pas applicables et que l'octroi d'une indemnité aux intimés ne serait pas opposable aux propriétaires subséquents. Il ne s'agit pas d'une situation commandant l'utilisation de la discrétion judiciaire pour pallier une injustice puisque les appelants ont choisi d'aller de l'avant avec leur projet de construction sans vérifier si la servitude, dont ils avaient été avisés, était éteinte ou non.

La jurisprudence et la doctrine confirment qu'une servitude ne peut s'éteindre de manière tacite. En l'espèce, il n'est pas possible de présumer que les intimés savaient que la résidence envisagée allait empiéter sur la servitude. À tout événement, les intimés n'ont pas pu consentir à l'empiètement vu la preuve que les parties n'ont pas discuté de la servitude avant le début des travaux. Finalement, on ne peut conclure à l'existence d'une erreur manifeste et déterminante qui justifierait une intervention de la Cour étant donné que l'indemnité accordée aux intimés s'apparente aux montants accordés par la jurisprudence dans des cas semblables.

C'est à juste titre que la juge de première instance a conclu à l'absence d'identité de cause et d'objet entre le recours en Cour municipale et celui entrepris en Cour supérieure puisque le premier débat portait sur la violation d'un règlement municipal alors que le second concernait des inconconvénients anormaux de voisinage. La qualification de l'inconvénient, qui repose sur la nature du fonds, sa situation et les usages locaux, découle d'une analyse de faits par le juge du fond. La contravention à la réglementation municipale constitue un élément déterminant dans la qualification d'un inconconvénient anormal de voisinage. En l'espèce, le blocage de la vue occasionné par la haie de cèdres est contraire à l'esprit de la servitude. La décision de première instance était donc bien fondée. L'appel principal ainsi que l'appel incident sont rejetés.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Montréal, n° 500-17-068917-114, 17 mars 2016, j. Marie-France Courville, [EYB 2016-263441](#)

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C.

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [976](#), [992](#), [992](#) al. 1, [992](#) al. 2, [1186](#), [1191](#), [1191](#)(2), [1191](#)(5), [1192](#), [1603](#), [2848](#) al. 1

Jurisprudence citée

Audy c. Beauregard, [REJB 2000-21261](#), [2000] R.D.I. 672, J.E. 2000-2059 (C.S.)

Bilovus c. CEBG Immobilier, [EYB 2016-273930](#), 2016 QCCS 6009 (C.S.)

Blanchette c. Bélanger, C.S. Montréal, n° 500-05-008640-862, 16 mars 1988, [1988] R.D.I. 504

Boudreau v. Violo, [EYB 2007-116609](#), [2007] R.J.Q. 953, 2007 QCCS 1082, J.E. 2007-818 (C.S.)

Campanella c. Ciavatella, [1994] R.D.I. 272 (C.S.)

Carbone c. Turgeon, [EYB 2005-93071](#), [2005] R.D.I. 609, J.E. 2005-1513 (C.S.)

Delorme v. Cusson, [1897] 28 R.C.S. 66

Entreprises Auberge du parc Itée c. Site historique du Banc-de-pêche de Pas-pébiac, [EYB 2009-154142](#), [2009] R.D.I. 9, [2009] R.J.Q. 295, 2009 QCCA 257, J.E. 2009-346 (C.A.)

Fiducie Marie-Paule Girard c. Roy, [REJB 1997-03060](#), J.E. 97-2078 (C.S.)

Fillion c. Chiasson, [EYB 2007-118706](#), [2007] R.J.Q. 867, [2007] R.R.A. 251, 2007 QCCA 570, J.E. 2007-946 (C.A.)

G.M. Développement inc. c. Société en commandite Sainte-Hélène, [REJB 2003-47478](#), [2003] R.D.I. 724, [2003] R.J.Q. 2525, J.E. 2003-1803 (C.A.)

Gornitsky v. Konarski, [EYB 2010-175316](#), [2010] R.D.I. 485, 2010 QCCS 2547, J.E. 2010-1251 (C.S.)

Grenier c. Gestion BJBG inc. (Habitations Boivin), [EYB 2016-272726](#), 2016 QCCS 5465 (C.S.)

Joyce v. Hart, [1877] 1 R.C.S. 321

Konarski c. Gornitsky, C.A. Montréal, n° 500-09-020741-104, 30 août 2010, jj. Forget, Pelletier et Kasirer, 2010 QCCA 1602

Les Éboulements (Municipalité de) c. Tremblay, [REJB 2004-66519](#), J.E. 2004-1415 (C.A.)

Richard c. Amiri, C.S. Laval, n° 540-05-000722-938, 25 avril 1995, [1995] R.D.I. 384

Robitaille-Soucy c. Beaumont, [REJB 2003-51578](#), [2003] R.D.I. 807, J.E. 2003-2228 (C.S.)

S. (A.) v. F. (D.), [EYB 2005-82916](#), 2005 QCCA 25, J.E. 2005-277 (C.A.)

Sani Sport inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2008-152589](#), [2009] R.D.I. 30, 2008 QCCA 2498, J.E. 2009-153 (C.A.)

Savoie c. Thériault-Martel, [EYB 2015-250323](#), 2015 QCCA 591, J.E. 2015-652 (C.A.)

Société de conseils Durany inc. c. Gravel, [REJB 2001-25869](#), J.E. 2001-1685 (C.S.)

Toyloy v. Goulet, [REJB 2001-25131](#), 2001 CanLII 25437, [2001] R.D.I. 452, J.E. 2001-1284 (C.S.)

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., n^o 747, p. 878, [EYB2013OBL105](#)

EMERICH, Y., *Droit commun des biens : perspective transsystémique*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, 518 p., [EYB2017DCB2](#)

GODIN, R. P., « Limitations à l'exercice du droit de propriété – Abus de droit et troubles de voisinage », dans *JurisClasseur Québec*, coll. Droit civil, Biens et publicité des droits, fasc. 8, Montréal, LexisNexis, édition à feuilles mobiles, m. à j. 29 octobre 2015

KARIM, V., *Les obligations, articles 1497 à 1707*, 4^e éd., vol. 2, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, 1584 p., n^{os} 1809, 1810, 1811, p. 676-677

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxvii, 1381 p., n^o 1024, p. 407, n^o 1039, p. 414, n^o 1091, p. 439, n^o 1944, p. 850, n^o 1945, p. 851, n^o 2140, p. 934, n^o 2150, p. 936

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., n^o 567, p. 403, [EYB2013BEP28](#), n^o 568, p. 404, [EYB-2013BEP28](#), n^o 635, p. 442, [EYB2013BEP29](#)

LEMAY, S. et LAMBERT, É., « Commentaires sur l'article 992 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, mars 2008, [EYB2008DCQ387](#)

Les servitudes acquises dans les années 1970 ont été acquises par expropriation, mais l'indemnité payable pour cette expropriation a été fixée par convention. Compte tenu de l'arrêté en conseil de 1972, des avis d'expropriation et des actes de servitudes, ces dernières étaient limitées à ce qui est nécessaire pour la construction, l'exploitation et l'entretien de lignes de transport d'énergie électrique entre Jacques-Cartier et Duvernay. Hydro-Québec ne peut se prévaloir de ces servitudes pour construire la nouvelle ligne Chamouchouane-Bout-de-l'Île. La société d'État devra acquérir de nouvelles servitudes en suivant la procédure appropriée, comme le lui permet le décret gouvernemental qui a été adopté après le début des présentes procédures.

La ligne existante transmet de l'électricité à partir de La Vérendrye depuis 1982. La provenance de l'électricité n'est donc plus la même que ce qui était prévu aux servitudes. Il est faux de prétendre que cela aurait donné lieu à la création d'un nouveau fonds dominant et à l'abandon du fonds dominant d'origine. La ligne de transmission est considérée comme le fonds dominant à l'égard des terrains qui y sont assujettis. Malgré le changement dans la provenance de l'électricité, il n'y a aucune preuve d'une renonciation claire et non équivoque aux servitudes. Le raccordement a été modifié en amont des propriétés des appelants. La ligne est toujours utilisée.

Les servitudes ne se sont pas éteintes par prescription. Leur description prévoit quatre droits qui peuvent s'exercer de manière discontinue, alors que le cinquième, soit l'interdiction de construire, représente une obligation continue. En somme, les présentes servitudes sont continues. La prescription commence à courir à partir du jour où il est fait un acte contraire à leur exercice. Il faut une indication que la servitude n'a plus sa raison d'être. L'inaction ne suffit pas. Ultimement, la notion de prescription semble difficilement conciliable avec une servitude acquise par expropriation.

Quoi qu'il en soit, Hydro-Québec utilise la ligne pour un usage différent de celui qui était prévu. Elle devrait régulariser la situation. Dans leur demande reconventionnelle, les appelants réclament des dommages-intérêts pour cet usage non conforme ainsi que pour des troubles de voisinage. Tous s'entendent pour dire que le juge de première instance n'aurait pas dû rejeter cette demande, étant donné que l'instance avait été scindée.

L'appel est accueilli. Le dossier sera retourné devant la Cour supérieure pour l'audition de la demande reconventionnelle.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Joliette, n^o 705-17-006543-159, 31 mai 2017, j. Stéphane Sansfaçon, [EYB 2017-280548](#)

Législation citée

Code civil du Bas Canada, C.c.B.C., art. [563](#)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1181](#), [1191](#), [1192](#)

Code de procédure civile, 13-14 Élisabeth II, c. 80, art. 774, 791, 792, 793

Décret 720-2016 concernant l'autorisation à Hydro-Québec d'acquérir, par voie d'expropriation, les immeubles ou les servitudes requis pour la construction et l'exploitation du projet à 735 kV de la Chamouchouane-Bout-de-l'Île, ainsi que les infrastructures et les équipements connexes, (2016) 148 G.O. II, 4927

Loi de la voirie, S.R.Q. 1964, c. 133

Loi établissant la Commission hydroélectrique de Québec, S.Q. 1944, c. 22

Loi d'Hydro-Québec, S.R.Q. 1964, c. 86, art. 12, 14, 22, 29 al. 5, 33, 39

Loi sur Hydro-Québec, RLRQ, c. H-5

Loi sur le régime des eaux, RLRQ, c. R-13, art. [19](#), [19](#) al. 4

Loi sur l'expropriation, RLRQ, c. E-24, art. [53.1](#)

Jurisprudence citée

6290418 Canada inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2012-206898](#), 2012 QCCQ 3861, J.E. 2012-1307 (C.Q.)

Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada ltée, [EYB 1995-57702](#), [1996] R.D.I. 6, J.E. 96-2 (C.A.)

Gestions D. Dion inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2010-169701](#), 2010 QCCQ 867, J.E. 2010-524 (C.Q.)

Démembrements du droit de propriété

• Servitudes

[EYB 2018-294639](#)

Cour d'appel

Matta c. Hydro-Québec

500-09-026896-175

25 mai 2018

Décideur(s)

Morissette, Yves-Marie; Healy, Patrick; Roy, Claudine

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (Juge S. Sansfaçon) ayant accueilli une demande d'injonction permanente et rejeté une demande reconventionnelle. ACCUEILLI.

Indexation

ÉNERGIE, MINES ET RESSOURCES ; BIENS ; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ ; SERVITUDES ; ÉTENDUE ; PROCÉDURE CIVILE ; INJONCTION ; EXTINCTION

Résumé

Les appelants possèdent des terrains à l'égard desquels Hydro-Québec a acquis des servitudes, par expropriation, aux termes d'un arrêté en conseil datant de 1972. Ils se pourvoient à l'encontre du jugement de première instance qui a rejeté leur demande reconventionnelle en dommages-intérêts et qui a prononcé une injonction permanente à la demande d'Hydro-Québec. Cette injonction enjoint aux appelants de cesser toute obstruction afin de permettre l'exécution des travaux nécessaires à la réalisation du projet Chamouchouane-Bout-de-l'Île.

Gestions D. Dion inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2011-187658](#), 2011 QCCS 1063 (C.S.)

Gestion D. Dion inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2013-218164](#), 2013 QCCA 287 (C.A.)

Hydro-Québec c. Gestion D. Dion inc., 2008 QCTAQ 03332

Hydro-Québec c. Lauréat Richard inc., [2005] T.A.Q. 345

Hydro-Québec c. Murphy, 2013 QCTAQ 12388

Hydro-Québec c. 6290418 Canada inc., 2010 QCTAQ 11673

Michaud & Simard Inc. c. Québec (Commission hydro-électrique), [EYB 1982-140001](#), J.E. 82-434 (C.A.)

Michaud & Simard Inc. c. Québec (Commission hydro-électrique), C.S.C., n° 17123, 22 juillet 1982

Sani Sport inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2008-152589](#), [2009] R.D.I. 30, 2008 QCCA 2498, J.E. 2009-153 (C.A.)

Sani Sport inc. c. Hydro-Québec, C.S.C., n° 32999, 30 juillet 2009

Doctrine citée

BAUDRY-LACANTINERIE, G., *Traité théorique et pratique de droit civil des biens*, 3^e éd., par Gabriel BAUDRY-LACANTINERIE et M. CHAUVEAU, Paris, Société du recueil J.-B. Sirey et du Journal du palais, 1905, p. 889-911

BERGHEL, J.-L., BRUSCHI, M. et CIMAMONTI, S., *Traité de droit civil : les biens*, Paris, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 2000, p. 351-355, 352

LAFOND, P.-C., *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, xxxvi, 1381 p., p. 899, 938

LAMONTAGNE, D.-C., *Biens et propriété*, 7^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 696 p., p. 426, 443, [EYB2013BEP29](#), [EYB2013BEP33](#)

LANGELIER, F. et STANISLAS, C., *Cours de droit civil de la province de Québec*, t. 2, Montréal, Wilson & Lafleur, 1906, p. 311-312

MALAUURIE, P. et AYNÈS, L., *Droit civil : Les biens*, 2^e éd., Paris, Defrénois, 2005, p. 361-362

MIGNAULT, P.-B., *Le droit civil canadien basé sur les « Répétitions écrites sur le Code civil » de Frédéric Moulon avec revue de la jurisprudence de nos tribunaux*, t. 3, Montréal, Théorêt, 1897, xxvi, 666 p., p. 174-180, 175-176

NORMAND, S., *Introduction au droit des biens*, 2^e éd., coll. Manuel de l'étudiant, Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, 514 p., p. 283, 295

PLANIOL, M. et RIPERT, G., *Traité pratique de droit civil français*, 2^e éd., t. 3, *Les biens*, avec le concours de Maurice PICARD, Paris, L.G.D.J., 1952, 1035 p., p. 975-984, 975-977

MONTPETIT, A. et TAILLEFER, G., *Traité de droit civil du Québec*, t. 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1945, 550 p., p. 491-494

TERRÉ, F. et SIMLER, P., *Droit civil : les biens*, 7^e éd., Paris, Dalloz, 2006, p. 798-802, 798

[EYB 2018-293651](#)

Cour supérieure

Filion c. J.L.

250-17-001304-166

18 avril 2018

Décideur(s)

Lavoie, Manon

Type d'action

DEMANDE en reconnaissance d'une servitude de passage, en injonction permanente et en dommages-intérêts. REJETÉE. DEMANDE reconventionnelle fondée sur l'abus. REJETÉE.

Indexation

BIENS; DÉMEMBREMENTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; SERVITUDES; SERVITUDE RÉELLE; EXTINCTION; **PROCÉDURE CIVILE**; COMPÉTENCE DES

TRIBUNAUX; POUVOIRS; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; INJONCTION PERMANENTE; INJONCTION INTERLOCUTOIRE

Résumé

La demanderesse, qui réclame la reconnaissance d'une servitude de passage réelle et perpétuelle ayant été consentie en faveur des auteurs de son immeuble en 1958, demande également l'octroi d'une indemnité de 5 000 \$ pour les troubles et inconvénients causés par la conduite des défendeurs et le prononcé d'une injonction permanente afin de les contraindre à retirer la barrière installée sur l'assiette de la servitude. Les défendeurs, qui admettent l'usage du droit de passage par la demanderesse et ses enfants, soutiennent que ce droit est éteint puisqu'il s'agissait d'une servitude personnelle sans droit de suite. Se portant demandeurs reconventionnels, ils réclament 15 000 \$ au motif que la demanderesse a empêché la vente de leurs immeubles. Plaidant que l'audience sur le fond constitue un appel déguisé du jugement rejetant la demande en injonction interlocutoire, ils réclament 15 000 \$ supplémentaires en remboursement de leurs honoraires extrajudiciaires.

Les règles d'interprétation des contrats, et plus particulièrement les principes d'interprétation permettant la recherche de l'intention commune des parties, permettent de déterminer si ces dernières ont convenu d'une servitude réelle ou personnelle. Si un doute subsiste, il doit être résolu en faveur du fonds servant. Même si une stipulation de perpétuité constitue un indice d'un droit réel, elle ne transforme pas la servitude personnelle en une servitude réelle. Le principe de l'interprétation restrictive vaut à toutes les étapes. En l'espèce, l'acte de vente de 1958, qui ne porte aucune mention de fonds servant ou de fonds dominant, fait état d'une servitude de passage gratuite et à perpétuité, à pied et en voiture, en faveur des vendeurs et de leurs représentants. Les termes « à perpétuité » doivent être lus en contexte avec les mots qui les suivent. Or, l'expression « leurs représentants » vise les personnes qui accomplissent un acte pour une autre personne à titre de représentant légal, et non les propriétaires subséquents d'un immeuble. La servitude s'est donc éteinte lors de l'acte d'échange de 1980 puisqu'elle n'a pas été spécifiquement dénoncée et que le propriétaire du fonds servant n'est pas intervenu pour confirmer son transfert comme cela a été le cas lors de la constitution de la servitude d'égout. Cette dernière servitude et sa mention à l'acte de 1980 n'ont pas pour effet de faire suivre ou de faire revivre la servitude personnelle de passage. Finalement, la tolérance, les usages et les habitudes ne permettent pas de fonder une servitude réelle.

La demande reconventionnelle est rejetée puisqu'il n'est pas possible de reprocher à la demanderesse d'avoir fait valoir ses droits. La demande en injonction permanente ne constitue pas un appel déguisé du jugement sur l'injonction interlocutoire puisque le fardeau n'est pas le même, le juge d'instance n'ayant procédé qu'à un examen préliminaire. Même si les relations entre les parties étaient difficiles, voire tendues, et que le présent recours aurait pu être évité si les défendeurs avaient partagé l'opinion juridique notariée qu'ils détenaient depuis 2016, il n'a pas été démontré que la demanderesse a fait preuve de mauvaise foi ou d'une utilisation déraisonnable de la procédure. Les demandes sont rejetées.

Suivi

Nos recherches n'ont révélé aucun suivi relativement au présent jugement.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1177](#), [1189](#), [1425](#), [1619](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [51](#), [54](#)

Jurisprudence citée

4135555 Canada inc. c. Lerner, [EYB 2017-277408](#), 2017 QCCA 417 (C.A.)

Alves c. Hakim, [EYB 2012-207537](#), 2012 QCCS 2538, J.E. 2012-1258 (C.S.)

Carpentier c. Léger, [REJB 1999-16237](#), [2000] R.D.I. 54, J.E. 2000-86 (C.S.)

Centre d'action bénévole Valcourt et région c. Boulais, [EYB 2016-266882](#), 2016 QCCS 2761, J.E. 2016-1250 (C.S.)

Charbonneau c. Moreau, [EYB 2014-240389](#), 2014 QCCA 1425, J.E. 2014-1394 (C.A.)

Charland c. Lessard, [EYB 2016-263277](#), 2016 QCCA 452, J.E. 2016-541 (C.A.)

Filion c. L. (J.), [EYB 2016-270867](#), 2016 QCCS 4625 (C.S.)

Gale c. Fillion, [EYB 1992-64017](#), 1992 CanLII 3251, J.E. 92-991 (C.A.)

Granby (Ville de) c. Poulin (Succession de), [EYB 2016-266392](#), 2016 QCCA 945, J.E. 2016-1061 (C.A.)

Menu c. Thérien, [EYB 2007-122584](#), 2007 QCCS 3685, J.E. 2007-1636 (C.S.)

Morency c. Lacasse, [EYB 2005-98171](#), [2005] R.L. 643 (C.S.)

Prêtres de St-Sulpice de Montréal c. 15540 Canada inc., [1988] R.D.I. 268 (C.S.)

Doctrine citée

LEMAY, S., « Commentaire sur l'article 1177 C.c.Q. », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, Montréal, Éditions Yvon Blais, mai 2000, [EYB2000DCQ432](#)

Municipal

[EYB 2018-294337](#)

Cour municipale commune

Municipalité des Cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury c. 9323-0506 Québec inc.

17-00792-2

15 mai 2018

Décideur(s)

Bordeleau, Pierre

Type d'action

ACCUSATION d'avoir enfreint un règlement d'urbanisme. VERDICT de culpabilité.

Indexation

MUNICIPAL; AMÉNAGEMENT ET URBANISME; RÈGLEMENTS D'URBANISME; RÈGLEMENT DE ZONAGE; DROITS ACQUIS; INTERPRÉTATION

Résumé

La municipalité poursuit la défenderesse pour avoir contrevenu à ses règlements d'urbanisme en utilisant un produit isolant prohibé, à savoir le polyuréthane, à titre de revêtement extérieur de sa résidence. La défenderesse ne conteste pas la légalité de ces règlements, mais invoque un droit acquis.

Selon la jurisprudence, les droits acquis n'existent que lorsque l'usage dérogatoire antérieur à l'entrée en vigueur des dispositions prohibant un tel usage était légal. Dans le cas présent, il ressort clairement des faits que le revêtement extérieur en polyuréthane n'était pas permis par la réglementation existante au moment où ce produit a été apposé. En effet, le polyuréthane a été apposé sur l'immeuble entre le printemps 1975 et l'automne 1975, et probablement pas, en raison de la fonte des neiges, avant le 17 mars 1975. À cette date, le *Règlement de zonage numéro 137* est entré en vigueur et une disposition énonçait expressément que le *Code national du bâtiment du Canada 1970* en faisait partie intégrante. Un des articles de ce Code prévoyait que les murs extérieurs devaient être protégés au moyen d'un revêtement extérieur pour fournir une protection contre les intempéries. Or, toujours en vertu de ce Code, le polyuréthane n'était pas considéré comme étant un revêtement extérieur pouvant offrir une telle protection, mais plutôt comme un isolant thermique.

Par ailleurs, il ressort du témoignage de la défenderesse et de son permis de construire obtenu en 1977 qu'il était prévu que la finition extérieure serait en pierre. En fait, la défenderesse n'a jamais considéré le revêtement en polyuréthane comme un revêtement extérieur, et si la pose de pierre n'a pas été encore effectuée, c'est seulement en raison de considérations financières. Il s'ensuit que la finition extérieure en polyuréthane n'était pas légale au moment où elle l'a apposée en 1975. La défenderesse ne bénéficie donc d'aucun droit acquis à cet égard. Le fait que la municipalité ait toléré l'exis-

tence de ce revêtement extérieur depuis 40 ans ne lui permet pas, par ailleurs, de prétendre à un tel droit pour les conserver, et ce, même si la municipalité avait connaissance des faits. En effet, cette inaction ne peut créer un droit acquis en faveur de la défenderesse. Un verdict de culpabilité est prononcé et la défenderesse est condamnée à payer une amende de 1 000 \$.

Législation citée

Règlement n° 10-627 relatif aux contraventions, pénalités et recours juridiques pour les règlements d'urbanisme, Municipalité des cantons unis de Stoneham et Tewkesbury, art. 5

Règlement de construction n° 114, Municipalité des cantons unis de Stoneham et Tewkesbury

Règlement de zonage n° 09-591, Municipalité des cantons unis de Stoneham et Tewkesbury, art. 5.4, 5.4 al. 5

Règlement de zonage n° 137, Municipalité des cantons unis de Stoneham et Tewkesbury, art. 1.1.1

Jurisprudence citée

Huot c. L'Ange-Gardien (Municipalité de), [EYB 1992-64028](#), 1992 CanLII 3267, J.E. 92-1071 (C.A.)

Montréal (Ville) c. Chapdelaine, [REJB 2003-40960](#), 2003 CanLII 28303, [2003] R.J.Q. 1417, J.E. 2003-987 (C.A.)

Saint-Cyrille-de-Wendover (Municipalité) c. Lefebvre, [EYB 2006-105544](#), 2006 QCCS 2659, J.E. 2006-1628 (C.S.)

Doctrine citée

Code national du bâtiment (1970), Conseil national de recherche du Canada, nos 9.28.2.1, 9.28.1.1, 9.26.3.2

Publicité des droits

[EYB 2018-294643](#)

Cour supérieure

Bich c. Harpur

500-17-091838-154

18 mai 2018

Décideur(s)

Moore, Benoît

Type d'action

DEMANDE reconventionnelle en radiation d'un avis de préinscription d'une demande en justice. REJETÉE.

Indexation

PUBLICITÉ DES DROITS; PRÉINSCRIPTION; INTERPRÉTATION DES LOIS

Résumé

Les défendeurs se sont portés seuls acquéreurs d'un domaine de 265 kilomètres carrés près de Montebello; les parties négociaient initialement une offre d'achat à être soumise conjointement. Les demandeurs réclament la restitution de certains terrains acquis par les défendeurs, invoquant une violation d'une entente d'exclusivité et du devoir de loyauté. Le 30 novembre 2016, les demandeurs ont procédé à l'inscription d'un avis de préinscription de leur action aux termes de l'article 2966 C.c.Q. Les défendeurs demandent la radiation de cet avis de préinscription, invoquant le non-respect de cette disposition et l'absence d'un droit clair nécessaire à l'inscription de ce droit.

D'abord, l'article 2966 C.c.Q. exige seulement que les conclusions concernent un droit réel soumis ou admis à l'inscription et tel est le cas en l'espèce. La nature du droit invoqué basé sur la réclamation de certains lots du domaine ne peut suffire pour justifier la radiation de la préinscription.

Ensuite, le droit à la préinscription doit s'interpréter restrictivement et consiste en une mesure conservatoire visant à protéger la revendication d'un droit réel

à l'encontre d'un acte que pourraient conclure les défendeurs. Il est prématuré de statuer sur l'absence de fondement de droit de l'avis de préinscription des demandeurs. Il reviendra au juge du fond de la demande principale de statuer sur l'existence d'un droit clair des demandeurs.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1433](#), [1611](#), [2923](#), [2938](#), [2966](#), [3063](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [522](#)

Jurisprudence citée

9126-7583 *Québec inc. c. 9147-4585 Québec inc.*, [EYB 2005-92626](#), 2005 CanLII 24444, [2005] R.D.I. 588, J.E. 2005-1496 (C.S.)

Aéroterm de Montréal inc. c. Banque Royale du Canada, [REJB 1998-05558](#), 1998 CanLII 12730, [1998] R.D.I. 212, [1998] R.J.Q. 990, J.E. 98-836 (C.A.)

Banque de Montréal c. Kuet Leong Ng, [1989] 2 R.C.S. 429, [EYB 1989-67838](#), J.E. 89-1432

Corporation d'investissements Premium inc. c. Loto-Québec, [EYB 2016-269839](#), 2016 QCCA 4120, J.E. 2016-1651 (C.S.)

Entreprises O'Connell Itée c. 2947-0325 Québec inc., [EYB 2003-39333](#), 2003 CanLII 2814, [2003] R.D.I. 345, J.E. 2003-1000 (C.S.)

Gauthier c. Club de golf Royal Laurentien inc., [EYB 2005-97590](#), 2005 CanLII 41498, J.E. 2005-2200 (C.S.)

Groupe Mindev inc. c. Apollon, [REJB 2001-23656](#), [2001] R.D.I. 350, [2001] R.J.Q. 682, J.E. 2001-700 (C.S.)

Immeubles Rolisa, s.e.n.c. c. Groupe immobilier Capital-Concepts inc., [EYB 2015-250805](#), 2015 QCCA 631, J.E. 2015-709 (C.A.)

Lac Minerals Ltd. c. International Corona Resources Ltd., [1989] 2 R.C.S. 574, [EYB 1989-67469](#), J.E. 89-1204

Lapin v. Lapin, [EYB 2014-234548](#), 2014 QCCA 488 (C.A.)

Lazaro c. Banque Royale du Canada, [EYB 2011-191128](#), 2011 QCCS 2576, J.E. 2011-1141 (C.S.)

Poudrier (Fiducie Résidence Jaam) c. Naami, [EYB 2011-187837](#), 2011 QCCS 1120 (C.S.)

Pyrrioux inc. c. 9251-7796 Québec inc., [EYB 2016-264609](#), 2016 QCCA 651, J.E. 2016-752 (C.A.)

R. (D.) c. R. (De.), [EYB 2013-229580](#), 2013 QCCA 2007, J.E. 2013-2080 (C.A.)

R. (S.) c. D. (Sy.), [EYB 2015-257700](#), 2015 QCCS 4679 (C.S.)

Re/Max 2001 inc. c. El Hayek, [REJB 2001-27134](#), 2001 CanLII 13371, [2001] R.D.I. 600, J.E. 2001-2150 (C.A.)

Zhao c. Exacte, [EYB 2017-275411](#), 2017 QCCS 186 (C.S.)

Doctrine citée

LAMONTAGNE, D.-C. et DUCHAINE, P., *La publicité des droits*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2012, 634 p., n^o 50, p. 48, [EYB2012PUB6](#)

LÉVESQUE, F., *Précis de droit québécois des obligations: contrat, responsabilité, exécution et extinction*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, n^o 1162, p. 604, [EYB2014DQO69](#)

PAYETTE, L., *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, 1652 p., n^o 559, p. 269, [EYB2015SUR65](#)

Responsabilité professionnelle de l'arpenteur-géomètre

[EYB 2018-293871](#)

Cour supérieure

Habitations Sydobert inc. c. Labre et Associés, Arpenteurs géomètres inc.

705-17-005750-144

30 avril 2018

Décideur(s)

Bachand, Frédéric

Type d'action

DEMANDE en dommages-intérêts fondée sur la responsabilité professionnelle d'un arpenteur-géomètre. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE; ARPENTEUR-GÉOMÈTRE; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; EXÉCUTION; FAUTE; LIEN DE CAUSALITÉ; EXÉCUTION PAR ÉQUIVALENT; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ÉVALUATION; PRÉJUDICE MATÉRIEL; PRESCRIPTION; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION TRIENNALE; ACTION QUI VISE À FAIRE VALOIR UN DROIT PERSONNEL; COMPUTATION DU DÉLAI

Résumé

Le défendeur, arpenteur-géomètre, a préparé un plan topographique devant permettre à la promotrice d'un projet de condominiums sur une zone riveraine, demanderesse, de comprendre l'impact des contraintes environnementales avec lesquelles elle allait devoir composer. Estimant que l'arpenteur n'a pas correctement délimité les zones riveraines sur le plan préparé, la demanderesse lui réclame des dommages-intérêts pour l'augmentation des coûts du projet et pour la perte de profits.

L'action de la demanderesse n'est pas prescrite. Le point de départ de la prescription n'est pas le moment où la demanderesse a commencé à entretenir des soupçons quant à la mauvaise cote utilisée par l'arpenteur-géomètre pour tracer les limites des inondations, mais plutôt le moment où des vérifications lui ont permis de confirmer ses soupçons. De plus, les répercussions ne se sont concrétisées que par la suite.

L'arpenteur a commis une faute en traçant la ligne des hautes eaux aux fins du plan qu'il a préparé. D'une part, il aurait dû privilégier la méthode botanique, plutôt que la méthode hydrologique, conformément aux règles impératives du droit de l'environnement. D'autre part, il a mal appliqué la méthode choisie, car la cote de crue de récurrence qu'il a utilisée ne correspondait pas à celle qu'aurait retenue un arpenteur-géomètre raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

Par contre, les éléments de preuve ne permettent pas d'établir que l'arpenteur a commis une faute en délimitant les plaines inondables. La demanderesse n'a pas démontré que ce dernier avait contrevenu aux règles de l'art en effectuant cette opération d'arpentage.

La faute commise par l'arpenteur-géomètre est la cause du préjudice qu'a subi la demanderesse. N'eût été sa faute, la bande de protection riveraine aurait été placée au même endroit que l'a fait le deuxième arpenteur-géomètre après la découverte de la faute. La demanderesse aurait alors aménagé le site de manière à maintenir la superficie habitable tout en respectant les zones riveraines pour l'un des deux bâtiments seulement, considérant l'absence de faute concernant la délimitation des plaines inondables. De plus, la Ville de Repentigny aurait autorisé la construction du bâtiment dans des conditions qui auraient permis à la demanderesse de maintenir la superficie habitable initialement proposée.

La demanderesse a subi un préjudice équivalent à 105 135 \$ pour la perte de profits, en tenant compte de la superficie habitable perdue, du coût de construction, de la valeur du terrain et du coût des améliorations au sol. Elle a également droit à un montant de 57 420,55 \$ correspondant au coût de divers travaux et frais engagés en raison des modifications qu'elle a dû apporter au projet. La réclamation de la demanderesse quant aux frais supplémentaires est toutefois rejetée, car il s'agit d'une conséquence indirecte de la faute et ces frais ne remplissent pas le critère de prévisibilité.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1613](#), [1619](#), [2880](#) al. 2, [2925](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [22](#) al. 2

Loi sur la qualité de l'environnement, RLRQ, c. Q-2

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, RLRQ, c. Q-2, r. 35, art. 2.1

Règlement n° 65 de zonage, Ville de Repentigny

Jurisprudence citée

9167-0133 Québec inc. c. Hydro-Québec, [EYB 2016-268279](#), 2016 QCCS 3463, J.E. 2016-1369 (C.S.)

114957 Canada Ltée (Spraytech, Société d'arrosage) c. Hudson (Ville), [2001] 2 R.C.S. 241, 2001 CSC 40, [REJB 2001-24833](#), J.E. 2001-1306

Colombie-Britannique c. Canadian Forest Products Ltd., [2004] 2 R.C.S. 74, 2004 CSC 38, [REJB 2004-65783](#), J.E. 2004-1230

Continental Casualty Company c. Taillefer, [EYB 2014-243877](#), 2014 QCCA 2001, J.E. 2014-1991 (C.A.)

Dufour c. Havrankova, [EYB 2013-219638](#), 2013 QCCA 486 (C.A.)

Friends of the Oldman River Society c. Canada (Ministre des Transports), [1992] 1 R.C.S. 3, [EYB 1992-67211](#), J.E. 92-180

Lapierre c. Tremblay, [EYB 2017-281408](#), 2017 QCCS 2655 (C.S.)

Lebel c. 9067-1959 Québec inc., [EYB 2014-239405](#), 2014 QCCA 1309, J.E. 2014-1213 (C.A.)

Parrot c. Thompson, [1984] 1 R.C.S. 57, [EYB 1984-149994](#), J.E. 84-240

R. c. Hydro-Québec, [1997] 3 R.C.S. 213, [REJB 1997-02348](#), J.E. 97-1792

Restaurant Le Relais de Saint-Jean inc. c. Agence du revenu du Québec, [EYB 2017-287487](#), 2017 QCCS 5397 (C.S.)

Roberge c. Bolduc, [1991] 1 R.C.S. 374, [EYB 1991-67727](#), [1991] R.D.I. 239, [1991] R.R.A. 314, J.E. 91-412

St-Jean c. Mercier, [2002] 1 R.C.S. 491, 2002 CSC 15, [REJB 2002-28009](#), J.E. 2002-434

Doctrine citée

BAUDOIN, J.-L., DESLAURIERS, P. et MOORE, B., *La responsabilité civile, Volume 1 – Principes généraux*, 8^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, 1784 p., n° 1-683, p. 720, n° 1-1320, p. 1154-1156, [EYB2014RES67](#), [EYB2014RES128](#)

GERVAIS, C., *La prescription*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2009, 250 p., p. 106, [EYB2009PRE10](#)

KHOURY, L., « Lien de causalité », dans *JurisClasseur Québec*, coll. Droit civil, Obligations et responsabilité civile, fasc. 21, Montréal, Lexis Nexis, 2011, édition à feuilles mobiles, m. à j. 18 mars 2018, n°s 20 et s., p. 21/20 et s.

LAPOINTE, D., *Zones inondables – Fleuve Saint-Laurent, Calcul des niveaux de récurrences 2, 5, 10, 20, 50 et 100 ans – Tronçon : Varennes-Grondines*, rapport n° MH-90-05, Ministère de l'Environnement, Direction du Domaine hydrique, 1990

Sûretés

Hypothèque immobilière

[EYB 2018-294366](#)

Cour d'appel

Young c. Banque Toronto-Dominion

500-09-025975-160

17 mai 2018

Décideur(s)

Bich, Marie-France; Savard, Manon; Emery, Benoît

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge D. Goulet) accueillant une action en délaissement forcé et en prise en paiement. ACCUEILLI.

Indexation

PRESCRIPTION; INTERRUPTION; DÉPÔT D'UNE DEMANDE EN JUSTICE; PRESCRIPTION EXTINCTIVE; PRESCRIPTION TRIENNALE; **SÛRETÉS**; HYPOTHÈQUE; NATURE; EXTINCTION

Résumé

En 2009, l'intimée octroie un prêt à Linda Macht (la débitrice) et obtient une hypothèque de premier rang sur un immeuble (l'immeuble). La débitrice contracte également un prêt auprès des appelants, prêt garanti par une hypothèque de second rang sur l'immeuble. En 2011, ayant effectué une prise en paiement, les appelants deviennent propriétaires de l'immeuble toujours grevé de l'hypothèque en faveur de l'intimée. En février 2012, confrontés à une demande en prise en paiement de l'intimée contre la débitrice, les appelants versent, sous protêt, une somme à l'intimée. En juillet 2012, l'intimée signifie aux appelants un autre préavis d'exercice. En août 2012, les appelants signifient une demande afin de faire déclarer l'extinction de l'hypothèque et de réclamer le remboursement des sommes versées sous protêt. En octobre 2012, l'intimée dépose une demande en délaissement forcé et en prise en paiement. L'intimée ne signifie pas la demande à la débitrice et ne la met pas en cause. Avant l'audition sur les dossiers réunis, les appelants soulèvent la prescription de la créance de l'intimée contre la débitrice. Le juge accueille le recours hypothécaire de l'intimée.

Les articles 2661 et 2797 C.c.Q. confirment le caractère accessoire de l'hypothèque et l'article 2748, al. 2 C.c.Q. subordonne l'exercice des droits hypothécaires à l'existence d'une créance liquide et exigible. L'obligation garantie ne doit donc pas être éteinte lorsque le créancier entreprend son action hypothécaire, que ce soit contre le débiteur ou contre la personne qui détient un bien hypothéqué. Lorsque l'intimée intente son recours hypothécaire en octobre 2012, sa créance n'est pas prescrite. Elle le devient en juillet 2015, bien avant l'audience de novembre 2015 et le jugement de février 2016. L'action hypothécaire contre les appelants n'a d'ailleurs pas interrompu la prescription à l'égard de la débitrice puisque, en vertu des articles 2892 et 2896 C.c.Q., l'interruption n'est opposable qu'aux parties à la demande. Le tribunal aurait donc dû rejeter l'action hypothécaire contre les appelants.

L'intimée considère que le point de départ de la prescription est le 1^{er} novembre 2015, date d'échéance prévue au prêt. Cet argument ne peut être retenu puisque l'intimée a invoqué la clause de déchéance du terme dans le préavis d'exercice de juillet 2012. Cette décision du créancier marque le point de départ de la prescription de la créance de l'intimée, autant à l'égard du débiteur que des personnes détenant l'immeuble hypothéqué. L'intimée souligne également la nature déclaratoire du jugement et son effet rétroactif, mais il demeure que, au jour du jugement, son droit était déjà prescrit et son action hypothécaire était irrecevable.

Décision(s) antérieure(s)

C.S. Gatineau, n°s 550-17-006923-120, 550-17-006731-127, 19 février 2016, j. Dominique Goulet, [EYB 2016-262822](#)

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1671](#), [2660](#), [2661](#), [2713](#), [2743](#), [2748](#) al. 2, [2751](#), [2783](#), [2797](#), [2883](#) et s., [2892](#), [2896](#), [2898](#), [2923](#), [2925](#)

Loi sur l'application de la réforme du Code civil, L.Q. 1992, c. 57, art. [133](#), [134](#) al. 1 (1)

Jurisprudence citée

Algonquin Énergie (Belleterre) inc. c. Belleterre (Ville), [REJB 2000-16698](#), [2000] R.D.I. 110, J.E. 2000-377 (C.S.)

Belleterre (Ville) c. Algonquin Énergie (Belleterre) inc., [REJB 2002-30987](#) B.E. 2002BE-369 (C.A.)

Caisse populaire Desjardins de Sainte-Perpétue c. Morneau, [EYB 2005-85490](#), 2005 QCCA 44, J.E. 2005-321 (C.A.)

Corporation financière Suisse Canada Capital c. Turcotte, [EYB 2010-174736](#), [2010] R.D.I. 474, 2010 QCCA 1052, J.E. 2010-1078 (C.A.)

Équipement P. Lacroix inc. c. Laurier Lavoie inc., [REJB 2002-33698](#), [2002] R.D.I. 651, J.E. 2002-1677 (C.A.)

Goulet c. Dessureault, [REJB 2002-38605](#), B.E. 2003BE-40 (C.A.)

Investissements Mont Echo inc. c. Banque Nationale du Canada, [EYB 2008-129754](#), [2008] R.J.Q. 650, 2008 QCCA 315, J.E. 2008-519 (C.A.)

Investissements Mont Echo inc. c. Banque Nationale du Canada, C.S.C., n° 32572, 31 juillet 2008

Murray c. Xceed Mortgage Corporation/Corporation hypothécaire Xceed, [EYB 2011-200176](#), [2012] R.J.Q. 75, 2011 QCCA 2385, J.E. 2012-94 (C.A.)

Nguyen c. Haber, [EYB 2013-221809](#), 2013 QCCA 860 (C.A.)

Poulin Sansoucy c. Services Immobiliers Simmco D.P. inc., [REJB 2000-18402](#), J.E. 2000-1156 (C.A.)

Doctrine citée

CLAXTON, J. B., *Security on Property and the Rights of Secured Creditors under the Civil Code of Québec*, Montréal, Éditions Yvon Blais, c1994, xviii, 396 p., n° 9.9, p. 154

DESLAURIERS, J., *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, 934 p., n° 1464, p. 541-542

LAMBERT, É., « Les sûretés : exercice des droits hypothécaires et extinction des hypothèques », dans *Commentaires sur le Code civil du Québec (DCQ)*, vol. 5, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 1032-1034

PAYETTE, L., *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 5^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2015, 1652 p., nos 337-338, p. 160-162, n° 1691, [EYB2015SUR42](#), p. 913, nos 1797-1798, [EYB2015SUR181](#), p. 970-971, [EYB2015SUR185](#)

PRATTE, D., *Priorités et hypothèques*, 4^e éd., Sherbrooke, Éditions Revue de droit, Université de Sherbrooke, 2015, n° 528, p. 368

Vente et contrats apparentés

[EYB 2018-294177](#)

Cour supérieure

Lafrenière c. Naud

615-17-000666-148

10 mai 2018

Décideur(s)

Soldevila, Alicia

Type d'action

DEMANDE en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONSTRUCTION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; **FAILLITE**; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; FORMATION; ERREUR; DOL

Résumé

La demande introductive d'instance en annulation de vente pour cause de vices cachés et dommages-intérêts introduite par les demandeurs en août 2014 a été reprise par Raymond Chabot inc. (le syndic) après la cession de leurs biens, le 28 septembre 2016. Plus tard, le créancier hypothécaire de l'immeuble en cause obtient la permission de procéder à la vente en justice de l'immeuble, le 28 février 2017. Le syndic modifie en conséquence la demande introductive d'instance pour abandonner la conclusion en annulation de vente et plutôt réclamer des défendeurs des dommages-intérêts totalisant 119 274,50 \$. La résidence acquise par les faillis le 26 juin 2013 était-elle affectée de vices cachés justifiant leur demande d'annulation initiale? Dans l'affirmative, tenant compte de la reprise de l'immeuble par le créancier hypothécaire, quels sont les dommages auxquels le syndic en reprise d'instance peut prétendre? Voilà l'essentiel des questions en litige.

La présence de fourmis charpentières dans la résidence l'a été durant une période suffisamment importante pour affecter certaines structures. Ceci n'était pas visible au niveau du rez-de-chaussée ni de l'étage et, de façon plus importante, n'a pas été mentionné par les vendeurs ni au cours de leurs entretiens avec les acheteurs ni non plus dans la promesse d'achat signée par le vendeur comportant, à l'article 9, les « Déclarations du vendeur ». Aucun des vendeurs ne s'est expliqué non plus durant le procès sur la question des fourmis charpentières. Le rapport d'inspection du témoin expert Jacques R. Bruneau mandaté par les défendeurs en avril 2014 signale également l'observation de la déformation de la solive de rive à l'avant sous la porte-fenêtre et la présence de résidus de bois indiquant la possibilité de fourmis charpentières. Lors du passage de cet expert, les acheteurs avaient déjà eu recours à un exterminateur. Il s'agit d'un premier vice caché. Quant au deuxième vice allégué, en cours d'audience, il y a eu admission par les défendeurs que la présence du puits alimentant en eau la résidence sous les fondations constituait un vice caché. Quant au troisième vice, il ne fait pas de doute que la détérioration rapide et importante subie par l'immeuble est attribuable au mouvement des fondations soulevées par le gel. Parmi les éléments de reproches adressés aux acheteurs par les vendeurs, celui relié au fait qu'ils ne sont pas descendus voir le vide sanitaire mérite examen. L'acheteur soutient que le vide n'était pas accessible parce que la poignée de la trappe était cassée, tandis que le vendeur souligne le contraire. Ce débat, dans le contexte des faits de cette affaire, est théorique puisque, d'une part, l'acheteur n'avait pas les connaissances en construction lui permettant d'identifier les problèmes reliés au fait que l'isolation du vide sanitaire avait été faite contrairement aux règles de l'art et que, d'autre part, le vendeur est celui qui a réalisé tous les travaux d'isolation du vide sanitaire. Les opinions des experts des parties convergent : la façon dont le vide sanitaire a été isolé et la basse température qui y a été maintenue ont permis la pénétration du gel dans les fondations et la détérioration subséquente de l'immeuble, qui comporte des moisissures. Le vendeur a une obligation d'information et il est responsable des dommages-intérêts pour tout vice qu'il connaissait ou est présumé avoir connu lors de la formation du contrat. De plus, selon les observations de l'expert du vendeur relevées dans son rapport, le plancher de la maison a été soufflé d'environ un pouce « possiblement pour la correction de l'affaissement des planchers face au lac ». C'est donc dire que le vendeur qui a procédé à des travaux dans le vide sanitaire ne pouvait ignorer cette situation et ne l'a pas dénoncée aux acheteurs. Selon la Cour d'appel, un vendeur pleinement conscient qui ne dit rien aux acheteurs de problèmes qu'il connaît transforme un vice qui aurait pu être considéré comme apparent en vice juridiquement caché. Ceci, selon la Cour d'appel, donne ouverture à l'annulation de la vente et au paiement de dommages. Il y a donc lieu de retenir la responsabilité des vendeurs et déclarer que n'eût été la reprise de la résidence par le créancier hypothécaire, le tribunal aurait condamné les vendeurs au paiement de la valeur des travaux de réfection et, si leur ampleur l'avait justifié, procédé à l'annulation de la vente et à la condamnation aux dommages prouvés.

L'indemnisation pour vices cachés est un droit personnel qui ne passe pas avec la vente et ne se perd pas du fait de la revente. La remise de l'immeuble qui en est affecté au créancier hypothécaire ne prive pas l'acheteur de l'intérêt juridique requis pour réclamer. D'autre part, tel que l'article 67(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* le prévoit, les biens d'un failli, constituant le patrimoine attribué à ses créanciers, comprennent les pouvoirs sur des biens ou à leur égard, qui auraient pu être exercés par le failli pour son propre bénéfice. Le syndic peut donc, comme il l'a fait, reprendre l'instance pour les faillis et réclamer les dommages qui leur étaient dus lors de l'introduction de leur poursuite judiciaire contre leurs vendeurs. La procédure originale en était une en annulation de la vente. Aussi, comme l'immeuble ne peut plus être remis vu la prise de possession par le créancier hypothécaire, le syndic ne peut prétendre à la remise du prix de vente. Ceci ne fait pas l'objet d'un débat puisque les procédures ont été modifiées en conséquence pour réclamer plutôt des dommages-intérêts totalisant 119 274,50 \$, composés premièrement de la mise de fonds. À cet égard, les acheteurs ont pris la décision de faire cession de leurs biens après avoir épuisé toutes leurs autres options. Ils n'ont pas été en mesure de vendre leur résidence ni de régler le dossier avec les défendeurs. Ceux-ci se sont retranchés derrière le reproche fait aux acheteurs d'avoir été téméraires en ne procédant pas à une inspection de l'immeuble, sauf qu'en s'abstenant de dévoiler certaines

informations qu'ils ne pouvaient pas ne pas connaître au sujet du travail antérieur des fondations, vu les poutres et les supports ajoutés à l'intérieur du vide sanitaire et la réalisation, par le vendeur lui-même, à cet endroit et ailleurs, de nombreux travaux de rénovation contrairement aux règles de l'art, cette défense ne peut tenir. Le tribunal fera également droit à la demande du syndic en reprise d'instance, en considérant le montant de la mise de fonds comme des dommages consécutifs à la connaissance, par le vendeur, des vices au moment de la vente. De plus, la preuve révèle que les vendeurs auraient pu, dès le mois de mars 2014, mitiger les dommages des acheteurs en leur proposant d'effectuer les réparations à l'immeuble selon l'estimation qu'ils avaient obtenue d'environ 25 000 \$ et qu'ils ont choisi de cacher. Enfin, les admissions faites au procès qu'ils avaient erronément communiqué aux acheteurs qu'ils maintenaient la température à 16 °C plutôt qu'à 22 °C a créé une situation propice à la pénétration du gel dans le sol, vu l'isolation inadéquate du vide sanitaire qui a ultimement provoqué le mouvement des fondations. Cette information erronée a été communiquée de façon délibérée pour rassurer les acheteurs que les frais de chauffage seraient raisonnables.

Pour ce qui est des frais engagés par les acheteurs compris dans le tableau intitulé « Frais pour la maison de janvier 2014 à aujourd'hui », ils sont accueillis pour la somme totale réclamée de 14 838,67 \$ vu l'admission des vendeurs que la présence du puits sous les fondations était un vice caché et considérant qu'il n'y a eu aucune contestation des factures soumises. Quant aux frais apparaissant au tableau « autres frais », qui comprennent des frais d'hébergement, de 1 039,91 \$, ils sont accordés puisqu'ils sont raisonnables. Quant au tableau intitulé « frais de déménagement », ces frais font partie des dommages-intérêts subis par les acheteurs, sauf pour les taxes scolaires et municipales. En effet, ceux-ci ont tout de même habité la résidence et devaient donc voir aux dépenses nécessaires pour l'habiter. Un montant de 5 330,39 \$ (7 040,33 \$ – 1 709,94 \$ (taxes)) est accordé sous ce poste. Les acheteurs ont réclamé également la perte salariale de Lafrenière pour un total de 3 577,82 \$. Cette réclamation fait double emploi avec celle présentée relativement aux troubles et inconvénients et il sera donc traité de ce poste de réclamation au chapitre suivant.

Les acheteurs réclament une somme de 30 000 \$ à titre de dommages, troubles et inconvénients. Le contexte particulier de cette affaire et la condamnation des vendeurs au paiement de la mise de fonds, sans possibilité de résolution de la vente, incitent le tribunal à diminuer la valeur des dommages réclamés à 5 000 \$ pour chacun des acheteurs. Ceux-ci ont pu tout de même, durant trois étés, occuper la maison avec moins d'inconvénients que durant l'hiver. Une somme totale de 10 000 \$, qui inclut la perte de salaire de Lafrenière, sera donc accordée.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1619](#), [1726](#)

Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. (1985), ch. B-3, art. 67(1)

Jurisprudence citée

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Chouinard c. Lamy, C.S. Bonaventure, n° 105-05-000208-971, 18 avril 2002, j. Lesage, [2002] R.L. 448, AZ-50123175, B.E. 2006BE-79, 2002 CanLII 38839

Hakim c. Guse, [EYB 2013-219359](#), 2013 QCCS 1020, J.E. 2013-595 (C.S.)

Mazzella (Kougemitros) c. Retsinas, [EYB 2011-185696](#), 2011 QCCA 194, J.E. 2011-321 (C.A.)

Syndicat des employés professionnels et de bureau c. Caisse populaire St-Charles Garnier, [EYB 1987-62497](#), [1987] R.J.Q. 979, J.E. 87-525 (C.A.)

Yargeau c. Carrier, [EYB 2014-232333](#), 2014 QCCA 150 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOQUIN, J.-L. et RENAUD, Y., *Code civil du Québec annoté*, Montréal, Wilson & Lafleur, n° 1726

[EYB 2018-294551](#)

Cour supérieure

Jean-Louis c. Pillon

500-17-092014-151

7 mai 2018

Décideur(s)

Poisson, Élise

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; VICE APPARENT

Résumé

Le vice à l'origine du dénivèlement des planchers résulte de détérioration active de la charpente de structure centrale, en raison de la présence d'eau provenant de dégâts d'eau antérieurs, d'une fuite active d'une amenée d'eau colmatée par l'acheteur, et d'humidité à la base du mur porteur, expliquée par l'absence de matériau isolant pour protéger la lisse d'assise et la base des poutres de soutènement en bois. À l'époque de la construction, en 1959, les meilleures pratiques de l'époque dictent que la charpente de bois doit être protégée de l'humidité du sol par l'installation d'un matériau isolant approprié. Notons à cet égard que le tribunal préfère l'opinion de l'expert Denoncourt à celle de l'expert Znaty qui tient de l'opinion juridique et manque de rigueur et d'objectivité.

Le vice affectant la structure des murs porteurs centraux était un vice caché, malgré l'indice du dénivèlement des planchers et la recommandation formulée par l'expert préachat Boulais, puisqu'il est exorbitant d'exiger qu'un acheteur potentiel retienne les services d'un ingénieur en structure afin de commencer à ouvrir ou à sonder planchers, murs, plafonds ou fondations. Un tel examen va bien au-delà des mesures raisonnables attendues de l'acheteur prudent et diligent. En l'espèce, même si les acheteurs avaient retenu les services d'un ingénieur en structure avant d'acheter la propriété, il aurait été impossible de découvrir le vice affectant la structure, sans dégarnir les murs et les planchers. S'ils avaient retenu les services d'un ingénieur en structure, il est probable que les acheteurs auraient été informés que la cause du dénivèlement résultait d'un affaissement de sol passé, ponctuel et inactif depuis longtemps. Telle était aussi la compréhension du vendeur. De plus, même si le tribunal concluait que l'indice du dénivèlement du plancher et une inspection plus approfondie auraient permis à l'acheteur de découvrir l'origine probable du dénivèlement des planchers, le comportement du vendeur, lors des discussions concernant la réduction du prix de vente, a placé l'acheteur dans une situation de fausse sécurité, et contribué à rendre le vice juridiquement caché. En effet, c'est à la suite des propos rassurants du vendeur, à l'égard du dénivèlement des planchers et de l'absence de problème constatée durant une période de 27 ans, que le prix de vente est réduit de 10 000 \$ au lieu de 25 000 \$. Dans ces circonstances, les propos tenus par le vendeur, quant au vice affectant la structure, même s'il était considéré comme apparent, dégagent les acheteurs de l'obligation d'explorer davantage. Ainsi, le vice est caché, inconnu des acheteurs et antérieur à la vente.

Le vice entraîne la détérioration active de la charpente et compromet la stabilité des logements. Les acheteurs n'auraient pas donné un si haut prix s'ils avaient connu l'étendue des travaux nécessaires afin de corriger le vice. En somme, il s'agit d'un vice suffisamment grave pour justifier une diminution du prix de vente.

Les coûts engendrés par les acheteurs pour procéder aux travaux correctifs totalisent 25 352,19 \$, incluant les taxes. Le tribunal établit arbitrairement à 10 000 \$ le coût des travaux de réparation devant être complétés à la suite de l'exécution des travaux correctifs. Il n'a pas été démontré que le vendeur avait connaissance du vice affectant la structure de la propriété,

par conséquent, il ne peut pas être tenu responsable des dommages-intérêts réclamés à cet égard.

Quant au deuxième vice allégué, la présence de coquerelles, il a été dénoncé dans la déclaration du vendeur. Lors de la seconde visite d'inspection, l'acheteur constate que ce problème persiste. Le rapport préachat en fait d'ailleurs mention et recommande de retenir les services d'un exterminateur. Ce vice était apparent au moment de l'achat. Une investigation additionnelle, par un exterminateur, aurait permis aux acheteurs de découvrir l'étendue du problème. Au surplus, cet élément a fait l'objet d'une réduction du prix de vente, convenue entre les parties.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1726](#), [1728](#), [1739](#), [1739](#) al. 2

Jurisprudence citée

ABB Inc. c. Domtar Inc., [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243

Bellefleur c. Mucciarone, [EYB 2015-247986](#), 2015 QCCS 377, J.E. 2015-391 (C.S.)

Bertosa c. Gabay, [EYB 2010-179985](#), 2010 QCCS 4420 (C.S.)

Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd., [EYB 2014-234922](#), 2014 QCCA 588, J.E. 2014-628 (C.A.)

Couturier c. Godbout, [EYB 2014-244233](#), 2014 QCCS 5315, J.E. 2014-2084 (C.S.)

Desourdy c. Lagacé, [EYB 2013-229367](#), 2013 QCCA 1986, J.E. 2013-2093 (C.A.)

Lavoie c. Comtois, [REJB 1999-16081](#), [2000] R.D.I. 36, J.E. 2000-40 (C.S.)

Marcoux c. Picard, [EYB 2008-129346](#), 2008 QCCA 259, J.E. 2008-438 (C.A.)

Marichal c. Coulson, [EYB 2016-270338](#), 2016 QCCS 4369 (C.S.)

Normandeau c. Paulo, [EYB 2015-252106](#), 2015 QCCS 2075 (C.S.)

Placement Jacpar inc. c. Benzakour, [EYB 1989-63151](#), [1989] R.J.Q. 2309, J.E. 89-1399 (C.A.)

Sultan v. Gitman, [EYB 2009-164899](#), 2009 QCCS 4627, J.E. 2009-1951 (C.S.)

Doctrine citée

Code national du bâtiment (CNB), Conseil national de recherches Canada, 1953

DESLAURIERS, J., *Vente, louage, contrats d'entreprises ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, 1038 p., nos 648-651

EDWARDS, E., « La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) *C.P. du N.* 223, [EYB2011CPN88](#)

[EYB 2018-294615](#)

Cour du Québec

Plante c. Lauzon

700-22-036114-162

4 mai 2018

Décideur(s)

Massol, Georges

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. REJETÉE. DEMANDE reconventionnelle. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; **PROCÉDURE CIVILE**; COMPÉTENCE DES TRIBUNAUX; POUVOIR DE SANCTIONNER LES ABUS DE LA PROCÉDURE; DOMMAGES-INTÉRÊTS; HONORAIRES EXTRAJUDICIAIRES

Résumé

Quelques décisions récentes montrent que le défaut d'avoir fait appel à un expert pour démontrer la déficience sur le plan de l'insonorisation est fatal au recours du réclamant. En l'espèce, l'acheteuse, malgré les visites préalables à l'achat, ne s'est jamais préoccupée de l'insonorisation de l'appartement comme pouvant constituer un critère déterminant. Elle n'a fait faire aucune inspection à cet égard et ne s'est pas, non plus, enquis de la situation auprès des voisins. Qui plus est, la preuve qui soutient sa demande voulant que le bruit environnant fût excessif ne repose sur aucune assise sérieuse. Son grief relativement à l'insonorisation déficiente doit donc être mis de côté. Il en est de même des griefs relativement aux difficultés liées au panneau électrique, à la réparation de la toiture et quant aux problèmes concernant les portes d'armoire et certaines moulures. Ces chefs de réclamation doivent être rejetés puisqu'il appert que les vendeurs ont corrigé ces anomalies qui, du reste, devaient être considérées comme des vices apparents. De plus, certains de ces griefs relevaient du syndicat de la copropriété puisqu'il s'agissait de problèmes relatifs aux parties communes. Bref, l'ensemble de la réclamation de la demanderesse doit être rejeté.

Par ailleurs, le recours de l'acheteuse semblait, au point de départ, comporter une assise raisonnable puisqu'il était accompagné d'une expertise. Par suite des interventions nombreuses de la Cour en gestion, la situation a changé. Pour évaluer le montant des dommages auxquels les vendeurs ont droit, le tribunal considérera que le recours de l'acheteuse était voué à l'échec à partir du moment où elle a été déclarée forclos de déposer quelque expertise que ce soit, soit le 7 juin 2017. Cette date correspond à la première manifestation de la part des vendeurs de l'intention de réclamer des dommages compensatoires. Le tribunal allouera aux vendeurs les honoraires depuis le 7 juin 2017 totalisant 3 367 \$ que le tribunal arrondit à la somme de 3 300 \$ et représentant les honoraires extrajudiciaires pour la préparation de l'audience et l'audience comme telle.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1619](#), [1726](#), [2803](#), [2804](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25 (remplacé), art. [54.1](#) et s., [54.4](#)

Code de procédure civile, RLRQ, c. C-25.01, art. [51](#), [51](#) al. 2

Jurisprudence citée

Carignan c. Langlois, [EYB 2014-236328](#), 2014 QCCA 841, J.E. 2014-851 (C.A.)

Chamberland c. Franco, [EYB 2004-68356](#), AZ-50262711 (C.S.)

Grenier c. 2165-1146 Québec inc., [EYB 2011-187225](#), 2011 QCCS 916, J.E. 2011-793 (C.S.)

Lavoie c. Létourneau, [EYB 2016-264221](#), 2016 QCCQ 1767 (C.Q.)

Lévesque c. Carignan (Corporation de la ville de), [EYB 2007-112857](#), 2007 QCCA 63, J.E. 2007-310 (C.A.)

Mac Arthur c. Bebawi, C.Q. Montréal, n° 500-32-124141-104, 9 juillet 2013, j. Vadboncoeur, 2013 QCCQ 6605

Payment c. Gagner, C.Q. Longueuil, n° 505-32-033918-153, 26 février 2016, j. Dupuis, 2016 QCCQ 1736

Viel c. Entreprises immobilières du Terroir Itée, [REJB 2002-31662](#), [2002] R.D.I. 241, [2002] R.J.Q. 1262, J.E. 2002-937 (C.A.)

Doctrine citée

BARIL-FURINO, A., « Insonorisation supérieure : "Qu'est-ce qu'on vous vend ?" », dans *Repères*, octobre 2016, [EYB2016REP2042](#)

[EYB 2018-294620](#)

Cour du Québec

Dumé-Charles c. Manno

540-22-025314-179

4 mai 2018

Décideur(s)

Choquette, Patrick

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie. DEMANDE en garantie. ACCUEILLIE.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; DÉLIVRANCE; GARANTIE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; LIMITATION DE DROIT PUBLIC

Résumé

La réglementation de la Ville de Laval, quoiqu'elle permettait dans la zone où est sis l'immeuble la construction d'un immeuble de six logements, 1) prohibait que les travaux de la nature de ceux entrepris par le vendeur antérieur Mesli le soient sans permis de construction; 2) nécessitait une issue arrière autonome; et 3) nécessitait un certain nombre de cases de stationnement. Cette réglementation constitue une limitation de droit public qui échappe au droit commun de la propriété. Ce n'est qu'à l'occasion de l'émission de l'avis d'infraction par la Ville de Laval, le 6 mars 2015, que les parties constatent que l'occupation des lieux ne concorde pas avec celle permise par la réglementation de la Ville. Mesli ne peut s'absoudre d'une telle situation en faisant reposer la faute sur son entrepreneur, puisqu'à titre de propriétaire des lieux, il avait l'obligation de s'assurer que le permis de construction requis soit émis avant que les travaux ne débutent. D'autre part, les demandeurs ont agi à titre d'acheteurs prudents et diligents considérant non seulement les représentations à la fiche descriptive de l'immeuble et celle relative à l'état des revenus, mais également en obtenant copie des six baux et en vérifiant que l'immeuble était taxé au taux de la taxe foncière établie pour les immeubles de six logements et plus auprès de la Ville de Laval. L'occupation était conforme aux représentations et aux taxes foncières préparées par la Ville de Laval. Les demandeurs n'avaient pas l'obligation de soupçonner ou de déduire que les travaux entrepris par Mesli en 2004 se sont faits illégalement. L'obligation des demandeurs de vérifier la conformité de la destination de l'immeuble est une obligation de moyens et dans les circonstances, ils s'en sont acquittés convenablement. Ils ont fait les mêmes démarches que leurs vendeurs à l'époque et c'est à tort qu'ils invoquent à l'endroit des demandeurs un fardeau plus onéreux que le leur. Les vendeurs n'ont pas délivré l'immeuble à six logements qu'ils ont promis.

L'existence de la clause exonératoire prévue à l'acte de vente ne met pas en échec la réclamation des acheteurs. La clause contractuelle sur laquelle repose la prétention des vendeurs est identique à celle dont traite la Cour d'appel dans l'arrêt *Vézina c. Lamoureux*. Le tribunal est lié par cet arrêt et considère que la clause exonératoire doit s'entendre d'une exception au principe de la délivrance de l'immeuble, obligation de résultat. Par la mesure des représentations faites à la fiche descriptive, des baux et des revenus générés par les six logements, de l'état des lieux et de la représentation des vendeurs à l'acte de vente voulant qu'ils n'aient reçu aucun avis des autorités compétentes selon lequel l'immeuble n'était pas conforme au zonage, la clause exonératoire n'aurait d'application que dans le cas où les acquéreurs auraient décidé de donner à l'immeuble un usage autre que celui déjà connu et existant. Or, les acheteurs ont acquis un immeuble locatif de six logements et ils entendaient conserver cette vocation et non lui en donner une autre. C'est donc en ce sens qu'il faut interpréter les termes « et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements (*sic*) et vigueurs ». Ce raisonnement vaut, avec les adaptations nécessaires eu égard à la demande en garantie des vendeurs à l'encontre des vendeurs antérieurs. Par ailleurs, les travaux de conversion du sous-sol ont été entrepris par Mesli et le tribunal estime qu'il a été négligent de les entreprendre sans s'assurer que le permis ait été délivré au préalable. Les conséquences de la faute de Mesli cascaded vers les acheteurs subséquents.

Quant aux dommages, le tribunal accorde la réclamation pour travaux correctifs jusqu'à concurrence de 42 310,80 \$ incluant les taxes, en plus d'accorder 500 \$ pour les plans d'architecture. La perte de revenus locatifs réclamée par les demandeurs est de 1 850 \$. Il s'agit d'une évaluation arbitraire qui aurait pu être plus élevée si les demandeurs avaient demandé davantage. À nou-

veau, les demandeurs établissent de façon arbitraire la somme de 20 000 \$ réclamée au chapitre des pertes de revenus locatifs et des troubles et inconvénients. Le tribunal accorde cette somme qui aurait pu être plus élevée selon la preuve. En conclusion, le tribunal fait droit à la réclamation des demandeurs pour la somme de 64 660,80 \$ contre les vendeurs. Les motifs qui justifient cette conclusion s'appliquent intégralement sur la demande en garantie contre les vendeurs antérieurs puisque la transformation de l'immeuble est la cause même du dommage subi par les acheteurs; ils devront indemniser les vendeurs intégralement de la condamnation sur la demande principale.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1619](#), [1716](#), [1725](#)

Jurisprudence citée

Bélanger c. Girard, [EYB 2017-283272](#), 2017 QCCQ 8762 (C.Q.)

Dehasse c. Gravel, [EYB 2009-165396](#), 2009 QCCS 4829, J.E. 2009-2047 (C.S.)

Girard c. Doiron, [REJB 1999-14611](#), AZ-50067526, [1999] R.D.I. 559, J.E. 99-1959 (C.A.)

Leblanc c. Chénier, ès qualités, [EYB 2012-237203](#), 2012 QCCS 7180 (C.S.)

Mercier c. Duchesne, [EYB 2016-270314](#), 2016 QCCS 4361, J.E. 2016-1823 (C.S.)

Paris c. Gareau, [EYB 2015-257556](#), 2015 QCCQ 9503, J.E. 2015-1698 (C.Q.)

Résidence Gisèle & Gérard inc. c. De Rose, [REJB 1999-11612](#), J.E. 99-808 (C.A.)

Roy c. Belzile, [EYB 2008-128563](#), [2008] R.J.Q. 748, 2008 QCCS 80, J.E. 2008-545 (C.S.)

Vézina c. Lamoureux, [EYB 2014-240755](#), 2014 QCCA 1462, J.E. 2014-1460 (C.A.)

Doctrine citée

BAUDOUIIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7^e éd. par Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., n° 38, p. 50, [EYB2013OBL8](#)

DESLAURIERS, J., *Vente, louage, contrats d'entreprises ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, 1038 p., n° 385, p. 125

JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYNN, M., *La Vente*, 3^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2007, 648 p., p. 166, [EYB2007VEN11](#)

EYB 2018-294523

Cour supérieure

Martinez c. Niro

505-17-008383-152

18 mai 2018

Décideur(s)

Julien, Carole

Type d'action

DEMANDE en diminution du prix de vente d'un immeuble et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; DÉLIVRANCE; GARANTIE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; **OBLIGATIONS**; CONTRAT; PRINCIPES FONDAMENTAUX; BONNE FOI; FORMATION; CONSENTEMENT; VICES; ERREUR; DOL; DOMMAGES-INTÉRÊTS

Résumé

Les acheteurs d'un immeuble de type triplex réclament une somme de 85 000 \$ pour vices cachés et de 15 000 \$ comme dommages-intérêts étant

donné que ces vices étaient connus des défendeurs. Les acheteurs ont acquis l'immeuble des défendeurs, le vendeur et son courtier.

Le fait que l'immeuble soit un triplex constituait un élément essentiel pour les acheteurs. Les faits présentés au dossier révèlent que les défendeurs avaient été avisés par la Ville que le troisième logement était dérogatoire aux normes de construction et à l'usage. Toutefois, les défendeurs ont mis en œuvre des manœuvres, telles que l'affichage erroné des informations contenues dans la fiche de description de la propriété, les visites des trois logements et l'absence de dénonciation dans la déclaration du vendeur, ne laissant aucunement croire que l'immeuble était plutôt de type duplex. Ils ont ainsi intentionnellement provoqué une erreur dans l'esprit des acheteurs concernant le nombre de logements permis dans l'immeuble afin de les amener à contracter. Il est reconnu que les acheteurs ont agi comme des acheteurs prudents et diligents compte tenu de leurs démarches précontractuelles complétées par l'inspection et les visites. La configuration des lieux de l'immeuble ne permettait pas de déceler une anomalie concernant la réalité du type d'immeuble.

Il existait également une infestation importante de rats au logement dérogatoire du sous-sol qui n'a jamais été dénoncée aux acheteurs. Selon la preuve, cette infestation existait avant la transaction de l'immeuble et était connue des défendeurs. Il s'agit d'un vice caché. Cette infestation a eu une incidence sur les baux existants, ayant chassé les derniers locataires. Le sous-sol nécessite donc une reconstruction complète pour le rétablir aux normes de construction actuelles et n'accueillera aucun locataire à l'avenir.

Finalement, des traces de pourriture, moisissure et d'infiltration d'eau sont constatées dans les logements. Toutefois, la Cour détermine que ce problème n'est pas un vice caché compte tenu des nombreux indices susceptibles d'informer les acheteurs à ce sujet au moment de la transaction.

Les défendeurs sont condamnés à payer *in solidum* une somme de 85 000 \$ pour dommage financier et une somme de 10 000 \$ à titre de dommages-intérêts pour troubles et inconvénients.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1375](#), [1399-1400](#), [1401](#), [1407](#), [1458](#), [1716](#), [1725](#), [1726](#)

Loi sur le courtage immobilier, RLRQ, c. C-73.2, art. [21](#), [22](#)

Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité, RLRQ, c. C-73.2, r. 1, art. [5](#), [11](#), [12](#), [15](#), [62](#), [83](#)

Jurisprudence citée

Agostino c. MFQ Vie, corporation d'assurance, [REJB 2003-49923](#), 2003 CanLII 74732, J.E. 2004-57 (C.S.)

Banville c. BlocDirect inc., [EYB 2015-253140](#), 2015 QCCA 1014, J.E. 2015-1042 (C.A.)

Giagnotti c. Anania, [EYB 2016-266263](#), 2016 QCCA 914, J.E. 2016-1059 (C.A.)

Marcoux c. Picard, [EYB 2008-129346](#), 2008 QCCA 259, J.E. 2008-438 (C.A.)

Vézina c. Lamoureux, [EYB 2014-240755](#), 2014 QCCA 1462, J.E. 2014-1460 (C.A.)

EYB 2018-294516

Cour supérieure

Riccio c. Vézina

700-17-012004-155

11 mai 2018

Décideur(s)

Arcand, Louisa L.

Type d'action

DEMANDE en réduction du prix de vente et en dommages-intérêts. ACCUEILLIE en partie.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; CONNAISSANCE DU VENDEUR; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS

Résumé

Les acheteurs d'un immeuble poursuivent la venderesse pour vices cachés. Ils demandent la réduction du prix de vente et des dommages-intérêts. La venderesse présente une demande reconventionnelle pour abus de procédures. L'action principale est accueillie en partie et la demande reconventionnelle est rejetée. Les fissures dans une fondation laissant l'eau s'infiltrer dans le sous-sol qui obligent à faire d'importants travaux de décontamination en raison de moisissures constituent des vices graves. Les acheteurs ne sont pas tenus de dégarnir les murs ou les planchers pour inspecter un immeuble qui ne montre aucun signe d'humidité ou d'infiltration d'eau. Les acheteurs, ayant procédé à une expertise ne révélant aucune humidité ni trace d'eau ou de détérioration du béton, le tout confirmé par un architecte ainsi que par l'expert de la venderesse, ont agi avec prudence et diligence. Les vices étaient cachés et non apparents et les acheteurs les ignoraient lors de la vente. Or, la venderesse connaissait l'existence du vice ou elle devait les connaître, de sorte qu'elle doit être tenue responsable des dommages. Les fissures à la fondation, les moisissures et la pourriture sont antérieures à la vente.

Les dénonciations sont suffisantes. Les deux premières mises en demeure mentionnent que les acheteurs ont constaté d'importantes infiltrations d'eau au sous-sol en procédant à diverses inspections, ont remarqué la présence de fissures conséquentes à la fondation et invitent la venderesse à prendre tous les moyens nécessaires afin de constater l'état des lieux.

Quant aux dommages, le tribunal accorde 18 960,44 \$. Le tribunal a refusé d'accorder le coût de la pose d'une membrane d'étanchéité de fondation et l'installation de margelle, car les acheteurs ont attendu cinq ans avant de procéder à ces travaux pourtant recommandés par l'inspecteur préachat. Le coût de la réparation des fissures avant et latérales, de la démolition et de la décontamination et de l'achat de divers matériaux et équipement a été accepté tel quel. Au chapitre des dommages, le coût de reconstruction du sous-sol est arbitré à 15 239,06 \$ en tenant compte de la plus-value conférée par le plancher de céramique, la robinetterie, les sanitaires et les meubles neufs de la salle d'eau.

Quant aux dommages moraux et troubles et inconvénients, chaque acheteur a droit à 3 000 \$.

Quant aux honoraires des divers professionnels et frais d'expertise, autant le rapport de Groupe Nak, expert en salubrité fongique résidentielle, que ceux de l'inspecteur en bâtiment Corbin Conseil et de l'architecte Peter Bishin ont été utiles, voire nécessaires à la bonne compréhension des faits et des solutions pour assurer la décontamination et l'étanchéité de l'immeuble. En conclusion de la demande en dommages, le tribunal accueille la réclamation de 7 519,64 \$.

Enfin, vu l'analyse du tribunal et les conclusions contenues au présent jugement, on ne saurait conclure à un abus de procédure dans le cadre de l'exercice par les acheteurs de la garantie légale contre les vices cachés. La demande des acheteurs n'est ni frivole ni futile. Ainsi, la demande de la venderesse pour abus de procédure est rejetée.

Législation citée

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art. [1726](#), [1728](#), [1739](#)

Jurisprudence citée

Pérodin c. Guérin, [EYB 2011-196854](#), 2011 QCCS 5264 (C.S.)



ACTUALITÉ LÉGISLATIVE

Modifications d'intérêt publiées dans les parties I et II de la *Gazette officielle du Québec* (Du 14 mai 2018 au 11 juin 2018)

Règlements et autres actes

Avis d'indexation (2018) 150 G.O. I, 292

Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État, RLRQ, c. T-8.1, r. 4

Entrée en vigueur : 2018-04-01

Avis d'indexation (2018) 150 G.O. I, 303

Loi sur les compétences municipales, RLRQ, c. C-47.1

Entrée en vigueur : 2019-01-01

Modifications d'intérêt touchant la législation provinciale

Loi modifiant la Loi sur le bâtiment et d'autres dispositions législatives afin principalement de donner suite à certaines recommandations de la Commission Charbonneau, L.Q. 2018, c. 13

Cette loi apporte plusieurs modifications à la *Loi sur le bâtiment* (chapitre B-1.1). Elle modifie la définition de « dirigeant » et elle introduit le concept du « répondant ». Cette loi comporte aussi des dispositions qui concernent entre autres la délivrance d'une licence, la déclaration de culpabilité et des nouveaux motifs, liés à la probité de l'entreprise.

Entrée en vigueur : par décret.

NOUVEAUTÉS AUX ÉDITIONS YVON BLAIS

FORMATION

[Les vices cachés en matière de copropriété](#), M^e Bryan-Éric Lane, *LANE, avocats et conseillers d'affaires inc.*, webinaire diffusé en direct le 14 septembre 2018 (en rediffusion dès le 16 septembre 2018).

OUVRAGES

Christine GAGNON et Yves PAPINEAU, [Guide de procédure et de fonctionnement des assemblées des copropriétaires](#), 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, à paraître prochainement.

Pierre B. MEUNIER, [Droit de l'environnement – Lois et règlements](#), 19^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, à paraître prochainement.

Pour plus d'informations et une liste complète, visitez www.editionsyvonblais.com.