

[Résumé](#) | [Texte intégral - Version française](#) | [Fiche quantum – Vices cachés](#)

**EYB 2018-289512 – Résumé**

## Cour d'appel

*Joseph c. Fortin*

500-09-025894-163 (approx. 4 page(s))

17 janvier 2018

### Décideur(s)

Duval Hesler, Nicole

Bich, Marie-France

Kasirer, Nicholas

### Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge É. Poisson) ayant partiellement accueilli une demande en diminution du prix de vente et ayant rejeté une demande en garantie. REJETÉ.

### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; APPEL; contamination du sol résultant de la présence d'un réservoir souterrain perforé; absence d'erreur dans le jugement de première instance concluant à l'existence d'un vice caché; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; vendeurs n'ayant pas démontré le caractère apparent du vice; preuve ne permettant pas de démontrer que les acheteurs n'ont pas été prudents et diligents; déclaration des vendeurs selon laquelle aucun réservoir à mazout souterrain ne se trouvait sur la propriété vendue; inspection hypothétique n'ayant pas nécessairement permis de découvrir le réservoir; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; vendeurs n'ayant pas dénoncé le vice en temps utile à leurs propres vendeurs; rejet de la demande en garantie visant les vendeurs antérieurs; vendeurs n'ayant de toute manière pas démontré l'antériorité du vice; CONNAISSANCE DU VENDEUR; vendeurs ignorant la situation;

### Décision(s) antérieure(s)

- C.S. Montréal, no 500-17-079141-134, 7 janvier 2016, j. Élise Poisson, [EYB 2016-260474](#)

### Jurisprudence citée

1. *Laquerre c. Joseph*, [EYB 2016-260474](#), 2016 QCCS 5, J.E. 2016-179 (C.S.)

### Législation citée

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

Date de mise à jour : 28 octobre 2019

Date de dépôt : 30 janvier 2018

**EYB 2018-289512 – Texte intégral**

**2018 QCCA 74, 2018EXP-231**

**Cour d'appel**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT de Montréal

500-09-025894-163

DATE : 17 janvier 2018

EN PRÉSENCE DE :

Nicole Duval Hesler , J.C.Q.  
Marie-France Bich , J.C.A.  
Nicholas Kasirer , J.C.A.

**Jean-Robert Joseph et Dulene Pierre-Antoine**  
**Appelants**

**c.**

**André Fortin, Érick Laquerre, Melody Di Paolo et Bernard Mondou**  
**Intimés**

---

**Bich J.C.A., Duval Hesler J.C.Q., Kasirer J.C.A. :—**

1 La juge de première instance a conclu que la contamination du sol par un réservoir souterrain perforé constituait un vice caché que les acheteurs intimés n'auraient probablement pas découvert. Elle a déterminé que les vendeurs appelants ignoraient la situation. D'ailleurs, la déclaration des vendeurs contient une affirmation qu'il n'y avait jamais eu de réservoir à mazout souterrain sur la propriété vendue.

2 La juge a toutefois ajouté, au paragraphe 68 de son jugement, que les acheteurs n'avaient pas fait preuve de prudence en omettant de faire effectuer subséquemment une inspection visuelle extérieure complémentaire étant donné l'accumulation de neige. Les appelants invoquent évidemment cette apparente contradiction au soutien de leur appel.

3 L'ensemble de la preuve ne permet pas de conclure que les acheteurs intimés n'ont pas été prudents et diligents. Notamment, la facture plutôt particulière du rapport d'inspection et la déclaration expresse des vendeurs quant à l'absence d'un réservoir souterrain et la non-contamination du sol justifiaient les acheteurs, en l'occurrence, de ne pas procéder à cette démarche supplémentaire.

4 Plus loin dans son jugement, d'ailleurs, la juge précise que bien qu'il ait été possible que cette inspection ait permis de constater la présence de tuyaux sortant du sol, il est également possible qu'une telle inspection n'ait pas donné lieu à pareil constat. Après tout, la présence de ces tuyaux n'avait pas été révélée par une inspection précédente, lors de l'achat de l'immeuble par les vendeurs.

5 Il convient de reproduire ici la dernière partie du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article [1726](#) C.c.Q. :

**1726.** [...]

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert

**1726.** (...)

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

6 Est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

7 Ayant conclu que les acheteurs intimés ignoraient le vice, qui était bel et bien caché, la juge a condamné les vendeurs appelants à leur verser une indemnité de 74 909,10 \$. Elle a de plus jugé irrecevable le recours en garantie de ces derniers contre leurs propres vendeurs faute de dénonciation en temps utile.

8 Les appelants soutiennent que ce défaut de dénonciation n'a entraîné aucun préjudice contre les défendeurs en garantie.

9 Cependant, lorsque les appelants ont reçu dénonciation du vice de la part de leurs acheteurs, ils ne l'ont pas transmise aux défendeurs en garantie intimés. Leur propre dénonciation n'est survenue qu'une fois la décontamination et la remise en état des lieux complétée et a privé les intimés en garantie de l'opportunité de pouvoir même tenter de démontrer que le vice (la contamination) était subséquent à la vente de 2003.

10 De toute façon, le fardeau de prouver l'antériorité du vice appartenait aux appelants, qui ne s'en sont pas déchargés.

11 Pour réussir, les appelants devaient démontrer le caractère apparent du vice. Ils n'y sont pas parvenus.

12 Somme toute, les appelants ne font apparaître, dans le jugement entrepris, aucune erreur qui justifierait l'intervention de la Cour.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

13 **REJETTE** l'appel avec frais de justice.

Bich J.C.A., Duval Hesler J.C.Q., Kasirer J.C.A.

*Me Jean-Robert Cadet, Me Rebecca Michaelle Daniel*, pour les appelants

*Me Caroline Drouin*, pour André Fortin

*Me Hugo Martin*, pour Érick Laquerre et Melody Di Paolo

1. M.A., p. 145 et 146

2. *Laquerre c. Joseph*, 2016 QCCS 5, [EYB 2016-260474](#), par. 73 et 75



## EYB 2018-289512 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

*Joseph c. Fortin*  
500-09-025894-163 (approx. 4 page(s))  
17 janvier 2018

#### Décideur(s)

Duval Hesler, Nicole; Bich, Marie-France; Kasirer, Nicholas

#### Procureur(s)

Cadet, Jean-Robert; Michaëlle Daniel, Rebecca; Drouin, Caroline; Martin, Hugo

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; APPEL; contamination du sol résultant de la présence d'un réservoir souterrain perforé; absence d'erreur dans le jugement de première instance concluant à l'existence d'un vice caché; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; vendeurs n'ayant pas démontré le caractère apparent du vice; preuve ne permettant pas de démontrer que les acheteurs n'ont pas été prudents et diligents; déclaration des vendeurs selon laquelle aucun réservoir à mazout souterrain ne se trouvait sur la propriété vendue; inspection hypothétique n'ayant pas nécessairement permis de découvrir le réservoir; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; vendeurs n'ayant pas dénoncé le vice en temps utile à leurs propres vendeurs; rejet de la demande en garantie visant les vendeurs antérieurs; vendeurs n'ayant de toute manière pas démontré l'antériorité du vice; CONNAISSANCE DU VENDEUR; vendeurs ignorant la situation;

<b>Âge de la propriété :</b>	45 ans
<b>Type de propriété :</b>	Immeuble multirésidentiel
<b>Nature du vice :</b>	Contamination; Sol
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
<b>Parties impliquées :</b>	Vendeur; Acheteur; Vendeur antérieur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non précisé
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Aucuns dommages-intérêts accordés



<b>VICES EN DÉTAIL</b>	<b>Vice apparent</b>	<b>Vice non apparent (ou non précisé)</b>	<b>Vice couvert</b>	<b>Vice non couvert</b>
<b>Contamination causée par des fuites de mazout d'un réservoir souterrain</b>		✓	✓	
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Oui			
	<b>DÉTAILS</b> La juge de première instance a déterminé que la plus-value correspond à la moitié de la valeur de la réclamation en ce qui concerne certains travaux accessoires.			

<p><b>APPEL PRINCIPAL: REJETÉ</b></p> <p><b>Parties impliquées</b> Vendeur → Acheteur; Vendeur antérieur</p> <p><b>Dénonciation :</b> Oui, dans un délai raisonnable; Oui, mais tardivement Les acheteurs ont dénoncé le vice aux vendeurs à temps. Les vendeurs, de leur côté, n'ont pas dénoncé le vice à leurs propres vendeurs (les vendeurs antérieurs) en temps utile. Cela fait en sorte que leur demande en garantie a été déclarée irrecevable.</p> <p><b>Mise en demeure :</b> Oui Les acheteurs ont fait parvenir une mise en demeure aux vendeurs.</p> <p><b>DÉTAILS</b> La Cour d'appel confirme le jugement de première instance.</p>
---

<b>INDEMNISATION</b>		
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b>	<b>DÉTAILS</b>	
Travaux requis pour remédier à la contamination des sols	72 757,69 \$	
Travaux de réfection de la cage d'escalier extérieure / remise en état de la cour arrière	2 151,51 \$	
<b>Total :</b>	74 909,20 \$	La plus-value apportée par ces travaux correspond à la moitié du montant réclamé



<b>INDEMNISATION</b>		
	<b>DÉTAILS</b>	
<b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>	0 \$	
<b>Dommmages-intérêts moraux</b>	0 \$	
<b>Dommmages-intérêts pécuniaires</b>	0 \$	
<b>Dommmages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>	0 \$	
<b>Total des dommmages-intérêts :</b>	0 \$	
<b>Montant Total :</b>	74 909,20 \$	

Date de mise à jour : 1 février 2018

Date de dépôt : 29 janvier 2018