

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

EYB 2019-307663 – Texte intégral

2019 QCCS 562

Cour supérieure

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT de Montréal

500-17-091683-154

DATE : 22 février 2019

DATE D'AUDITION : 22 janvier 2019

EN PRÉSENCE DE :

Carole Hallée, J.C.S.

ELIZABETH THIBAUT ET PIERRE PINCHIAROLI

Demandeurs

c.

YVON LAVOIE

Défendeur

CAROLE HALLÉE, J.C.S. :—

L'APERÇU

1 Les demandeurs, Elizabeth Thibault (Thibault) et Pierre Pinchiaroli (Pinchiaroli) recherchent la diminution du prix de vente d'un immeuble alléguant vices cachés. Ils réclament du défendeur, Yvon Lavoie (Lavoie)¹, 367 032,26\$.

LE CONTEXTE

2 Au terme d'un acte de vente signé le 28 août 2013, Thibault et Pinchiaroli acquièrent de Lavoie un quintuplex sis au 5979-5987, avenue Châteaubriand, à Montréal, pour un prix de 748 000\$².

3 Le but de l'achat en est un d'investissement.

4 Le quintuplex a été construit en 1910.

5 Cette vente fut faite avec la garantie légale³.

6 Les demandeurs n'ont procédé à aucune inspection préachat.

7 Lavoie est devenu propriétaire de l'immeuble en 1986 et il a habité le 5979 Châteaubriand pendant 28 ans.

8 La fiche descriptive de l'immeuble précise : «Quintuplex, même propriétaire depuis 28 ans, en très bonne condition, près des métros Rosemont et Beaubien. Cours arrière privée en pavé avec deux remises et stationnement pour deux voitures. Électricité et chauffage aux frais des locataires⁴.»

9 Suite à l'acquisition dudit immeuble, Thibault et Pinchiaroli voient se manifester des problèmes affectant le système d'évacuation des eaux usées, le système électrique et la maçonnerie.

DÉBORDEMENT D'ÉGOUT

10 Le ou vers le 30 décembre 2013, un locataire appelle Pinchiaroli pour un problème d'égout.

11 Dès le lendemain, Pinchiaroli fait appel à la compagnie Télé-Égoût Inc., laquelle conclut à de nombreux bris et blocages du tuyau d'évacuation des eaux usées.

12 En janvier 2014, les demandeurs effectuent des travaux de réfection partiels.

13 Le 2 juin 2014, pour la première fois, Pinchiaroli s'entretient avec Lavoie afin de lui faire part des problèmes de débordement d'égout.

14 Le 11 juin 2014, les demandeurs font parvenir une mise en demeure à Lavoie⁵. Ce dernier mandate un expert afin d'évaluer la situation.

15 Le 25 août 2014, les demandeurs reçoivent une réponse du procureur de Lavoie niant toute responsabilité⁶.

16 En novembre 2014, les demandeurs procèdent à l'exécution des travaux de réfection complets et permanents du système d'évacuation des eaux usées pour lesquels leur assureur paie la somme de 4 730,08\$⁷.

MALFAÇON ÉLECTRIQUE

17 En juillet 2014, la locataire du 5987 quitte les lieux et les demandeurs entreprennent des travaux de rénovation à la cuisine et à la salle de bain.

18 Ils constatent de la moisissure.

19 Ils décident alors de dégarnir les murs de la cuisine et de la salle de bain et remarquent des anomalies électriques.

20 Pinchiaroli découvre que l'ancien filage électrique avait été raccordé à de nouveaux fils et que certaines marettes avaient été laissées à l'air libre.

21 Par ailleurs, les extrémités des fils électriques avaient été raccordées par des marettes dissimulées à même le plâtre des murs, sans la protection d'une boîte de jonction électrique.

22 Pinchiaroli procède à la réfection du système électrique de l'appartement 5987 dans le but de le louer dans les meilleurs délais.

23 En août 2014, les demandeurs font appel à un entrepreneur électricien, Monsieur Sylvain Leroux.

24 Ce dernier constate que le système électrique des deux appartements 5987 et 5983 comporterait des raccords électriques jugés non conformes selon le *Code du bâtiment*.

25 Au mois d'août 2014, les demandeurs mettent en demeure Lavoie relativement aux anomalies des circuits électriques.

26 En mars 2015, le locataire du 5983 de Châteaubriand se plaint aux demandeurs qu'il prend des chocs électriques lorsqu'il touche son évier de cuisine ou son réfrigérateur.

27 Le 26 mars 2015, Lavoie mandate un électricien afin d'avoir son opinion, et ce dernier procède à certains travaux sur le champ.

28 Le 27 avril 2015, les demandeurs mandatent à nouveau Monsieur Leroux pour qu'il procède à des percées exploratoires à l'appartement du 5983, afin d'établir avec certitude la non-conformité du système électrique⁸.

29 Dans sa correspondance du 30 avril 2015, l'électricien constate :

Des connexions non conformes entre l'ancien filage et le nouveau;

Une mise à la terre non conforme;

Des marettes de raccordement enfouies dans le plâtre;

L'alimentation d'un circuit électrique avec des fils de trois (3) calibres différents;

Un filage dissimulé dans le gypse de manière dangereuse.

MAÇONNERIE

30 Le ou vers le 12 avril 2016, le locataire du 5983 avise les demandeurs que les briques du mur arrière du côté est de l'immeuble s'effritent. Quelques jours plus tard, c'est la locataire du 5981 qui constate des problèmes reliés aux briques.

31 En mai 2016, les demandeurs transmettent à Lavoie un avis de dénonciation⁹.

32 Le 17 mai 2016, Lavoie retient les services d'un ingénieur afin d'inspecter les briques endommagées, de vérifier le système électrique de l'immeuble et les égouts¹⁰. L'expert produit deux rapports datés des 1^{er} juin 2016 et 6 avril 2017.

33 De leur côté, les demandeurs mandatent également un ingénieur¹¹, afin d'avoir un rapport complet sur l'immeuble, lequel est signé le 3 juin 2016.

RAPPORT DE CONCILIATION DES DEUX EXPERTS DU 21 JANVIER 2019

34 Les deux experts conviennent de ce qui suit quant aux vices soulevés par les demandeurs.

Maçonnerie :

35 Les experts s'entendent que la brique de cet immeuble est la brique d'origine tant à l'avant qu'à l'arrière, et que le parement a été peinturé.

36 Sur la façade avant, on relève quelques joints de mortier qui se décollent en surface et à l'arrière, une dégradation plus importante, en ce qu'il y a de la peinture décollée, des briques éclatées et des joints de mortier boursoufflés.

37 Les experts s'accordent qu'en présence de peinture, l'humidité reste emprisonnée dans la maçonnerie et se détériore lors des cycles de gel et de dégel. La durée de vie est en moyenne de cent ans, et la peinture peut réduire la durée de vie de la maçonnerie.

Système électrique :

38 Quant au système électrique, les experts précisent ce qui suit quant à l'apparence du système avant l'achat :

Les panneaux de distribution et filage visibles sont modernes.

Dans le cadre d'une inspection sommaire préachat, rien ne laissait présager un vieux filage sur porcelaine.

Dans le vide sanitaire, des boîtes de jonction visibles n'ont pas toutes un couvercle.

Des relevés, usuels en préachat, indiquent des déficiences quant à la polarité et la mise à la terre.

39 Les experts relèvent des déficiences notamment par des jonctions sans boîtier à l'intérieur des murs. Ils suggèrent des travaux correctifs nécessaires requérant le dégarnissage des murs et des plafonds, tout en précisant la présence d'amiante. Les experts s'entendent pour dire que la présence d'amiante est courante dans les matériaux de finition de vieux bâtiments.

40 Ils précisent que les travaux de réparation n'apportent pas une plus-value au bâtiment, tandis que les travaux de remplacement apportent une plus-value.

Plomberie :

41 La plomberie sanitaire a été refaite avant la visite des experts.

42 À cet égard, les experts ne s'entendent pas sur la vétusté visible ou présumée des installations. Ils constatent la présence d'un produit bitumineux (goudron) sur deux anciens tuyaux de fonte référant à une réparation antérieure artisanale. Ils estiment la durée de vie de la fonte et terre cuite d'origine à soixante-quinze ans. Quant aux tuyaux d'ABS, à plus de cent ans.

43 Les experts concluent que la plomberie d'origine était vétuste et que des réparations étaient nécessaires.

LES QUESTIONS EN LITIGE

a. L'immeuble est-il affecté de vices cachés?

b. Les demandeurs ont-ils failli à leur devoir d'agir avec prudence et diligence?

c. Quel est la réduction du prix de vente, s'il y a lieu?

L'ANALYSE

44 L'article [1726](#) du C.c.Q. prévoit la garantie légale à laquelle est tenu le vendeur.

45 La Cour suprême nous enseigne que, dans la mise en œuvre de cette garantie légale, le Tribunal doit, en premier lieu, vérifier si le bien vendu est affecté d'un vice caché. À cette étape, l'analyse porte essentiellement sur le bien et sur le comportement de l'acheteur. En deuxième lieu, le Tribunal déterminera la responsabilité du vendeur. Cette analyse consiste à établir si le demandeur avait connaissance du vice allégué ou était légalement présumé le connaître¹².

46 Les conditions d'existence d'un recours pour vices cachés se résument ainsi :¹³

Le vice doit être :

grave;

inconnu de l'acheteur au moment de la vente;

occulte, voulant que la défectuosité ne soit pas apparente au moment de la vente;

antérieur à la vente.

LE VICE DOIT ÊTRE GRAVE

47 Le premier critère qui permet de déterminer si on est en présence d'un vice caché est le déficit d'usage qu'il engendre. La garantie contre les vices cachés vise ainsi à assurer à l'acheteur l'utilité pratique et économique du bien acquis.

48 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il était destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix¹⁴.

LE VICE DOIT ÊTRE INCONNU DE L'ACHETEUR

49 Le caractère caché du vice se précise selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence. Ainsi, on ne s'interroge pas simplement sur l'ignorance du vice, on devra aussi déterminer si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait constaté le vice.

50 Dans le cadre de cet examen, le Tribunal analysera le statut du vendeur, le statut de l'acheteur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et le comportement des parties.

L'achat d'une résidence d'un certain âge

51 Tout bien est soumis aux effets de la dégradation en raison du passage du temps.

52 Un bien jouit d'une durée déterminée par la vie utile des matières qui le composent.

53 Le passage du temps et la manipulation d'un bien engendre inévitablement son usure, son vieillissement et sa vétusté.

54 L'usage assuré par la garantie de l'article 1726 est délimité par les attentes de l'acheteur raisonnable.

55 L'auteur Jeffrey Edwards, dans son ouvrage *La garantie du vendeur en droit québécois*, écrit: «De même, les tribunaux québécois ont toujours refusé de considérer comme des vices selon la garantie les «détériorations», les «déficiences», ou même les «vices» attribuables au «vieillissement normal», à «l'usure normale» ou à la «vétusté» du bien. La détérioration due à l'usure, au vieillissement ou à la vétusté n'est pas visée par l'usage mentionné à l'article [1726](#) C.c.Q. car l'acheteur devait s'y attendre et la prévoir¹⁵.

56 Dans bien des cas, la simple affirmation que la détérioration est due à l'usure, au vieillissement ou à la vétusté suffit généralement pour écarter l'application de la garantie.

57 Ainsi, les immeubles sont soumis aux effets de la dégradation en raison du passage du temps. Plusieurs décisions confirment que la garantie légale contre les vices cachés s'éteint progressivement avec le temps, ce qui signifie que la détérioration due au vieillissement ou à la vétusté ne constitue pas des vices cachés¹⁶.

58 L'analyse dans les causes de vices cachés doit être contextuelle. Elle est d'ailleurs différente pour un vieil immeuble ou une vieille maison.

59 Selon une jurisprudence bien établie, dans le cas d'une vieille maison, l'acheteur le moins prudent doit l'examiner soigneusement avant de l'acheter¹⁷.

60 La déclaration générale du vendeur que la maison est en bon état et que des réparations ont été faites ne dispense pas l'acheteur pour autant d'un examen soigneux, surtout si la maison est vieille et les réparations datent depuis un certain temps¹⁸. Même si les vendeurs disent qu'ils n'ont jamais eu de problème avec l'immeuble, malgré son âge avancé, cela ne signifie pas qu'il n'y en avait pas ou qu'il n'y aurait jamais eu de problème à l'avenir, à court ou à moyen terme.

LE VICE DOIT ÊTRE OCCULTE, VOULANT QUE LA DÉFECTUOSITÉ NE SOIT PAS APPARENTE AU MOMENT DE LA VENTE

61 Le vice qui est caché est un vice que l'acheteur raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas constaté. Il s'agit d'une norme objective. La qualification d'un vice comme caché ou apparent est une question de droit¹⁹.

Acheteur prudent et diligent :

62 L'acheteur d'un immeuble ayant un certain âge a un fardeau d'inspection exigeant. Il serait contraire au principe de l'acheteur raisonnable d'invoquer un vice caché dû à l'usure normale. L'acheteur raisonnable doit être conscient de l'âge de l'immeuble et prévoir les risques associés à l'achat d'une telle propriété.

63 Bien que suivant l'article [1726](#) C.c.Q., l'acheteur ne serait pas tenu d'avoir recours à un expert en la matière, tel un inspecteur préachat, il peut arriver que l'acheteur n'ait pas la connaissance appropriée pour écarter la possibilité d'un vice.

64 La doctrine nous enseigne ce qui suit quant au passage du temps sur la structure d'un immeuble :

«L'acheteur «agissant seul n'a pas la connaissance requise pour effectuer et compléter un examen selon la norme de l'acheteur «prudent et diligent» [et] s'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente». Ainsi, un «vice qui aurait aisément pu être découvert lors d'une inspection pré-achat perdra souvent son caractère caché ou occulte, l'acheteur devant alors supporter seul sa décision d'acquérir le bien sans avoir eu recours à un spécialiste». À ce propos, la Cour supérieure exprime la position suivante :

Si la preuve révèle certains signes pouvant permettre à une personne raisonnablement prudente de croire à l'existence de certains vices, l'absence de recours à un expert pourra alors être fatale en tenant compte, bien sûr, de la compétence technique et des connaissances de l'acheteur, de la nature de la défectuosité, de l'âge du bâtiment, du prix convenu et de toutes les circonstances entourant son examen.

Une résidence d'un certain âge doit faire l'objet d'un examen plus minutieux de la part d'un acheteur afin de ne pas confondre les détériorations dues à l'usure normale qui n'est pas synonyme de vices cachés. [20](#)»

[Le Tribunal souligne]

65 Quant à la condition du bien acheté, le vendeur n'est pas obligé de dénoncer à son acheteur l'état de vétusté de celui-ci. Il est ainsi du devoir de l'acheteur de le constater par lui-même.

66 D'ailleurs, la Cour d'appel énonce clairement que même si le vendeur mentionne que l'immeuble acheté est généralement en bon état, l'acheteur ne peut ignorer le travail du temps sur les composantes dudit immeuble²¹.

67 À cet égard, l'auteur Jacques Deslauriers enseigne que : «L'acheteur qui n'inspecte pas le bien, fait une visite désinvolte, sans poser les questions usuelles sur l'âge de la maison, ni porter attention à l'âge de celle-ci, n'agit pas avec prudence et diligence. Si dans ces circonstances, il n'a pas vu les signes révélateurs des problèmes, ses recours risquent d'être rejetés²².»

68 L'absence d'expert ne rend pas irrecevable le recours d'un acheteur, mais l'examen de l'expert évite à l'acheteur un achat qu'il pourrait regretter.

69 Avant d'acquérir une vieille maison, l'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé de l'examiner soigneusement.

ANTÉRIEUR À LA VENTE

70 Comme quatrième condition, le code exige que le vice soit antérieur à la vente²³.

71 Fort de ces principes doctrinaux et jurisprudentiels, qu'en est-il en espère?

a. L'immeuble est-il affecté de vices cachés?

72 Le 28 août 2013, les acheteurs acquièrent l'immeuble centenaire. Quant au défendeur, il est devenu propriétaire de l'immeuble en 1986 et a habité le logement du 5979 pendant 28 ans.

73 La preuve révèle que Lavoie a fait certains travaux d'entretien à l'immeuble pendant qu'il en était propriétaire, lesquels se décrivent comme suit :

Relativement aux logements :

5979 : rénovation de la cuisine, pose de gyproc sur le plâtre et pose de plancher en chêne;

5981 : pose de gyproc après avoir procédé à l'enlèvement du plâtre sur tous les murs, travaux d'électricité faits par un électricien, sauf pour ce qui est de la boîte électrique qui était alors toujours en *fuse*;

5983 : enlèvement du portique, installation d'une garde-robe, rajout de prises électriques dans le salon, changement des prises lorsque trop peinturées;

5985 : réfection de la salle de bain qui était défectueuse au moment de l'acquisition de l'immeuble, pose de gyproc, pose de céramique autour du bain, installation d'une garde-robe dans le salon double;

5987 : installation d'une garde-robe, pose de fenêtres et de portes neuves, un électricien a posé une lumière et ajouté des prises électriques;

Relativement à l'électricité : en 1987, Lavoie a employé des maîtres électriciens pour installer des 200 ampères et des prises électriques. Il a également retenu les services de maîtres électriciens pour changer les quatre panneaux électriques de fusibles pour des panneaux électriques à disjoncteurs²⁴ suivant les conseils du courtier immobilier qui lui a dit que c'était meilleur pour la vente de l'immeuble;

Relativement aux égouts : en 1988, il a bouché un trou d'un pouce et demi avec du goudron qui se trouvait dans le tuyau en terre cuite;

Relativement à la façade :

Façade avant : il a gratté avec une brosse d'acier, il a tiré des joints, il a peint en 1987-1988;

Façade du côté droit : il a refait le mur en blocs de ciment lui-même en 2006;

Côté gauche : il a gratté avec une brosse d'acier, il a tiré des joints, il a mis cinq cents clous;

Façade arrière : il a mis des portes en acier pour les logements 4 1/2 . Il a gratté avec une brosse d'acier, il a tiré des joints, et il a peinturé. En 1997, il a changé une porte patio et une fenêtre. La dernière fois qu'il a touché au mur c'était en 2009-2010 lorsqu'il a peint le mur;

Il a construit une véranda, ce dont le demandeur Pinchiaroli a dûment été informé;

Il a mis du papier aluminisé sur le poteau de métal centenaire.

74 C'est à contrecœur que Lavoie a mis en vente son immeuble suite au décès de son épouse en 2011.

75 Lavoie a une scolarité de troisième année, il ne sait ni lire ni écrire. Il a travaillé comme livreur, chauffeur de camion, préposé au malaxeur et concierge pendant huit ans pour un immeuble de quarante-six logements. La déclaration du vendeur²⁵ lui a été lue par son courtier immobilier. C'est également ce dernier qui a rempli la fiche descriptive de l'immeuble²⁶.

76 Les demandeurs, qui habitent non loin, passaient régulièrement devant cet immeuble lors de leurs marches, précisément parce qu'il est situé à un coin de rue de celui qu'ils habitent et dont ils sont propriétaires depuis 2001.

Visite et préachat

77 Les demandeurs ont visité l'immeuble à une seule reprise avant de procéder à son achat. Cette visite a eu lieu au début du mois de juin 2013. Étaient présents à cette visite les demandeurs, accompagnés de leur courtier immobilier (le neveu du demandeur), ainsi que le défendeur, qui était accompagné de sa conjointe et de son courtier immobilier.

78 La preuve n'est pas concluante quant à la durée de la visite préachat.

79 Au moment de l'interrogatoire préalable, Pinchiaroli a précisé que sa visite avait duré d'une à une heure et demie²⁷. Au procès, il témoigne que sa visite aurait été d'une heure et demie à deux heures. La demanderesse Thibault reconnaît être demeurée au rez-de-chaussée. Seul le demandeur Pinchiaroli a visité chacun des appartements de l'immeuble. Il reconnaît par ailleurs ne pas avoir porté attention à l'extérieur de l'immeuble.

80 Pinchiaroli prétend avoir eu en sa possession un document qu'il avait lui-même confectionné recensant les questions à poser à Lavoie relativement au toit, à la plomberie, au système électrique, et aux réparations faites à l'immeuble. Or, il affirme en contre-interrogatoire ne pas avoir rempli ce document parce que, selon lui, Lavoie l'aurait rassuré durant la visite préalable à l'achat de l'immeuble, tout en ne précisant ni la manière, ni les propos qui auraient été employés par le défendeur pour le rassurer quant à l'état de l'immeuble.

81 Les demandeurs n'ont procédé à aucune inspection préachat.

82 La preuve révèle que :

Lavoie a dénoncé qu'il n'avait changé que les panneaux électriques.

L'égout avait eu un blocage;

La ligne d'eau avait été changée;

Certains des murs de plâtre étaient couverts de gypse;

Débordement d'égout

83 Dans une affaire similaire au présent dossier²⁸, l'Honorable Eva Petras devait se prononcer sur la réclamation de la demanderesse pour le remplacement d'un des tuyaux d'une maison centenaire.

84 Elle a rejeté la réclamation considérant que la mauvaise condition du tuyau était due à l'usure normale du temps et de la vétusté et ne pouvait être considéré comme un vice caché.

85 Pinchiaroli témoigne être descendu dans le vide sanitaire qui était éclairé. Il admet avoir vu le tuyau d'égout et avoir été informé que l'entrée d'eau avait été changée par le propriétaire antérieur.

86 En contre-interrogatoire, il admet ne pas avoir posé de questions sur les égouts, mais seulement quant au fait de savoir si l'entrée d'eau avait été changée. Il en a conclu que les égouts avaient également été changés, alors qu'il reconnaît, dans son interrogatoire préalable, que le défendeur ne lui a pas dit que les égouts avaient été changés²⁹.

87 Suite à une rencontre de conciliation d'experts, ces derniers ont conclu que la plomberie d'origine était vétuste et que les réparations étaient requises³⁰.

88 Par ailleurs, bien que le débordement d'égout se serait produit le 30 décembre 2013, ce n'est qu'en juin 2014, après avoir fait certaines réparations, que les demandeurs ont avisé Lavoie. L'expert de ce dernier a constaté au moment de sa visite, le 17 mai 2016, que le collecteur principal et le branchement à l'égout municipal avaient été remplacés jusqu'à la rue. Ainsi, il n'était pas en mesure de vérifier ce qui pouvait être visible lors de l'installation sanitaire originale présente à la vente.

89 Les égouts avaient atteint leur durée de vie utile, c'est-à-dire plus de cent ans.

90 Bien qu'on pourrait qualifier ce problème de vice caché, pour un immeuble centenaire, cela était prévisible.

91 Pour ces motifs, le Tribunal rejette cette réclamation.

Malfaçon électrique

92 Le défendeur a dénoncé qu'il n'avait changé que les panneaux électriques, et que certains des murs de plâtre étaient couverts de gypse.

93 Le défendeur précise qu'en 1987, il a employé des maîtres électriciens pour installer des 200 ampères et des prises électriques.

94 D'ailleurs, l'électricien qui a procédé au remplacement des panneaux à fusible pour des panneaux à disjoncteur, en décembre 2012, est venu témoigner et préciser qu'à la vue des panneaux, on pouvait voir qu'il y avait encore du vieux filage autour des panneaux.

95 Il a ajouté que 50% des immeubles dans ce quartier ont des installations électriques du même genre.

96 Tous reconnaissent qu'avec du vieux filage, il n'y a pas de mise à la terre. Par ailleurs, l'électricien précise également que lorsqu'on voit des prises à deux fiches, cela date des années '50, et qu'il n'y a pas de mise à la terre.

97 Lors de sa visite, Pinchiaroli souligne qu'il a regardé le filage électrique et remarqué qu'il y avait des fils relativement neufs et que les panneaux électriques étaient neufs.

98 Pinchiaroli admet, lors de son interrogatoire préalable, que ce que Lavoie lui aurait dit relativement à l'électricité c'était que les panneaux électriques avaient été changés³¹.

99 Malgré l'âge de l'immeuble, Pinchiaroli affirme ne pas avoir posé de question au défendeur relativement à l'électricité³².

100 Les demandeurs savaient acheter une propriété centenaire. La visite n'aura duré qu'une heure à deux heures.

101 Bien que Pinchiaroli précise avoir complété un formulaire, il n'a jamais été produit et il ne se rappelle plus d'ailleurs avoir complété ledit formulaire lors de la visite, se contentant d'avoir entendu que l'immeuble était en bon état.

102 Il n'a requis les services d'aucun inspecteur préachat.

103 Bien qu'il soutienne aujourd'hui que la réfection du système électrique est urgente parce que dangereux, il n'a encore pris aucune mesure de sécurité dans les logements pour lesquels le système électrique n'a pas été refait. Bien sûr, il y a une question de financement.

104 Le Tribunal n'a aucun doute quant à la bonne foi de Lavoie voulant qu'il n'ait jamais fait aucun travaux d'électricité lui-même et toujours engagé des maîtres électriciens.

105 Il a même dénoncé, ce qui est admis par Pinchiaroli, qu'il avait, pour certains appartements, posé du gypse sur le plâtre. Pinchiaroli pouvait aisément conclure que l'électricité n'avait pas été refaite. Sachant qu'il achetait un immeuble centenaire, il avait alors sa réponse.

106 La preuve ne démontre aucunement que Lavoie connaissait les vices dont se plaignent les demandeurs.

107 Il est normal dans une maison centenaire de refaire l'électricité afin de rencontrer les normes actuelles. Il s'agit même d'une nécessité.

108 Les experts reconnaissent que le système n'était pas conforme notamment parce qu'il y avait des jonctions sans boîtier à l'intérieur des murs. Les travaux correctifs requièrent le dégarnissage des murs et des plafonds.

109 Les experts s'entendent tout de même pour dire que des relevés usuels en préachat auraient permis d'indiquer aux demandeurs les déficiences du système électrique.

Maçonnerie

110 Il s'agit des briques d'origine.

111 En 1987-1988, Lavoie a peint la façade avant.

112 La preuve révèle qu'au moment où il est devenu propriétaire en 1986, l'immeuble était déjà peint par le propriétaire antérieur.

113 En 2006, Lavoie a refait le mur en blocs de ciment lui-même quant à la façade du côté droit. La dernière fois où il a touché la façade arrière, c'était en 2009-2010 lorsqu'il a peint le mur.

114 Les deux experts s'entendent pour dire qu'en présence de peinture, l'humidité reste emprisonnée dans la maçonnerie et se détériore lors des cycles de gel et de dégel.

115 Si les demandeurs avaient retenu les services d'un inspecteur préachat, ce dernier les aurait prévenus de ce risque. Il ne s'agit pas d'un vice caché, mais d'un vice apparent.

116 Par ailleurs, les experts s'entendent également pour dire que la durée de vie d'une maçonnerie est

d'environ cent ans.

117 Encore une fois, l'immeuble ayant été construit en 1910, et ayant été repeint avant que le défendeur acquiert lui-même l'immeuble en 1986, les demandeurs ne peuvent s'attendre à être dédommagé à ce chapitre.

118 Ainsi, la durée de vie utile de cette maçonnerie était atteinte depuis 2010, c'est-à-dire même avant l'acquisition de l'immeuble par les demandeurs.

Les demandeurs ont-ils failli à leur devoir d'agir avec prudence et diligence?

119 Pinchiaroli est comédien.

120 Il appert cependant de la preuve qu'il a une vaste expérience en matière de gestion et d'entretien d'immeubles à revenus.

121 Thibault est technicienne en administration pour une Commission scolaire.

122 Les demandeurs sont propriétaires d'un quadruplex depuis 2001 et ce, tout près de celui dont ils ont fait l'acquisition en 2013.

123 Pinchiaroli s'occupe également de la gestion et de l'entretien d'un duplex que son épouse a acheté le 17 janvier 2014 à Ville Mont-Royal, ainsi que celui de sa mère et de la tante de sa femme³³.

124 Il a d'ailleurs dégarni les quatre logements de l'immeuble dont il est propriétaire avec son épouse depuis 2001 et ce, afin de les mettre au goût du jour.

125 Avant d'acquérir l'immeuble en litige, Pinchiaroli a visité cinq ou six autres immeubles dont la construction était de plus ou moins cinquante ans.

126 Quant à la déclaration du vendeur, rien de particulier n'a été indiqué.

127 Sachant qu'ils achetaient une propriété centenaire, ils ne pouvaient conclure, tant pour les égouts que pour l'électricité, que tout avait été changé. À cause de la déclaration verbale de Lavoie, laquelle est admise par Pinchiaroli, que du gypse avait été posé par-dessus le plâtre, Pinchiaroli ne pouvait conclure que l'électricité avait été refaite au complet.

128 Les demandeurs n'ont pas agi en acheteurs prudents et diligents, ne se contentant que d'une courte visite, sans avoir exploré davantage, entre autre, les égouts et l'électricité d'une maison centenaire.

Quel est la réduction du prix de vente, s'il y a lieu?

129 Compte tenu des conclusions précitées, il n'y a pas lieu d'élaborer longuement sur ces questions, mais le Tribunal précise ce qui suit.

130 Quant au débordement d'égout, le Tribunal réitère que, pour un immeuble centenaire, cela était prévisible et que la durée de vie des tuyaux était atteinte, et que la mauvaise condition du tuyau était due à l'usure normale du temps et de la vétusté, et ne pouvait être considéré comme un vice caché.

131 À la lumière de ce qui précède, et surtout parce que le système électrique avait atteint sa durée de vie utile, si on devait appliquer un facteur de dépréciation, cela devrait être de 100%, le montant dû aux demandeurs serait donc de 0\$.

132 Quant à la maçonnerie, il s'agissait d'un vice apparent.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

133 *REJETTE* la demande introductive d'instance remodifiée du 8 janvier 2019 avec les frais de justice, y incluant les frais d'experts.

CAROLE HALLÉE, J.C.S.

Me Daniel Caisse

Me Walid Si Mahdi, Procureurs des demandeurs

Me Richard Dufour -et- Me Lissia Vathi, Procureurs du défendeur

1. L'utilisation des noms de famille dans le cadre du présent jugement vise à alléger le texte et l'on voudra bien n'y voir aucune discourtoisie à l'endroit des personnes concernées.

2. Pièce P-1.

3. Pièce P-1.

4. Pièce D-1

5. Pièce P-3.

6. Pièce P-4.

7. Pièce P-12.2.

8. Pièce P-7.

9. Pièce P-8.2.

10. Pièce D-4.

11. Pièce P-8.4.

12. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), paragr.46.

13. Jacques DESLAURIERS, *Obligations et contrats*, Collection de droit 2016-2017, École du Barreau du Québec, vol. 5, 2016; *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 3 RCS 461, paragr. 50.

14. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), paragr. 52.

15. Jeffrey EDWARDS, «*La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*», 2^e édition, Wilson & Lafleur, Montréal, 2008, paragr. 334-335.

16. *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132, [EYB 2009-156420](#).

17. *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132, [EYB 2009-156420](#).

18. *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132, [EYB 2009-156420](#).

19. *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, [EYB 2016-261191](#) paragr.42.

20. Luc LACHANCE et Guillaume C. BRANCONNIER, «Le passage du temps sur la structure de l'immeuble : vétusté ou vice caché?», dans *Revue du notariat*, Chambre des notaires du Québec, 2015, vol.117, pages 9 et 10.

21. *Gélinas c. Beaumier*, 1989 RL 595 (QCCA).

22. Jacques DESLAURIERS, «Les obligations du vendeur», dans Collection de droit 2018-2019, École du Barreau du Québec, vol. 6, *Obligations et contrats*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2018, [EYB2018CDD139](#).

23. Article [1726](#) al.1, C.c.Q.

24. D-5.

25. Pièce P-9.

- [26.](#) Pièce D-1.
- [27.](#) Interrogatoire préalable 10 février 2016, page 28, ligne 21, page 16, lignes 8 à 19.
- [28.](#) *Dragon c. Crépeau-Lavallée*, 2009 QCCS 1132, [EYB 2009-156420](#).
- [29.](#) Interrogatoire préalable de Pinchiaroli du 10 février 2016, page 38, lignes 1 à 13.
- [30.](#) Rapport de conciliation du 21 janvier 2019, page 2.
- [31.](#) Interrogatoire préalable de Pinchiaroli du 10 février 2016, page 34, lignes 10 à 16.
- [32.](#) Interrogatoire préalable de Pinchiaroli du 10 février 2016, page 35, lignes 20 à 25 et page 36, lignes 1 à 4.
- [33.](#) Interrogatoire préalable de Pinchiaroli du 10 février 2016, page 9, lignes 14 à 25, page 10, lignes 1 à 18 et page 23, lignes 3 à 17.