

Marquis c. Deland

2011 QCCS 3457

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE RIMOUSKI

N° 100-17-000970-097

DATE : 12 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CLAUDE-C. GAGNON, J.C.S.

STÉPHANE MARQUIS
et
GENEVIÈVE PINAULT
Demandeurs

c.
MARIETTE DELAND
Défenderesse

JUGEMENT

[1] Après avoir acquis, en avril 2008, la résidence de la défenderesse pour la somme de 115 000,00 \$, les demandeurs entreprennent la rénovation d'une partie du sous-sol. En démontant un mur de gypse ils découvrent que le bâtiment ne repose pas sur un solage continu, mais simplement sur un muret de béton déposé sur le schiste. Des recherches additionnelles leur révéleront également que l'édifice n'est pas pourvu d'un drain agricole.

[2] Ils réclament donc de Mariette Deland une réduction du prix de vente de 92 099,44 \$, représentant le coût des travaux correctifs appropriés ainsi que des

dommages de 10 000 \$ pour les troubles, ennuis et inconvénients engendrés par la situation.

1. LES FAITS PERTINENTS

[3] La construction originelle de la résidence unifamiliale du [...], à Saint-Anaclet, date de 1977. Il s'agit alors d'un bungalow d'un étage construit au-dessus d'un vide sanitaire auquel est annexé, du côté est, un garage érigé la même année.

[4] En 1984, un incendie majeur a complètement détruit la partie habitable du bâtiment, n'épargnant que le garage.

[5] Le 20 juillet 1984, Philippe Routhier, le défunt époux de la défenderesse, acquiert de Salomon Ouellet, au prix de 4 500 \$, l'immeuble sur lequel se trouvent les décombres de l'édifice incendié. Il entreprend alors de rebâtir la résidence sur les assises existantes. Le permis de construction émis par la municipalité fait état que les travaux envisagés coûteront environ 20 000 \$.

[6] Le solage de l'immeuble est fabriqué de béton, mais n'est profond que de quatre pieds.

[7] Cette assise repose donc, par endroits, directement sur le schiste et à d'autres où le sol est plus friable sur un rang de brique étalé sur la terre non remaniée.

[8] Philippe Routhier entend cependant munir la future résidence d'un sous-sol habitable. Il excave alors le sol à l'intérieur des fondations existantes pour y couler ensuite une dalle de béton qui servira de plancher et qui permettra au sous-sol projeté d'avoir une hauteur d'environ 2,2 mètres, sur toute sa surface.

[9] Les fondations du bâtiment ne sont cependant pas prolongées sur toute la hauteur de la partie excavée, ce qui a pour résultat que le mur extérieur du sous-sol est constitué d'un muret de béton, dans sa partie supérieure, et d'un mélange de terre et de roc, dans sa partie inférieure.

[10] Le propriétaire érige par la suite, à une trentaine de centimètres de cette paroi hybride, un mur de gypse qui cache la partie bétonnée et un caisson d'environ un mètre de haut par quarante centimètres de profondeur, qui isole le schiste de la partie habitable du sous-bassement.

[11] Durant les années subséquentes, l'immeuble sera agrandi à quelques reprises (1994, 1998 et 2006), pour avoir la configuration et l'apparence qu'on lui connaît aujourd'hui.

[12] La famille de Philippe Routhier habite cette maison durant 24 ans. Tous savent que la résidence n'est pas munie d'une fondation continue; l'espace séparant le mur de gypse de la paroi rocheuse sert même de cachette aux enfants lors de leurs jeux.

[13] Le sous-sol du bâtiment n'a toutefois, durant toute cette période, jamais donné de signe d'instabilité ou de perméabilité aux infiltrations aqueuses ou animales.

[14] Mariette Deland en devient la propriétaire par acte de transmission passé devant le notaire le 26 mars 2007, suite au décès de son époux, Philippe Routhier.

[15] Dès le 30 juin suivant, elle confie à « Les services immobiliers Proprio Plus inc. » le mandat de vendre l'immeuble.

[16] Le courtier, Lorenzo Dionne, rencontre alors la défenderesse qui n'habite plus la maison, pour lui faire signer le mandat et la déclaration du vendeur, mais elle ne lui révèle aucunement, à cette occasion, la situation particulière des fondations du bâtiment.

[17] Monsieur Dionne visite ensuite l'immeuble en compagnie d'Anne Routhier, la fille de la défenderesse, à qui il demande si la maison était munie d'un solage de béton. Celle-ci lui répond affirmativement, sans toutefois préciser la hauteur restreinte de celui-ci et sans que des questions additionnelles lui soient adressées à ce sujet.

[18] Au décès de Lorenzo Dionne, c'est son épouse, Linda Dubé, qui prend la relève dans la poursuite des mandats confiés à son conjoint. Cette dernière visite à son tour la propriété du [...], à Saint-Anaclet, en compagnie d'Anne Routhier. La preuve ne révèle pas que le sujet des fondations de la résidence a été abordé lors de cette rencontre.

[19] La fiche d'inscription de la propriété, accessible aux clients intéressés, et préparée par le courtier Lorenzo Dionne, indique entre autres choses :

- Évaluation municipale du terrain (2007) :12 800,00 \$
- Évaluation municipale de la maison (2007)75 100,00 \$
- Solage en béton
- Intérieur en gypse
- Prix demandé.....130 000,00 \$

[20] À la fin d'octobre 2007, les demandeurs visitent, en présence de Linda Dubé, la résidence du 258, Principale Est. À cette occasion, leur inspection des lieux est toutefois assez sommaire puisqu'ils n'y demeurent qu'environ 30 minutes, durant

lesquelles ils prennent cependant possession de la fiche d'inscription de la propriété rédigée par le courtier.

[21] À la même époque, Stéphane Marquis se rend à la Municipalité de Saint-Anaclet pour obtenir plus de renseignements sur la résidence qu'il convoite. La préposée répond alors à toutes ses questions, mais refuse de lui laisser consulter le dossier de l'immeuble, car il n'en est pas le propriétaire. Il apprend tout de même que l'immeuble a été reconstruit après un incendie majeur et qu'il a, par la suite, été agrandi à quelques reprises.

[22] Par un après-midi du début de novembre 2007, Stéphane Marquis et Geneviève Pinault se présentent à nouveau à l'immeuble de la défenderesse, accompagnés de leurs pères et mères, de leur courtier, de même que de celui de la vendeuse.

[23] La maison est alors inhabitée et la propriétaire est à nouveau absente. La visite se prolonge durant environ 90 minutes et les demandeurs visitent alors toutes les pièces des deux planchers de la résidence et inspectent aussi l'extérieur du bâtiment.

[24] Une attention particulière est consacrée à la vérification de la plomberie, du système électrique, du chauffe-eau, de la base de la cheminée et à l'identification d'une source d'infiltration d'eau au rez-de-chaussée, dans la partie avant de la maison. Pour ce faire, Stéphane Marquis et son père auront même accès au comble en passant par le garage.

[25] Au cours de cette visite, messieurs Marquis, père et fils, demandent d'ailleurs à Linda Dubé ce qui se trouve derrière les caissons que l'on retrouve au bas des murs du sous-sol. Cette dernière leur répond alors qu'il s'agit de la fondation de béton qui a été épaissie lors des travaux de reconstruction de 1984.

[26] À la mi-novembre 2007, les demandeurs y retournent pour la troisième fois, en présence des deux courtiers. Ils y seront durant environ une trentaine de minutes. Stéphane Marquis qualifie cette visite d'« écorniflage » pour évaluer les possibilités de décoration.

[27] Entre le 14 et le 23 novembre 2007, les demandeurs et la défenderesse vont s'échanger plusieurs offres et contre-offres avant de s'entendre sur le prix de 115 000 \$ et sur les autres conditions de la vente qui incluent l'assomption par chacun de certaines anomalies constatées sur le bâtiment, mais qui n'incluent aucunement l'état des fondations, non plus que l'absence d'un drain agricole.

[28] Le 10 mars 2008, les demandeurs signent avec la défenderesse une « convention d'occupation préalable », leur permettant d'entreprendre, avant la signature de l'acte notarié, certains travaux d'aménagement mineurs.

[29] Le 14 avril 2008, les parties passent devant notaire l'acte permettant aux demandeurs d'acquérir de la défenderesse l'immeuble sis au [...], à Saint-Anaclet, sans soulever de contestation sur l'état des lieux constaté durant la période d'occupation.

[30] À l'été 2008, Stéphane Marquis démonte une partie du mur de gypse du sous-sol pour procéder à la mise en place d'un espace de rangement.

[31] Contre toute attente, il découvre qu'à l'arrière de la cloison il n'y a pas de fondation de béton, mais bien un crépi de ciment appliqué sur une grille métallique, derrière laquelle on se retrouve directement sur le roc.

[32] Stéphane Marquis est alors inquiet que cette anomalie ne soit pas confinée à ce seul endroit et il perce alors trois trous, dans les murs sud et est, qui révèlent que la cloison intérieure des pièces du sous-sol n'est séparée du schiste que par une laine minérale et que le bas des murs de la résidence n'est pas pourvu d'une fondation de béton.

[33] Les demandeurs consultent alors un avocat qui leur suggère d'aviser la défenderesse de la situation. Vu l'âge de cette dernière, ils communiquent plutôt avec sa fille Anne, qui confie alors la tâche d'aller vérifier la situation à son mari, Réjean Rodrigue, et à son beau-frère, Michel Duchesne.

[34] Ces derniers se rendent à la résidence des demandeurs où ils constatent ce qu'ils savaient déjà depuis plusieurs années; leur beau-père avait reconstruit la résidence sur les assises existantes, sans munir le bas des murs d'une fondation en béton.

[35] Le 24 juillet 2008, par l'entremise de leur procureur, les demandeurs mettent la défenderesse en demeure d'intervenir pour corriger deux vices cachés dont souffre l'immeuble acquis : l'absence d'une fondation continue de béton et d'un drain agricole.

[36] Le 7 août suivant, l'expert retenu par les demandeurs, Jeannot Dubé, visite la résidence pour évaluer la situation et leur proposer les travaux correctifs appropriés.

[37] Deux autres puits d'observation sont alors pratiqués sur les murs nord et ouest, qui confirment que l'anomalie est présente sur tout le pourtour du bâtiment.

[38] Le 31 juillet suivant, le procureur de la défenderesse avise les demandeurs que celle-ci nie toute responsabilité et qu'elle entend mandater un expert pour étayer son point de vue quant à l'état apparent des déficiences soulevées.

[39] Les demandeurs n'ayant pas les ressources financières pour effectuer eux-mêmes les travaux correctifs, évalués par leur expert à 92 000 \$, le bâtiment du [...], à Saint-Anaclet est demeuré, depuis lors, dans le même état. Il n'a cependant démontré,

depuis son acquisition en avril 2008, aucun signe de détérioration ou d'instabilité résultant de la situation particulière des fondations ou de l'absence d'un drain agricole.

2. QUESTION LITIGIEUSE

[40] L'absence d'une fondation continue sur toute la hauteur du sous-sol, d'une construction de cet âge constitue, à n'en pas douter, un vice. L'inexistence d'un drain agricole surprend moins, puisque sa fonction est essentiellement d'éloigner les eaux de la semelle de la fondation pour prévenir l'infiltration.

[41] La question qu'est appelé à résoudre le tribunal est donc de déterminer s'il s'agit d'un vice caché et, si oui, quelle en est la conséquence sur le prix de l'immeuble.

3. PRÉTENTIONS DES PARTIES

[42] Les demandeurs proposent que les mandataires de la défenderesse lui ont fait des représentations trompeuses relativement à l'état de l'immeuble, qu'ils ont ensuite acquis sans savoir qu'il était affecté de vices cachés, pour lesquels ils ont droit d'être compensés de la somme nécessaire pour les corriger de façon appropriée et des dommages subis en conséquence de cette situation.

[43] La défenderesse nie, quant à elle, toute représentation trompeuse de sa part ou de la part de ses mandataires et propose plutôt que l'absence d'un solage complet et continu était tout à fait apparent pour un acheteur raisonnablement prudent et diligent.

4. LE DROIT APPLICABLE

[44] Rappelant les propos de la Cour suprême dans *ABB inc. c. Domptar inc.*, 2007 CSC 50, la Cour d'appel du Québec souligne, au sujet de la norme applicable, au terme de l'article 1726 C.c.Q. que :

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 in fine C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.

[21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur,

*l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.*¹

[45] Commentant le concept d'« acheteur prudent et diligent », l'Honorable juge Rochon, alors à la Cour supérieure, écrit dans *Lavoie c. Comtois*² :

Cette disposition écarte la controverse quant à la nécessité d'avoir recours à un expert. Cette obligation n'apparaissant pas aux dispositions du Code civil du Bas-Canada (art. 1522 et ss). Ce sont les tribunaux qui avaient en matière immobilière défini le vice caché à partir d'un concept objectif : le vice sera caché s'il échappe à l'examen visuel de l'expert sans investigation poussée ou destruction partielle des éléments du bâtiment. L'absence du recours à l'expert n'était pas fatale si la partie établissait que pareille assistance n'aurait été d'aucune utilité. L'obligation de recourir à un expert était également modulée suivant différents critères dont l'âge du bâtiment.

Ceci étant dit, comment doit-on interpréter les dispositions du Code civil du Québec à cet égard?

L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indices pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit, il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure aux vices cachés si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudent et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point, l'acheteur prudent et diligent doit prendre les mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se reposer sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994, on exigeait également de l'acheteur qu'il soit prudent et diligent. Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soit comme un manque de prudence et de diligence. Le Tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à

¹ *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259;

² [2000] RDI 36 (CSQ);

agir de façon insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice.

(Nos soulignés).

[46] Beaudoin et Jobin écrivent, dans leur traité sur les obligations, que³ :

323 – Vices cachés – En matière de vices cachés (ou de garantie de qualité selon la nouvelle terminologie), le vendeur est, de façon indirecte, tenu à une obligation d'information. En effet, il est responsable en dommages-intérêts pour tout vice qu'il connaissait ou est présumé avoir connu lors de la formation du contrat, qui était caché et que l'acheteur ne connaissait pas; c'est dire que, pour éviter une telle responsabilité, le vendeur doit dénoncer le vice à l'acheteur lors de la conclusion de la vente. De plus, le vendeur qui connaissait ou est présumé avoir connu le vice ne peut pas invoquer une clause de non-responsabilité. Ces règles sont basées sur le dol présumé du vendeur, qui, sachant que le bien était affecté d'un vice, aurait dû le dénoncer à l'acheteur à la formation de la vente. Encore là, la loi impose indirectement au vendeur la divulgation du vice.

[47] Dans l'arrêt *Proulx-Robertson c. Collins*, la Cour d'appel précise davantage le sujet⁴ :

Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité.

[48] Le régime juridique de la garantie de qualité prévoit, par ailleurs, que l'acheteur, comme tout créancier, a le choix des sanctions. En matière de vice caché, il est reconnu qu'après avoir mis en demeure le vendeur de remédier au vice, l'acheteur peut faire réparer le bien à ses frais et obtenir la réduction du prix de vente en fonction des dépenses encourues ou encore demander l'annulation de la vente.

[49] En ce qui concerne l'évaluation par le Tribunal de la diminution juste et équitable du prix de vente, en raison de vices cachés, il est utile de rappeler les propos tenus par

³ 6^e édition 2005;

⁴ 1992 RDI 154 (C.A.Q.)

le juge Paul-Arthur Gendreau dans *Caron c. Centre Routhier inc.*, [1990] RJQ 75 (C.A.Q.), qui écrit :

D'autre part, je m'accorde avec les remarques de Mme la juge Tourigny lorsqu'elle affirme qu'il n'y a pas nécessaire équivalence entre le coût des réparations de l'objet et le montant de la réduction du prix de vente.

5. ANALYSE

[50] Lors de la reconstruction de l'immeuble en 1984, Philippe Routhier s'est minutieusement attardé à donner l'impression que l'immeuble était muni d'une fondation complète, en plaçant par exemple un crépi de ciment entre le mur intérieur et le schyste, en installant un cadre de bois autour du panneau électrique ou encore en fabriquant un caisson pour isoler le schyste de la partie inférieure du mur intérieur du sous-sol.

[51] Tous les membres de la famille de la défenderesse qui ont été entendus connaissaient l'état réel du solage de la résidence, mais cette information, fort pertinente quant à la valeur de l'immeuble, n'a jamais été communiquée au courtier non plus qu'aux acheteurs. Ceux-ci ont plutôt été amenés à croire à l'existence d'une fondation continue en raison des déclarations, pour le moins incomplètes, de la vendeuse et de ses représentants pour certaines et carrément inexactes pour d'autres.

[52] Certains éléments de la construction (présence d'une tablette ou caisson sur tout le pourtour intérieur, marche de béton pour accéder au panneau électrique, ajout à la fondation originale de la base de la cheminée, fissures à la fondation extérieure indiquant l'utilisation de matériaux différents...) peuvent constituer des indices d'une problématique tels qu'une investigation plus poussée puisse s'imposer aux yeux d'un expert en bâtiment.

[53] On ne peut cependant exiger d'un acheteur normalement prudent et diligent autant de sensibilité à percevoir des signes aussi peu parlants.

[54] En l'espèce, les demandeurs ont visité l'immeuble à trois reprises. À leur deuxième présence dans la résidence ils y ont effectué un examen visuel attentif et complet du bâtiment en inspectant même l'entretoit.

[55] Les informations qui leur sont alors disponibles sur l'existence d'une fondation n'auraient pas incité une personne normalement prudente à tenter d'inspecter derrière les murs du sous-sol ou à faire des recherches supplémentaires.

[56] Ce n'est qu'à l'occasion de travaux de rénovation où il enlève le gypse d'un mur extérieur du sous-sol que surgit le problème qui avait été jusque-là d'abord camouflé puis caché.

[57] Un bâtiment entièrement reconstruit en 1984, comme en l'espèce, et qui est muni d'un sous-sol habitable sans avoir de fondation complète et continue sur tout le pourtour de la partie logeable ne répond pas aux règles de construction de son époque et souffre d'un vice important.

[58] La résidence du 258, Principale Est à Saint-Anaclet, n'a cependant démontré aucun signe d'instabilité ou de perméabilité au cours des 27 dernières années, mais les demandeurs n'auraient certes pas payé le même prix s'ils avaient connu l'existence de ce défaut.

[59] Ils estiment à 92 099,44 \$ la somme qu'ils doivent investir pour effectuer les travaux correctifs appropriés.

[60] Cette évaluation, de l'expert retenu par eux, ne tient pas compte de la dépréciation, de la valeur ajoutée par l'augmentation de la surface habitable, et écarte sans raison suffisante d'autres hypothèses de correctifs moins coûteux.

[61] De plus, l'évaluation foncière de la propriété attribuée en 2007 au bâtiment 85 % de la valeur totale de l'immeuble et environ 15 % au terrain.

[62] Appliquées au prix d'achat déboursé par les demandeurs en 2009, ces proportions se traduisent ainsi :

▪ prix du bâtiment :	97 750 \$
▪ prix du terrain :	<u>17 250 \$</u>
▪ Total :	115,000 \$

[63] Ces chiffres font, de l'avis du tribunal, apparaître la démesure des sommes réclamées pour corriger la situation et, en conséquence, il y a lieu de limiter à 38 000 \$ la réduction du prix de vente de l'immeuble, en raison des vices cachés qui l'affectent.

[64] La découverte du problème a, outre la déception, causé des ennuis aux demandeurs, surtout en ce qu'ils ont été forcés, contrairement à leurs projets, de vivre avec leurs enfants à l'étage sans pouvoir se servir de leur sous-sol.

[65] Ils ont le droit d'être indemnisés pour ces inconvénients que le Tribunal évalue à 2 000 \$.

[66] Finalement, soulignons que la détermination de l'état apparent ou caché d'un vice est essentiellement une question de fait pour laquelle l'aide technique ou l'expertise n'est pas nécessaire. Il en va autrement de l'évaluation des travaux correctifs appropriés pour lesquels le regard objectif de celui qui détient l'expérience et l'expertise en cette matière est très utile pour un tribunal, ce qui ne fut pas le cas en l'espèce.

[67] Il y a, en conséquence, lieu dans ces circonstances d'appliquer l'alinéa 477(2) C.p.c. et de limiter les dépens relatifs aux frais d'expertise à 1 000 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[68] **ACCUEILLE** partiellement la requête introductive d'instance;

[69] **CONDAMNE** la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 40 000 \$, avec intérêts au taux légal, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1919 C.c.Q, à compter du 4 juin 2009.

[70] **AVEC DÉPENS**, incluant des frais d'experts ou d'assistance technique lors de l'audition, limités à 1 000 \$.

CLAUDE-C. GAGNON, J.C.S.

M^e Daniel Beaulieu
Procureur des demandeurs

M^e Valère Gagné
Procureur de la défenderesse

Date d'audience : 18 février 2011