

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-004981-108

DATE : 10 mai 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CLAUDE AUCLAIR, J.C.S.**

---

**CHANTAL MALO**  
Demanderesse

c.

**LINDA MAILLOUX**  
Défenderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse demande originairement l'annulation de la vente et subsidiairement la diminution du prix pour la somme de 137 487,43 \$ plus la somme de 15 000 \$ de dommages-intérêts et inconvénients. Pendant l'audition, elle se désiste de la conclusion d'annulation.

[2] La demanderesse témoigne de son projet familial consistant, d'une part à l'ouverture d'une clinique de prélèvements – puisqu'elle est infirmière et accréditée par l'Hôpital de Saint-Jean pour ce faire – et d'autre part, à l'hébergement de son fils et de sa petite-fille. Son rêve tourne au cauchemar lorsqu'elle constate l'ampleur des travaux requis pour corriger les défauts découlant de vices.

### LES FAITS

[3] En 1988, la défenderesse, madame Mailloux (ci-après MAILLOUX) acquiert le triplex qui a été construit en 1969.

- [4] En 1991, après avoir constaté des infiltrations d'eau, elle refait la toiture.
- [5] En 1993, insatisfaite des travaux suite à la découverte de nouvelles infiltrations, elle exige du couvreur la reprise des travaux, sous garantie, ce qui a été fait.
- [6] En 1997, les portes et fenêtres sont changées et la même année MAILLOUX reçoit plus de 20 000 \$ d'indemnisation de la part de son assureur pour effectuer les travaux de réfection suite à un refoulement d'égout, lesquels travaux sont exécutés en grande partie par son conjoint et un de ses amis.
- [7] En 2006, le conjoint de MAILLOUX procède à la pose d'un nouveau crépi et le peinture. Il peinture également les patios et pose la céramique au plancher et sur le comptoir de la cuisine de même qu'à la salle de bain au rez-de-chaussée.
- [8] À l'automne 2007, MAILLOUX désire vendre sa propriété car elle en a construit une autre. Elle requiert une évaluation professionnelle de son triplex afin d'en connaître la valeur marchande. Le 1<sup>er</sup> octobre 2007, l'évaluateur lui transmet son rapport<sup>1</sup> qui évalue son immeuble à 395 000 \$.
- [9] Fort de cette information, MAILLOUX procède à la mise en vente de son triplex pour la somme de 430 000 \$, par une annonce dans le journal local, et ce, sans l'aide d'un agent immobilier.
- [10] À la fin octobre 2007, la demanderesse, madame Malo (ci-après MALO) visite les lieux, soit le rez-de-chaussée et l'extérieur; elle ne peut visiter ni le sous-sol – qui est, selon MAILLOUX, habité par sa mère – ni le logement du haut. Elle discute avec MAILLOUX de son projet et cette dernière l'informe qu'elle a obtenu une évaluation et lui montre le résultat.
- [11] Quelques jours avant le 23 novembre 2007, MAILLOUX loue le 4½ du sous-sol à monsieur Ianuzzi, et ce, pour une période de dix-huit mois. Il est impossible de retracer la date de la signature de ce document puisqu'il n'est pas daté.
- [12] Le 23 novembre MALO dépose une offre d'achat conditionnelle :
- 12.1. à ce qu'elle puisse visiter les deux logements locatifs;
  - 12.2. à l'inspection pré-achat;
  - 12.3. au financement.
- [13] Deux jours plus tard, le 25 novembre, MAILLOUX présente une contre-offre à 405 000 \$, laquelle est acceptée et qui comporte les mêmes conditions que l'offre initiale.

---

<sup>1</sup> Pièce P-2 : Rapport d'Évaluation – Valeur marchande, préparé par Les Évaluations P.L.D. inc., du 1<sup>er</sup> octobre 2007.

[14] Le 28 novembre, MALO obtient l'acceptation de son financement par Multi-Prêts. Le 29 novembre le locataire lanuzzi déménage ses meubles dans le logement et le 1<sup>er</sup> décembre, il prend possession des lieux. MAILLOUX le convainc de réduire son bail de dix-huit mois à six mois.

[15] MALO visite à nouveau les lieux. Par la suite, elle renonce à l'inspection pré-achat.

[16] Le 31 janvier 2008, les parties se présentent chez le notaire et, pour la première fois, MAILLOUX informe MALO qu'il y a eu un refoulement d'égout en 1997.

[17] Le 1<sup>er</sup> février 2008, le fils de MALO emménage au rez-de-chaussée, dans le logement qui doit être occupé par sa mère, puisque le sous-sol qui lui était destiné a été loué par MAILLOUX à lanuzzi.

[18] Pendant l'hiver 2008, la piscine s'évente à cause de précipitations importantes de neige.

[19] Le locataire se plaint de mauvaises odeurs à MALO et cette dernière en informe<sup>2</sup> MAILLOUX :

« [...] Ça fait que là, j'ai dit à madame Mailloux : « Il y a-tu eu des problèmes ou quoi que ce soit? » Puis là, parce que lui, il ne me laissait pas nécessairement rentrer, là, il me laissait dans la porte, là. Ça fait qu'il voulait que je constate qu'il y avait un problème, mais en même temps, il voulait appeler la Ville pour qu'ils viennent. Mais en tout cas, ce n'était pas facile avec ce monsieur-là. Et là, à ce moment-là, je l'avais appelée puis je lui avais posé la question, puis là, elle m'a dit : « Non, il n'y a jamais eu de vermine. Elle dit, là, s'il tient la porte ouverte, c'est possible que ce soit ça, là. Il n'y a jamais eu de problème, elle dit, je te le confirme. »

[20] Fin mars 2008, le locataire déguerpi sans avoir payé un sou de loyer et laisse tous ses effets dans le logement, effets qui seront déplacés dans la remise extérieure, et ce, pour libérer le logement.

[21] Au printemps 2008, MALO constate que la cour arrière s'égoutte mal.

[22] À la fin avril 2008, le fils de MALO emménage au sous-sol avec sa fille. À l'été 2008, il arrache le tapis du salon et du passage et constate la présence de moisissure sous le tapis qui est posé directement sur le ciment et refait le plancher en bois flottant.

---

<sup>2</sup> Interrogatoire avant défense de Chantal Malo, le 14 janvier 2011, par Me Michel R. Gauthier, p. 62.

[23] Pendant la période de l'été jusqu'en décembre 2008, la petite-fille de MALO est malade; comme son état de santé ne s'améliore pas, le fils quitte les lieux en décembre 2008.

[24] Pendant ce temps, MALO est découragée et financièrement incapable de procéder à des réparations.

[25] À l'automne 2009, MALO engage un expert, monsieur Gervais (ci-après GERVAIS) lequel visite les lieux les 7 octobre et 16 novembre 2009. Il demande une vérification du drain, ce qui est fait par l'introduction d'une caméra à partir de deux fosses d'accès creusées par les enfants de MALO. GERVAIS requiert également une expertise sur l'air ambiant qui est effectuée le 10 décembre 2009 par Enviro-option<sup>3</sup>.

[26] Le 4 février 2010, un dégât d'eau chez le locataire du deuxième étage cause des dommages importants à la salle de bain du rez-de-chaussée occupé par MALO. Les experts de ses assureurs constatent de la moisissure à l'intérieur des murs après qu'ils eurent été ouverts.

[27] Le 4 mars 2010, GERVAIS revisite à nouveau les lieux et MAILLOUX est mise en demeure.

[28] Le 29 mars 2010, l'expert de MAILLOUX, monsieur Brosseau (ci-après BROSSEAU), visite les lieux et signe son rapport d'expertise<sup>4</sup> le 27 octobre 2010.

[29] GERVAIS revisite les lieux les 6 et 25 avril 2010 et complète son rapport d'expertise<sup>5</sup> le 4 juin 2010.

[30] Le sous-sol n'est jamais reconstruit.

## **POINTS EN LITIGE**

[31] Presque toutes les réclamations sont contestées par MAILLOUX. Elle soumet que MALO a été imprudente et négligente en renonçant à l'inspection pré-achat et en n'examinant pas convenablement l'immeuble puisque, selon elle, un examen minutieux et attentif aurait permis de déceler les vices allégués. MALO prétend que ces vices sont cachés alors que MAILLOUX prétend qu'ils sont visibles.

[32] MAILLOUX admet toutefois le vice caché à la salle de bain du rez-de-chaussée, sans déposer quelque dépôt judiciaire car les experts sont en désaccord sur le montant de dépréciation.

---

<sup>3</sup> Pièce P-4 : Rapport d'analyse d'Enviro-option inc., du 26 janvier 2010.

<sup>4</sup> Pièce D-1 : Rapport d'expertise de Burex Experts-conseils en bâtiments, du 27 octobre 2010.

<sup>5</sup> Pièce P-6 : Rapport d'expertise de Cerf-plan inc. Expertise en bâtiment, du 4 juin 2010.

[33] Quant à MALO, elle réplique qu'elle a été induite en erreur par MAILLOUX suite aux représentations de cette dernière.

[34] Ces points seront couverts au fur et à mesure des différentes réclamations.

## **ANALYSE**

### ***LA TOITURE***

[35] Les experts s'entendent que la fin de vie utile de la toiture est atteinte<sup>6</sup>.

[36] MALO peut-elle se rabattre sur les représentations de MAILLOUX pour réussir sa réclamation sur ce point?

[37] MALO prétend qu'elle a été mise en confiance par MAILLOUX et que cette dernière lui a représenté qu'il n'y avait pas de travaux majeurs à être effectués. MALO témoigne, à l'interrogatoire au préalable<sup>7</sup> :

« R. [...] j'avais acheté un camion, moi, pour que mes fils puissent travailler puis qu'ils aient comme, pour les aider à éventuellement se partir une compagnie. Donc, j'étais limitée et je lui ai demandé s'il y avait des travaux à faire, elle m'a dit : « Les fenêtres ont été changées, le toit, il n'y a rien qui est à faire de travaux majeurs, c'est de l'entretien normal. » Parce que moi, c'était la chose que je devais m'assurer et c'est la raison pour laquelle l'autre triplex que j'avais visité dans le Vieux-Chambly, le monsieur, il m'a dit : « Si tu achètes, tu as au moins soixante-quinze mille dollars (75 000 \$) à mettre sur le bloc, moi, je veux t'en aviser parce que je vends comme ça, je ne veux pas avoir de problème avec ça. Tu peux venir faire évaluer, si tu veux, les travaux, moi, je te dis que la plomberie est à refaire, les fenêtres sont à changer, Donc, avec ce que ça implique, que tu vas avoir à briser des murs et tout, je prévois approximativement ça, puis moi, je ne m'embarque pas là-dedans. » Puis je ne l'ai pas achetée parce que ce n'était pas ça le but de la transaction. Donc, elle m'a confirmé qu'il n'y avait aucun travail majeur à faire et qu'il n'y avait aucun problème, que son mari avait toujours bien entretenu et que les autres choses... Elle ne m'a pas spécifié que c'était lui qui avait posé les fenêtres, ça c'est venu par après des informations que j'ai eues par après. Et elle me disait que, bon, ça, ça a été changé, ça, ça a été refait.

Q. [68] D'accord. Votre appréciation de l'immeuble lors de cette première visite-là?

---

<sup>6</sup> Pièce P-17 : Rapport conjoint d'experts, du 29 février 2012, p. 9.

<sup>7</sup> Interrogatoire avant défense, précité note 2, p. 19-21.

R. Bien, moi, c'est sûr que j'ai trouvé que je n'avais pas rien... je trouvais que c'était beau, je trouvais que c'était vaste pour un appartement, la pièce arrière me plaisait beaucoup, là, où est-ce qu'il y avait la salle à dîner, la cour. C'est sûr que je n'avais rien de, à m'inquiéter qu'il pouvait y avoir quelque chose de pas correct, là. »

[38] Et plus loin, elle dit<sup>8</sup> :

« R. Moi, j'ai, quand l'évaluation agréée, je n'ai pas tout lu le rapport quand j'ai visité, elle m'a montré les photos des appartements, je n'ai pas lu toutes ces informations-là. Mais elle, elle m'a confirmé verbalement que le toit, qu'il n'y avait aucun problème puis qu'il n'y avait pas d'infiltration puis qu'il était refait. »

[39] MALO ajoute qu'elle avait le 500 \$ nécessaire à l'inspection pré-achat et que même le notaire l'a rassurée. Elle témoigne<sup>9</sup> :

« Q. [123] Je constate que vous n'avez pas fait visiter ou inspecter l'immeuble avant l'acquisition. Quelles sont vos raisons pour lesquelles vous n'avez pas fait inspecter votre immeuble?

R. Bien moi, madame Mailloux, elle m'a dit qu'elle non plus, elle ne l'avait pas fait expertiser, que, bon...

Q. [124] Qu'est-ce que vous voulez dire?

R. [...] mon notaire, il m'a dit : « Ce n'est pas une obligation par la loi, puis l'assermentation est aussi valable. Si quelqu'un te dit qu'il n'y a pas de, qu'il n'y a rien de majeur et tout, c'est quand même valable, puis si toi, tu ne le vois pas, l'expert, si lui non plus ne le voit pas, tu ne peux pas le tenir responsable. Ça fait que tu as le choix de le faire expertiser ou de ne pas le faire expertiser. » Puis moi, je me suis fiée à ça puis je me suis fiée aussi à l'évaluateur agréé parce que je me suis dit s'il y avait eu des choses à voir, lui aussi, ça joue sur la valeur marchande. S'il se rend compte qu'il y a un problème ou si le client lui dit il n'y a pas de drain français, bien, ce n'est pas la même évaluation que si quelqu'un te dit il n'y a absolument rien à faire. Donc, c'est sur ça, sur ces faits-là, moi, que je me suis basée.

Q. [125] Vous pensez que l'évaluateur agréé constaterait l'état d'un drain français, c'est-tu ça que je dois retenir?

---

<sup>8</sup> Id., p. 112.

<sup>9</sup> Id., p. 31-33.

R. Non, c'est que lui, il pose des questions, à ce moment-là, parce que ça le dit dans son rapport qu'il évalue selon ce qu'il a vu, ce qu'il a constaté puis ce que le client lui dit. »

(notre soulignement)

[40] Questionnée par son procureur lors de son témoignage en chef<sup>10</sup>, MALO dira devant le Tribunal :

« R. 450 000 \$. Que l'évaluation agréée était au montant de 395 000 \$ et que, il n'y avait pas de travaux majeurs. Moi, elle m'a dit : « Le toit a été refait, les fenêtres ont été refaites, j'ai des factures pour ça. » Je suis entre deux et je me rappelle qu'elle a crié à son mari, qui était à ce moment-là dans le salon en train d'écouter la télévision, elle a dit : « On a les factures de ça? »

[...]

Q. Et là, vous dites de mémoire... Est-ce que vous avez vu juste la première page, est-ce qu'elle vous l'a remis entre les mains?

R. Non. Bien, c'est que madame Mailloux a... ce que je me rends compte aujourd'hui c'est qu'elle a beaucoup de talent pour détourner notre attention et d'être très vigilante dans un processus où l'on doit être organisé avec son expert. Je me dis, j'ai un petit peu de misère à me dire que moi... la Cour ça m'intimide beaucoup-là, puis j'en perds mes moyens, sauf que je me dis, à ce moment-là l'attention... je me rends compte... Cette nuit, je pensais à ça-là, puis je me dis l'attention était toujours attirée vers quelque chose où est-ce que j'avais pas l'information. Dans le sens que, moi, l'évaluation agréée-là, la valeur marchande de 395 000 \$, si le toit est à sa durée de vie-là, dans ma tête-là, un évaluateur ne peut pas considérer que ça vaut ça si l'immeuble est acheté demain matin parce qu'il y a des réfections à faire. Donc, c'est sûr que la petite lecture-là, j'y ai pas eu accès-là, qu'on a eu comme après parce que moi, ce n'est pas à ce moment-là que je l'ai eu le document, puis l'autre chose... il y a eu deux situations qui a fait que j'ai pu lui demander l'évaluation agréée et elle m'a dit : « Ça me fait plaisir de te la donner. » Ça été fait par après parce qu'il y avait mon assureur qui m'avait dit – je suis assurée avec la Capitale – ils m'ont dit : « Écoutez, si un immeuble passe au feu ou quoi que ce soit, c'est l'un quand vous avez une évaluation agréée parce qu'il y a des photos, ça prouve les armoires, vous avez des armoires de bois, c'est différent que si c'était des armoires de mélamine, ça nous donne des preuves puis on sait plus précisément... » Moi, je me rappelle avoir eu une discussion par la suite, un coup que l'achat a été fait et que ça m'a été donné par après.

---

<sup>10</sup> Témoignage en chef de Linda Malo par Me Forget, le 8 mars 2012.

[...]

Q. Donc, est-ce au téléphone que vous arrivez à un accord de volonté sur le prix?

R. Bien, sur le prix, oui. Oui, sur le prix. Et, côté inspection : « Bon qu'est-ce que tu fais, est-ce que tu fais inspecter ou pas là? » Bon, c'est ça. Et ça m'a un petit peu dissuadée ... : « Bon, je ferai pas inspecter, ça fait 15 ans qu'elle est là, elle sait de quoi elle parle, elle sait si vraiment, effectivement, il y a des problèmes... [...] »

(notre soulignement)

[41] MALO témoigne, dans son interrogatoire au préalable<sup>11</sup> :

« Q. [313] O.K. Relativement au toit, qu'est-ce qu'on vous a dit quant à une perforation de la membrane, quant à des problèmes au niveau de l'étanchéité du toit? Qu'est-ce qu'on vous a déclaré à ce moment-là, au moment de l'achat?

R. Aucune déclaration d'anormale. Moi, on m'a dit que le toit avait été refait et qu'il n'y avait aucun problème, que ... qu'il n'y avait aucun problème. Puis là où est-ce que je l'ai vraiment appris, c'est quand l'expert a monté puis qu'il a constaté que le toit avait été « patché », il dit : « Il n'a pas été refait, il a été « patché. » »

[42] L'annonce parue dans le journal ne parle pas de la toiture refaite mais d'un très bon entretien. Il n'y a pas d'agent d'immeuble au dossier et donc pas de déclaration de vendeur écrite, d'où la confusion sur les déclarations de MAILLOUX. Nous sommes devant des témoignages contradictoires et MALO a le fardeau de la preuve.

[43] MAILLOUX, même après les reproches de MALO, n'a jamais répondu que la toiture avait été faite récemment; elle s'est contentée de dire que la toiture avait été refaite. Comme on a pu le constater, MALO se sert du rapport d'évaluation<sup>12</sup> au soutien de sa réclamation. À deux reprises, elle précise se fier à l'évaluateur. Or, le Tribunal est à même de constater que ce dernier a précisé dans son rapport que la toiture datait des années 1991-1992 et, en conséquence, il avait donc tenu compte de cet élément avant de conclure à son prix d'évaluation.

[44] Cette réclamation est donc vouée à l'échec puisqu'un simple examen aurait permis de constater l'état de la toiture. MALO a été imprudente sur ce point.

---

<sup>11</sup> Interrogatoire avant défense, précité, note 2, p. 82.

<sup>12</sup> Pièce P-2 : Rapport d'Évaluation, précité, note 1.

***DRAIN FRANÇAIS***

[45] Quant au drain français, la vidéo démontre que le drain de terracotta est brisé à deux endroits précis, ce qui est admis par l'expert BROSSEAU. GERVAIS réclame 25 % de la valeur de l'installation d'un drain neuf – 34 738 \$ – soit un montant de 8 684,50 \$.

[46] BROSSEAU suggère des réparations du drain actuel, réparations qu'il évalue à 3 000 \$ chacune. Le visionnement de la DVD révèle – en plus des deux bris – qu'il y a certains endroits où la caméra était complètement sous l'eau, ce qui dénote une contre-pente qui doit être corrigée. L'expert BROSSEAU, dans un premier temps, témoigne que le drain de terracotta a atteint sa durée de vie, et ce, avant d'avoir pris connaissance du DVD. Après en avoir pris connaissance, ce dernier mentionne que le drain de terracotta, comme on pouvait le voir, était en très bon état, sauf aux deux endroits où il y avait bris. Ce vice ne pouvait être décelé à moins d'une inspection par caméra qui ne pouvait être faite par une inspection pré-achat ni être décelé par la visite de l'évaluateur.

[47] En conclusion, le Tribunal retient la réclamation dépréciée de 8 684,50 \$ et accorde ce montant pour la réparation du drain car il s'agit d'un vice caché. À ce montant s'ajoute 10 % d'administration, 5 % de profit et les taxes applicables pour un total de 11 532,66 \$.

***LE SOUS-SOL***

[48] MALO réclame des sommes importantes pour le sous-sol qui doit être refait.

[49] Quant à son expert GERVAIS, il mentionne à son rapport<sup>13</sup> :

« Test de contamination fongique au sous-sol :

Mme Malo nous indique avoir fait effectuer des tests de moisissure au sous-sol suite à l'apparition des moisissures. La contamination est importante et une décontamination est à prévoir. Nous vous référons au rapport d'expertise.

Au niveau du sous-sol, le plafond est endommagé par le dégât d'eau du deuxième étage. Il y a présence de moisissure dans les comptoirs de cuisine et dans la salle de bain. Trace dans le coin du salon avant. Plusieurs ouvertures ont été effectuées dans le mur pour exploration afin de déterminer l'état et des traces probables. Le faux plancher est endommagé. Mme Malo nous indique avoir posé un faux plancher au sous-sol et que celui-ci bombe par l'humidité au sous-sol. Même constat au niveau du garage intérieur au sous-sol odeur bien perceptible au sous-sol. Il n'y a pas de coupe vapeur sur le mur de fondation intérieure entre la laine et le béton ce qui occasionne de l'humidité et sont des facteurs au niveau des pousses fongiques. Il faut prévoir des travaux de décontamination au niveau du sous-sol. Voir le rapport d'expertise en moisissure. »

---

<sup>13</sup> Pièce P-6 : Rapport d'expertise Cerf-Plan inc., précité, note 5, p. 3.

[50] GERVAIS s'appuie sur le rapport de monsieur Dechamplain, d'Enviro-option<sup>14</sup> :

« 4.5 Sous-sol : cuisine et salle à manger

- Présence d'une forte odeur.
- Revêtement de plancher : linoléum apposé sur un contre-plaqué. Les mesures effectuées ont indiqué des taux de moisissures élevés pour le sous-plancher de contre-plaqué (photo 4).
- Armoires de cuisine lourdement affectées par l'eau sous l'évier (photo 5). Traces de contamination fongiques sur le panneau arrière (photo 6).
- Les mesures effectuées ont indiqué des taux de moisissures élevés pour les matériaux en bas de mur.
- Présence d'un rongeur mort dans un bac de plastique (photo 7).

4.6 Sous-sol : salle de bain

- Matériaux lourdement affectés sous l'évier (photo 8).
- Inspection sous le bain permet de constater la présence de gravier et de sol humide. Traces de contamination fongique sur matériaux poreux (gypse, etc.) sous le bain (photo 9).

4.7 Sous-sol : chambre

- Présence d'une forte odeur.
- Revêtement de plancher : bois flottant apposé sur une membrane elle-même apposée directement sur le béton. Les mesures effectuées avec l'aide de l'humidimètre ont indiqué des taux de moisissures très élevés pour la dalle de béton sous la membrane.

4.8 Sous-sol : salon

- Présence d'une forte odeur.
- Revêtement de plancher : bois flottant apposé sur une membrane elle-même apposée directement sur le béton. Les mesures effectuées avec l'aide de l'humidimètre ont indiqué des taux de moisissures très élevés pour la dalle de béton sous la membrane (photo 10).
- Des matériaux de finition ont été enlevés à quelques endroits. Les mesures effectuées ont indiqué des taux de moisissures très élevés pour la fondation en bas de mur (photo 11).
- Structure de bois affectée par l'eau en bas de mur. Traces de contamination fongique visible sur la surface du béton (photos 12 et 13).

[...]

5. RÉSULTATS D'ANALYSE EN LABORATOIRE

---

<sup>14</sup> Pièce P-4 : Rapport d'analyse d'Enviro-option, précité, note 3, p. 6-8.

Tableau 4 : Dénombrements et identification des moisissures présentes dans l'air ambiant.

Identification de l'échantillon	Dénombrement et identification des moisissures (UFC/m <sup>3</sup> )
Sous-sol (cuisine)	2244 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cladosporium sp. 40 %</li> <li>• Penicillium sp. 50 %</li> <li>• Alternaria sp. 10 %</li> </ul>
Sous-sol (salon)	2341 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cladosporium sp. 50 %</li> <li>• Penicillium sp. 45 %</li> <li>• Alternaria sp. 5 %</li> </ul>
Extérieur	80 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cladosporium sp. 60 %</li> <li>• Penicillium sp. 20 %</li> <li>• Alternaria sp. 10 %</li> <li>• Trichoderma sp. 10 %</li> </ul>

UFC/m<sup>3</sup> : Unité Formatrice de Colonie par m<sup>3</sup> d'air. »

Ces résultats sont bien au-dessus de la norme acceptable.

[51] Lors de la visite de Dechamplain, deux ans après l'acquisition, ce dernier a photographié une fissure extérieure. Suite à cette visite, les armoires de cuisine ont été enlevées et le mur détruit pour dégager la fissure qui apparaît à la page 20 de P-20. La photo est éloquent et on peut y voir qu'il y a eu efflorescence importante. D'autres photos – à P-20, photo 8 et à P-6, photo 12 – démontrent que les plinthes sont tachées. GERVAIS attribue la moisissure sur les plinthes à un défaut du drain et il associe également que les dégâts de l'armoire de cuisine proviennent sûrement de la fissure.

[52] MALO témoigne<sup>15</sup> qu'à la fin avril 2008, son fils qui emménage dans l'appartement du sous-sol, le nettoie et peinture. Il y constate certaines odeurs :

« R. D'accord. Donc, c'est ça. Ça fait que là, je lui avais parlé à ce moment-là. Après ça, quand il y a eu, quand on a, nous, entré, quand mon fils a commencé à habiter l'appartement — qui est autour de la fin avril, parce qu'il a peinturé, il a tout peinturé pour remettre ça beau, là, parce que ce n'était pas du « primer », mais pas loin. Ça fait qu'il a peinturé et...

Q. [221] Est-ce qu'il a peinturé à l'intérieur des armoires?

<sup>15</sup> Interrogatoire avant défense, précité, note 2, p. 62-70.

R. Non.

[...].

Q. [223] Savez-vous s'il a nettoyé l'intérieur des armoires avant de mettre sa propre vaisselle ou chaudrons?

R. Oui, ça c'est sûr. Ça, c'est sûr, et c'est à ce moment-là qu'il y a eu un premier constat qu'il y avait une mauvaise odeur en dessous des armoires.

[...]

Q. [227] Vous avez constaté qu'il y avait quoi? Un peu de... Et vous avez fait quoi à ce moment...

R. Bien, ça faisait comme un cerne puis ça faisait comme un petit bombement comme, tu sais, quand tu as de l'eau, qu'il y a quelque chose puis que ç'a comme séché.

[...]

Q. [235] D'accord. Vous faites quoi avec ça?

R. Bien, là, premièrement, ce qu'on observait, parce qu'on ne savait pas d'où ça venait, cette eau-là, parce que ça ne venait pas des tuyaux, ça ne coulait pas des tuyaux le... pas du tout. C'est des tuyaux en, qui ont été remplacés, ce n'est pas de la vieille tuyauterie, en bas, là, c'est en plastique, là. Et ça ne coulait pas de là puis on n'était pas capable de voir, parce que ça venait comme humide puis on n'était pas capable de voir d'où est-ce que ça coulait. Ça fait que c'est sûr que ç'a été avec le temps, et en nettoyant à l'eau de javel, ça enlevait de l'odeur. Ça, on s'est rendu compte de ça. Et c'est ce que mon fils a fait puis il l'a fait aussi dans la salle de bains, parce que sur le mur intérieur, la même chose, la petite vanité, si tu nettoies à l'eau de javel, c'est... Mais moi, je vais vous dire la vérité que je n'ai pas été voir au fond des armoires.

[...]

R. Puis là, c'est ça, c'est qu'on était comme au mois de mai et il y avait de l'odeur, il y avait de l'odeur d'humidité. Mais l'autre chose, c'était que tu mettais une boîte, tu mets une boîte dans la garde-robe, la boîte, là, tu ne peux plus la lever parce que tout est déchiqueté d'en dessous parce que c'est humide.

[...]

Q. [247] ... vous avez constaté que quand une boîte de carton était déposée sur le plancher, directement sur le plancher, la boîte de carton devenait...

R. Mouillée.

Q. [248] ...mouillée?

R. Mais ça n'a pas été tout de suite, ça, ç'a été plus vers l'automne, là, que... tu sais, tu mets des choses en attendant de dépaqueter et tout, puis c'est comme plus autour de, je vous dirais, fin septembre qu'Alexandre s'est rendu compte de ça. Mais entre-temps, parce que la petite était tout le temps malade, elle vomissait à chaque jour, puis c'est un petit bébé prématuré qui est né à trente (30) semaines, puis...

[...]

R. Au mois d'août. On a arraché le tapis puis...

Q. [256] Le tapis dans quelle pièce?

R. Tout le salon plus le passage, puis pour se rendre compte qu'en dessous, que c'était directement sur le ciment.

Q. [257] D'accord. Et qu'est-ce que vous avez constaté en...

R. Qu'est-ce qu'on a constaté, c'est que le ciment avait, tu sais, c'était comme quand tu as un suintement, là, que... ce n'était pas mouillé, de l'eau franche, mais c'était humide aussi. Tu mettais ta main, là, puis c'était humide, puis le tapis était moisi. Ça fait que moi, j'ai arraché ça, puis au départ, je ne m'attendais pas de m'en aller vers des problèmes, j'ai mis un plancher flottant puis j'ai dit peut-être que c'est parce que ç'a été mis direct puis qu'il n'y a pas eu de pellicule. Parce que je m'étais informée chez Rona puis ils avaient dit : « Mettez un... habituellement, il faut mettre quelque chose, une protection puis vous mettez un tapis par-dessus, là, il y a comme une base. Ça fait que, il dit, peut-être que c'est parce que ç'a été mis comme ça. » Puis là, j'ai mis du plancher, j'ai fait installer du plancher flottant. Sauf que malgré la pellicule, là, on se rendait compte que possiblement... Puis là, j'ai commencé à poser des questions à des experts avec qui je travaille parce que, en étant gestionnaire, on a souvent des projets sur nos départements et tout ça, il y a des ingénieurs, des architectes puis...

[...]

R. [...] j'ai eu beaucoup d'informations par des experts ingénieurs, architectes, experts en bâtiment, et il m'a dit : « Écoute, ça ne peut pas être juste un déshumidificateur qui cause problème. Pour que le ciment

fasse ça, il y a quelque chose. Donc, il dit, moi, je te conseille de prendre un expert, d'aller vers ça. » Mais c'est sûr que financièrement, je ne pouvais pas le faire instantanément, mais je n'ai pas tardé, parce que là, à un moment donné, ç'a été le bas de la brique qu'on voyait comme des « spots » de moisissure à côté du solage. »

(notre soulignement)

[53] Lors de son témoignage en chef<sup>16</sup>, MALO dira devant le Tribunal :

« R. [...] Et, l'autre chose qui m'a sécurisée beaucoup c'est que sa mère restait au sous-sol et elle me l'a répété à quelques reprises : « Écoutes, ma mère reste au sous-sol, c'est sûr que s'il y avait un problème je ne la ferais pas rester là.

[...]

R. Oui. Oui, oui... je l'ai constaté. Donc, j'avais aussi parlé à madame Mailloux et je suis revenue encore à la charge en disant : « Est-ce que... À quel moment il a été fait le 4½? » Elle me dit : « Moi, c'était déjà là, quand j'ai acheté, il était déjà là. Je peux te dire, te confirmer qu'il n'y avait pas de problème du tout. Mets un déshumidificateur. Nous autres, il y a toujours eu un déshumidificateur puis ça va régler la problématique. » Et c'est sûr que ma petite-fille, elle a fait une pneumonie mais ce qui était assez flagrant, c'est qu'elle vomissait à chaque jour. Au début, on se disait que peut-être, c'est l'acclimatation, elle est bougée, elle était en haut, on la déplace en bas, il y a de l'insécurité, sa mère retourne aux études, bon... Et, par la suite, c'est sûr que ça empirait et c'est à ce moment-là que j'ai décidé de mettre un plancher flottant parce que je me suis dit : « Je ne peux pas croire... on peut pas laisser le tapis comme ça. » Puis là, c'est là qu'il y a eu des découvertes, puis là, à quel moment j'ai eu la discussion avec madame Mailloux, j'peux pas vous le dire mais moi je l'ai appelé et j'ai dit : « Le tapis? C'est mis directement sur le ciment comme ça? »...et tout ça... c'est pas la règle de l'art et tout... Puis elle m'a dit : « Moi-là, j'ai jamais eu de problème. Il n'y a pas de problème, il n'y a pas d'humidité. » Puis là, j'ai constaté ce que je vous ai montré dans le salon que le tapis, vraiment, c'est des moisissures ça, le tapis en dessous, c'était comme tout moisi. »

[54] Y a-t-il un ou plusieurs vices et existaient-ils au moment de la vente? S'agit-il de vices qui auraient pu être décelés au moment de l'achat? Le Tribunal souligne que l'évaluateur retenu par MAILLOUX n'a pas soulevé quelque problème d'odeur ou de moisissure que ce soit dans son rapport d'évaluation – évaluation exécutée dans le mois précédant l'offre d'achat. On peut donc conclure que l'homme prudent n'aurait pas

---

<sup>16</sup> Témoignage en chef, précité, note 10.

décelé, lui non plus, de vice et que l'évaluateur l'aurait inscrit en réserve sur son rapport<sup>17</sup>.

### **PAPIER NOIR**

[55] Les experts reconnaissent que, lors de reconstruction, le papier noir doit être installé sur les murs intérieurs de béton au sous-sol<sup>18</sup> :

« Les deux experts sont d'opinion qu'il y a vice de construction au niveau des matériaux recouvrant les murs de la fondation, et ce, dû à l'absence de papier noir 15 livres qui soit être prévu entre le béton et l'isolant dans la partie en-dessous du sol fini, selon l'article 9.13.3.3.2.

Les deux experts sont également d'opinion que malgré l'absence de papier noir, les membrures servant à protéger les matériaux poreux de l'excès d'humidité, les membrures de bois sont demeurées en bonne condition sans cerne de pourriture aux ouvertures pratiquées par la demanderesse, il n'y avait aucune trace d'efflorescence au bas des murs de la fondation, ni signe d'infiltration d'eau. »

---

<sup>17</sup> Code de déontologie des membres de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, c. C-26 r. 123, art.4, « Normes de pratique professionnelle », [1998] OEAQ, BD 2000-05-18.

L'évaluateur doit exercer sa profession en respectant les normes de pratique généralement reconnues et les règles de l'art. L'Ordre a adopté des normes de pratique professionnelle où il est mentionné :

« 2. Évaluer la valeur du bâtiment :

L'évaluateur, lorsqu'il évalue un bâtiment et autres améliorations d'emplacement par la méthode du coût, doit en faire une inspection complète afin d'établir un relevé quantitatif et qualitatif de ses composantes, de procéder au calcul du coût neuf, et de mesurer les diverses dépréciations pouvant affecter la valeur, notamment les dépréciations physique, fonctionnelle et économique. (p. I-6)

[...]

Pour l'identification et la quantification des différentes dépréciations, l'évaluateur doit décrire clairement le procédé de mesure employé et les données sur lesquelles ses calculs reposent, notamment :

- l'âge des composantes;
- l'espérance de vie restante;
- l'espérance de vie normale pour le type de bâtiment compte tenu des matériaux et de l'utilisation;
- le coût des réparations et des corrections nécessaires. (p. I-7) »

<sup>18</sup> Pièce P-17 : Rapport conjoint d'expert, précité, note 6, p. 5-6.

BROSSEAU souligne qu'il n'y a pas lieu d'accorder une indemnisation puisque les murs sont secs et ont été reconstruits en 1997, suite à un dégât d'eau.

[56] L'évaluateur des travaux à être effectués est silencieux quant à l'installation de ce matériel sur les murs. BROSSEAU tire donc l'argument qu'il n'y a aucune conséquence et, de ce fait, le Tribunal ne devrait pas octroyer une telle demande.

[57] La défenderesse s'appuie principalement sur l'arrêt *Ford*<sup>19</sup> où l'honorable Johanne Trudel, alors à notre Cour, mentionne :

« [127] De toute manière, il ne suffit pas de démontrer qu'un objet vendu ne répond pas à une norme législative ou réglementaire pour conclure qu'il y a automatiquement présence d'un vice caché.

[128] Professeur Edwards écrit à ce sujet : « Le vice prévu par l'article 1726 C.c.Q. se définit par son effet négatif sur l'usage projeté. Il s'agit donc de savoir dans quelle mesure le respect des normes exerce une influence déterminante dans l'évaluation du vice suivant la garantie ».

(citations omises)

[58] Dès que MALO prend connaissance d'un vice, elle devra le dénoncer ultérieurement si elle revend l'immeuble, ce qui entraînera soit une baisse du prix de vente, soit une garantie additionnelle ou soit l'exécution des travaux.

[59] Le Tribunal ne partage pas l'opinion émise par BROSSEAU qu'un vice sans conséquence n'est pas indemnisable. L'article 1726 du *Code civil* énonce que :

« **1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

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

[60] Or, « n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus », ne précise pas qu'il doit y avoir des conséquences immédiates. À titre d'exemple, si une partie découvre l'absence de drain, il est évident que l'acheteur aura droit à compensation pour l'installation du drain. Il est en preuve – non contredite – que MALO ne voulait pas faire de travaux majeurs, et ce, avant même l'acquisition et qu'elle n'en n'avait pas les moyens. La valeur de la propriété est affectée par l'absence du papier noir et des

---

<sup>19</sup> *Ford c. Cholette*, 2006 QCCS 1223, AZ-50359817.

constats de moisissures et d'humidité, tant par le rapport d'Enviro-option<sup>20</sup> que par les photos<sup>21</sup> de même que du témoignage<sup>22</sup> de MALO.

[61] Le rapport de l'évaluateur<sup>23</sup>, après constat des dégâts, démontre que la propriété est affectée par des vices; cet évaluateur, mandaté par la Caisse populaire, évalue la propriété à un montant nettement inférieur au prix payé.

[62] Connaissant la problématique de l'humidité du sous-sol, quel profane paierait le même prix pour un immeuble s'il est informé qu'au surplus il y a absence d'une membrane requise par le *Code national du bâtiment*, laquelle a pour objet de couper l'humidité? Le Tribunal est d'avis que le papier noir de 15 livres doit être installé, ce qui entraîne la démolition du pourtour intérieur du sous-sol. Il s'agit là d'un vice caché, même pour un expert. MALO ne pouvait déceler – avant l'ouverture des murs – la problématique. Quant à l'intérieur du périmètre, les experts divergent.

### **PLANCHER DU SOUS-SOL**

[63] Selon BROSSEAU, le gauchissement du plancher est dû à un déversement d'eau au centre du passage et le même constat est fait, selon lui, près de la porte-patio qui sert de porte d'entrée extérieure.

[64] Quant aux armoires de cuisine, il attribue au mauvais entretien et à d'autres dégâts d'eau, à l'intérieur du comptoir sous l'évier, les odeurs qui s'en dégagent.

[65] Cette fissure était-elle visible par l'extérieur, deux ans avant sa découverte par Dechamplain? Rappelons que le crépi a été refait et repeint, à l'été 2006, quelques mois avant la vente. Il y a une forte probabilité que la fissure n'apparaissait pas et que le nouveau crépi, avec sa peinture, la masquait. D'ailleurs, l'évaluateur de MAILLOUX ne l'a pas constaté; il n'a fait aucun ajustement<sup>24</sup>.

[66] BROSSEAU élimine complètement la possibilité d'infiltration par la fissure avant la vente bien qu'elle démontre de l'efflorescence. Il avance que la fissure aurait pu apparaître lors de travaux de construction exécutés par la municipalité. Il conteste aussi la méthode utilisée par les deux experts de MALO et ajoute que les tests de Dechamplain ne sont pas conformes car, de toute façon, il aurait dû y avoir une prise de test après le nettoyage et l'enlèvement des débris.

---

<sup>20</sup> Pièce P-4 : Rapport d'analyse d'Enviro-option, précité, note 3.

<sup>21</sup> Photos provenant des pièces P-4, P-6 et P-20.

<sup>22</sup> Interrogatoire avant défense, précité, note 2.

<sup>23</sup> Pièce P-13 : Rapport d'évaluation immobilière de Bessette & Associés inc., Évaluateurs agréés, du 24 février 2011.

<sup>24</sup> Pièce P-2 : Rapport d'évaluation, précité, note 1.

[67] Le Tribunal ne retient pas la théorie de BROSSEAU sur le déversement d'eau comme raison du gauchissement du plancher et des problèmes d'humidité au sous-sol pour les raisons suivantes :

- 67.1. le rapport d'Enviro-option démontre des problèmes d'humidité au sous-sol, partout;
- 67.2. il n'y a aucune preuve de déversement d'eau et le problème du dégât d'eau du locataire du deuxième étage est postérieur à la visite d'Enviro-option;
- 67.3. le Tribunal ne croit pas MAILLOUX lorsqu'elle affirme qu'il n'y avait pas de problème au sous-sol parce qu'elle n'a pas expliqué pourquoi le mur de brique du salon du sous-sol a été repeint. Elle n'a pas tenté non plus de contredire MALO lorsque cette dernière a affirmé que BROSSEAU, lors de sa visite pour inspection, a été amené par le conjoint de MAILLOUX directement à l'endroit où, plus tard, on découvrira une fissure. Or, MALO n'a pas été contredite ni par BROSSEAU ni par MAILLOUX et encore moins par son conjoint qui n'a pas témoigné;
- 67.4. MALO n'est pas contredite quant aux représentations que la mère de MAILLOUX habitait les lieux sans problèmes. Il aurait été facile pour cette dernière de faire entendre son conjoint et sa mère, ce qu'elle s'est abstenue de faire.

[68] BROSSEAU, dans le rapport conjoint des experts<sup>25</sup>, écrit :

« Richard Gervais déclare que sa cliente l'avait informé que les cernes de moisissure n'étaient pas présents lors de la période d'achat et que celles-ci se sont formées après la date d'acquisition, et que selon lui ceci est possible.

Sylvain Brosseau est d'opinion que les dommages sont reliés directement par des dégâts d'eau répétés, et ce, après la vente reliée directement par l'entretien négligé et l'utilisation abusive. Il est également d'opinion que si la situation existait au préalable, le tout devait être inévitablement visible avant l'achat. »

[69] Le sous-sol a une problématique importante d'humidité. Le Tribunal écarte la théorie de BROSSEAU à l'effet que la fissure proviendrait de travaux de la municipalité. Relativement à cette fissure, le Tribunal retient les éléments suivants :

- 69.1. peu de temps avant la vente, le crépi a été refait et, au surplus, repeint, ce qui a facilement masqué la fissure et, à cet endroit précis à l'intérieur – derrière les armoires de cuisine – après avoir enlevé le gypse, la preuve révèle des traces importantes d'efflorescence démontrant l'infiltration d'eau qui se serait asséchée;

---

<sup>25</sup> Pièce P-17 : Rapport conjoint d'experts, précité, note 6, p. 3-4.

- 69.2. le sol s'est compacté depuis les travaux puisqu'on y voit une démarcation importante de la peinture sur le crépi, d'où la conclusion du Tribunal que l'affaissement du terrain s'est produit après la pose du crépi et de sa peinture. De plus, aujourd'hui, on n'y voit – plus de quatre ans plus tard – qu'une légère fissure<sup>26</sup>;
- 69.3. la construction du bassin de rétention – par le propriétaire du lot arrière – a permis d'assécher le terrain de MALO en 2010, réglant le problème qu'elle a dénoncé vigoureusement dans son interrogatoire au préalable lorsqu'elle parle du terrain à l'arrière qui ne s'asséchait pas, condition idéale pour favoriser l'infiltration d'eau dans la maison;
- 69.4. les moisissures sur les plinthes des chambres et sur la brique du mur intérieur du salon indiquent qu'il y a surabondance d'humidité et que le tout est conjugué à la problématique du drain;
- 69.5. le Tribunal ne peut conclure que des signes de moisissures existaient au moment des visites pré-achat mais que la fissure existait bel et bien et qu'elle était cachée par le crépi à l'extérieur et par les armoires de cuisine à l'intérieur.

[70] Le Tribunal, face à ces faits, conclut donc que les dégâts découlant de l'humidité au sous-sol ont plusieurs sources et que les trois problèmes sont contributoires; il est impossible de déterminer la cause exacte. Il est certain que MALO ne pouvait déceler les problèmes du drain et du papier noir. Quant à la fissure, elle n'était pas décelable à l'extérieur car elle était cachée par le crépi neuf qui n'avait pas eu le temps de se résorber ni à l'intérieur car elle était cachée par les armoires de cuisine.

[71] MALO tout comme l'évaluateur<sup>27</sup> de MAILLOUX n'ont pas décelé – lors de leurs visites – des traces de moisissures ni des odeurs. Le Tribunal retient que la conclusion la plus probable est celle où l'on a tenté de masquer la problématique d'humidité :

- 71.1. en exigeant d'avoir une offre avant la visite des lieux;
- 71.2. en louant le logement du sous-sol pendant les négociations;
- 71.3. en ne faisant pas témoigner la mère qui y aurait habité;
- 71.4. et le fait que l'on a découvert que la surface du tapis – qui touchait au ciment – était moisie, preuve non contredite.

[72] Le logement du sous-sol doit être refait et les dommages sont importants. GERVAIS, s'appuyant sur les montants soumis par Rénovations R.D.D.<sup>28</sup>, attribue une

---

<sup>26</sup> En liasse, photographies prises pendant le délibéré, à la demande du Tribunal.

<sup>27</sup> *Normes de pratique professionnelle*, précité, note 17.

<sup>28</sup> Pièce P-7 : En liasse, soumissions de Rénovations R.D.D.

dépréciation aux divers travaux correctifs. Le Tribunal retient donc les montants suivants qui doivent être accordés pour la réfection :

Cuisine :	2 936 \$
Salle à dîner :	672 \$
Espace lavage :	555 \$
Salle de bain :	1 197 \$
Salon :	1 985 \$
Passage :	1 398 \$
Garde-robe du passage :	734 \$
Chambre du centre :	1 900 \$
Chambre d'amis :	1 664 \$
Divers :	500 \$
Démolition :	1 500 \$

Le montant de démolition est réduit compte tenu que le Tribunal n'accorde pas de montant pour la réfection de la toiture. Tous les montants octroyés s'élèvent à 15 041 \$ auxquels s'ajoutent 10 % d'administration, 5 % de profit et les taxes applicables pour un total de 19 973,85 \$.

### ***PLOMBERIE***

[73] Les experts<sup>29</sup>, s'entendent également sur la réclamation du raccordement de la lessiveuse :

« Les deux experts sont d'opinion que l'installation au sous-sol concernant le raccordement de la lessiveuse et son évacuation ne sont pas conformes. »

[74] Le plombier a témoigné sur la problématique de la pression d'eau de même que sur l'absence de clapet. Même MAILLOUX, lors de son témoignage, n'a pu confirmer s'il existait un clapet ou pas. Le témoignage du plombier n'est pas contredit; il s'agit évidemment de vice caché.

[75] Il est démontré qu'il y a absence de clapet, et ce, suivant même le témoignage de MAILLOUX. Les travaux de plomberie sont évalués<sup>30</sup> à 5 100 \$ pour :

- 75.1. raccorder la lessiveuse et sècheuse correctement – vice admis par BROSSEAU comme vice caché;
- 75.2. corriger le problème de pression de l'entrée d'eau – vice que Brosseau n'a pas décelé et ce n'était pas son mandat;
- 75.3. installer un clapet;
- 75.4. raccorder les chauffe-eau correctement;

<sup>29</sup> Pièce P-17 : Rapport conjoint d'experts, précité, note 6, p. 6.

<sup>30</sup> Pièce P-9 : Soumission de la firme Plomberie SMP Enr.

Cette réclamation est maintenue car il aurait nécessité une inspection par un expert, soit un plombier, ce qu'un acheteur prudent n'a pas à faire, d'autant plus que l'évaluateur de MAILLOUX n'a pas constaté cette problématique non plus. Le Tribunal accorde donc la somme de 5 100 \$ et y ajoute les taxes applicables, pour un total de 5 863,72 \$.

### **ÉLECTRICITÉ**

[76] Suite au dégât dans la salle de bain des maîtres, les assureurs de MALO ont dépêché un électricien sur les lieux qui a constaté un défaut important, le panneau électrique ne pouvant être situé à côté d'un réservoir à eau chaude. Il s'agit là d'un élément contraire au *Code de l'électricité du Québec*. Même un examen minutieux de la part de MALO n'aurait pas permis de découvrir cette défaillance car l'évaluateur de MAILLOUX n'a rien vu et, sans la présence d'un expert-électricien, les défauts n'auraient pas été connus. La réclamation<sup>31</sup> de 8 650 \$ est donc accueillie pour un total de 9 945,33 \$ qui inclut les taxes applicables.

### **SALLE DE BAIN DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

[77] BROSSEAU admet que la salle de bain doit être refaite en totalité, malgré qu'elle ait été rénovée en 2006. MAILLOUX voudrait que l'indemnisation reçue par MALO réduise le montant à être versé. Or, l'assureur n'a pas remboursé ces dommages précis de salle de bain. Les experts se sont entendus sur la somme de 5 159,25 \$ et, dans les circonstances, le Tribunal accorde la totalité du montant plus les taxes applicables pour un total de 5 897,35 \$ car l'indemnité d'assurance<sup>32</sup> ne couvre pas ces travaux.

### **PLANCHER DE CÉRAMIQUE DE LA CUISINE**

[78] MALO réclame la somme de 2 703,40 \$ pour refaire le plancher de tuiles de céramique dans la cuisine. Les deux experts s'entendent sur une problématique d'instabilité du pontage et font état de ce qui suit<sup>33</sup> :

« Richard Gervais est d'opinion que les tuiles se sont brisées après la vente et il se fie à la déclaration de sa cliente, ce qui lui apparaît un vice latent.

Sylvain Brosseau est plutôt d'opinion que les dommages ne pouvaient apparaître qu'après la vente puisque l'instabilité du pontage existait depuis l'origine de son installation; donc le tout était apparent avant la vente si le tout est relié à la faiblesse du pontage.

---

<sup>31</sup> Pièce P-10 : Soumission de la firme Les Entreprises Électriques Jean Mercier & Fils Inc.

<sup>32</sup> Pièce P-24 : Évaluation du 8 février 2012 de La Capitale.

<sup>33</sup> Pièce P-17 : Rapport conjoint d'experts, précité note 6, p. 7-8.

Toutefois, Sylvain Brosseau soulève un point qui lui apparaît le plus plausible afin d'expliquer le dommage soit un dégât d'eau récent qui peut survenir à partir du débordement de l'évier ou par une fuite du broyeur ou tout autre type de dégât d'eau soudain puisqu'il est fréquent de constater ce même type de dommages lors de sinistre d'assurance. »

[79] BROSSEAU soulève donc deux causes possibles et retient celle de déversements d'eau. Il élimine, dans son témoignage, le fendillement dû à un choc car il n'a pas retracé de point d'impact. Le Tribunal ne retient pas l'hypothèse du déversement d'eau sinon toutes nos salles de bain et douches, dont le plancher est en céramique, fendilleraient.

[80] D'autre part, GERVAIS témoigne que le dommage progresse graduellement, ce qui n'est pas nié. Cela renforce qu'il s'agit bien d'un vice que l'on ne pouvait déceler au moment des visites pré-achat, car la céramique avait été installée peu de temps avant. Le Tribunal retient que la cause la plus probable du fendillement est celle de l'instabilité du pontage, ce qui est un vice caché. De plus, elle n'a pas fait l'objet d'un redressement par l'évaluateur<sup>34</sup>.

[81] Cette réclamation est accueillie sans dépréciation – vu que l'installation de la céramique neuve date de moins d'un an au moment de la vente – soit un montant de 2 703 \$ plus les taxes applicables pour un total de 3 107,77 \$.

### ***MURET***

[82] MALO réclame la somme de 1 800 \$ pour la réparation d'un muret et 130 \$ pour la réparation de l'asphalte. BROSSEAU reconnaît que le mur de briques qui protège le muret de pierres n'est pas conforme aux normes. Pourtant, il note au Tribunal que sa construction remonte à plus de dix ans et que le muret n'a pas bougé, sauf l'entretien régulier des réparations.

[83] Il est évident que le muret a manqué d'entretien depuis l'achat. Cependant, le Tribunal constate qu'il s'agit d'un vice caché puisqu'il est impossible de connaître la fondation de ce muret sans creuser.

[84] Les experts se sont entendus sur la somme de 1 800 \$ pour la réfection. Cette somme est attribuée et les taxes applicables y sont ajoutées pour un total de 2 069,55 \$.

---

<sup>34</sup> Pièce P-2 : Rapport d'évaluation, précité, note 1.

**PATIO**

[85] Quant à la réclamation pour le patio, est-ce un vice caché ou un vice apparent? BROSSEAU admet cependant – après avoir entendu que les pièces de bois avaient été repeintes – qu'il s'agirait là d'un vice caché à cause du maquillage et que les réparations de quelques planches auraient réglé le problème. Le Tribunal arbitre le montant à 500 \$ et non une réfection complète du patio. En ajoutant les taxes applicables, le total s'élève à 574,87 \$.

[86] En résumé, le Tribunal octroie les montants suivants :

Drain français :	11 532,66 \$
Sous-sol :	19 973,85 \$
Plomberie :	5 863,72 \$
Électricité :	9 945,33 \$
Salle de bain du rez-de-chaussée :	5 897,35 \$
Plancher de céramique de la cuisine :	3 107,77 \$
Muret :	2 069,55 \$
Patio :	574,87 \$

Tous ces montants forment un total de 58 965,10 \$, qui inclut les pourcentages d'administration et de profits, le cas échéant, et les deux taxes applicables (TPS et TVQ).

**RAPPORTS D'EXPERTISES**

[87] Les parties ont déboursé, en frais d'expertises, des montants importants :

87.1. MALO a déboursé les sommes suivantes :

- préparation des rapports de Cerf-plan inc. :	3 720,10 \$
- présence à la Cour de GERVAIS :	6 898,50 \$
- rapport d'Enviro-option :	959,44 \$
- présence à la Cour de monsieur Dechamplain :	1 379,70 \$
pour un total de :	12 957,74 \$

87.2. Quant à MAILLOUX, elle a déboursé plus de 11 500 \$.

Ces sommes astronomiques n'ont rien pour encourager les justiciables à se prévaloir de leurs droits d'ester en justice. Le Tribunal note que les rapports d'expertises ont été utiles et doivent donc être remboursés par MAILLOUX à MALO, soit 12 957,74 \$.

**INCONVÉNIENTS**

[88] Les inconvénients sont indéniables dans la présente affaire. MALO a été privée de la jouissance paisible à laquelle elle avait droit en achetant l'immeuble, suite aux représentations de MAILLOUX.

[89] MALO a fait une dépression, son fils a dû déménager et elle a vécu l'enfer. Sa réclamation pour les inconvénients est maintenue pour une somme que le Tribunal arbitre à 10 000 \$.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[90] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance;

[91] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 58 965,10 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et ce, depuis l'assignation;

[92] **CONDAMNE** la défenderesse à payer la somme de 12 957,74 \$ pour les rapports d'expertises de la demanderesse avec intérêts au taux légal, et ce, depuis le prononcé du présent jugement;

[93] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse une somme de 10 000 \$ pour les inconvénients subis avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., et ce, depuis l'assignation,

---

CLAUDE AUCLAIR, J.C.S.

Me Anne-Marie Forget  
GAGNON & ASSOCIÉS  
Pour la demanderesse

Me Michel Roland Gauthier  
JARRY GAUTHIER  
Pour la défenderesse

Dates d'audience : 6, 7, 8, 9, 12 et 13 mars 2012