

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

No : 200-17-012711-107

DATE : 26 avril 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE JULES ALLARD, J.C.S.**

---

**FABIENNE RONDEAU**  
et  
**KIRK MACFADYEN**  
Demandeurs

c.

**CATHERINE LANGLOIS**  
et  
**NICOLAS ÉMOND**  
Défendeurs

---

**JUGEMENT**

---

[1] **LE TRIBUNAL**, sur une demande en diminution de prix :

**LES PRÉTENTIONS DES PARTIES**

[2] Les demandeurs, le 21 novembre 2010, dans leur requête introductive allèguent qu'ils ont découvert un vice caché affectant la résidence qu'ils avaient acquise 7 ans auparavant le 15 septembre 2003.

[3] Ce vice caché se serait manifesté en 2008. Les occupants avaient de la difficulté à respirer, avaient des maux de tête, de rhumes et divers malaises. Ils ont soupçonné que la présence d'humidité excessive et d'odeurs au sous-sol en étaient la cause et ils ont décidé de demander une investigation en donnant mandat à une firme de décontamination, Environex, qui a effectivement procédé à l'éradication de contaminants microbiens le 17 novembre 2008. Au-delà des informations contenues dans le rapport de cette firme, ils ont demandé que soient faites des recherches additionnelles.

[4] Aussi en décembre 2008, ils ont confié un mandat à monsieur Pierre Gauvin, estimateur en sinistre, qui a suggéré de dénoncer la situation à leur assureur.

[5] Il a une connaissance générale en construction pour y avoir œuvré il y a plusieurs années et il s'est tenu au courant des développements en suivant des séances d'informations et par nécessité en exerçant son métier actuel. À l'aide d'un appareil de détection Tranex, il a entrepris une investigation. Il a ouvert un mur de finition intérieur à un endroit plus humide et il y a trouvé une trace d'infiltration d'eau.

[6] Cependant, cela ne semblait pas concluant et il a jugé bon de ne pas continuer sa prospection et d'attendre au printemps à l'occasion de la fonte des neiges et des pluies abondantes pour constater visuellement la présence d'eau.

[7] Mais déjà, les demandeurs avaient arraché les tapis qui recouvraient le plancher de béton au sous-sol selon le conseil de la maison Environex et avaient de leur propre initiative décidé de mettre au rebut les meubles et autres biens qui s'y trouvaient.

[8] La demanderesse était enceinte et elle est allée habiter temporairement avec son époux chez ses parents.

[9] Plus tard au printemps, monsieur Gravel fit des travaux exploratoires au drain de fondation en y faisant circuler une caméra.

[10] On a découvert que le drain était obstrué à 80 % par des enracinements dans un amoncellement terreux.

[11] Les discussions avec leur assureur continuaient, mais ces derniers ont finalement nié responsabilité. Alors, un avocat fut consulté qui sans hésiter conclut qu'il ne s'agissait pas d'un événement dommageable faisant partie d'un risque assuré, mais possiblement d'un vice caché affectant la maison.

[12] Le 11 août 2009, une mise en demeure fut envoyée aux défendeurs décrivant la démarche des demandeurs et annonçant des procédures s'ils n'acceptaient pas de les indemniser.

[13] Les défendeurs après avoir nié leur responsabilité ont cependant convenu de se rendre à une exploration par creusage dégageant le drain de fondation.

[14] Ils ont maintenu leur refus de donner suite à la mise en demeure d'où la présente action en justice.

[15] En diminution de prix, les demandeurs réclament la somme de 4 446,61 \$ pour les frais de décontamination d'Environex et une intervention subséquente, 44 225,38 \$ pour des travaux effectués tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, une perte de 7 568,12 \$ en prévision du remplacement de meubles mis au rebut, ajoutant une somme de 12 262,20 \$ pour des travaux à venir de terrassement et de paysagement.

[16] À l'audience, ils ont abandonné leur réclamation de 5 000 \$ pour troubles, ennuis et inconvénients.

[17] De leur côté, les défendeurs nient toute obligation résultant de la garantie légale, prétendant :

- A. que le vice reproché n'existait pas au moment de la vente;
- B. que si la situation reliée au mauvais fonctionnement du drain pouvait engager leur responsabilité, ils pourraient avec succès opposer l'argument qu'il s'agissait plutôt de malfaçons, ce qui ne donne pas ouverture à la garantie légale du vendeur immédiat. Ils ajoutent que le drain avait 27 ans d'utilisation et qu'il devait de toute façon être remplacé ayant atteint la limite de sa durée prévisible;
- C. que l'humidité envahissante des lieux a été causée par une mauvaise utilisation ou un mauvais entretien du sous-sol dû particulièrement à une ventilation insuffisante;
- D. qu'en droit la réclamation des demandeurs est irrecevable parce que la mise en demeure dénonçant le supposé vice est tardive et qu'elle ne respecte pas les exigences de la loi en ce qu'elle ne permet pas aux défendeurs de procéder eux-mêmes aux travaux correctifs dans un délai raisonnable;

[18] Ils appuient leurs prétentions sur le fait que depuis la construction de la maison en 1981 jusqu'en décembre 2008 aucun des propriétaires antérieurs n'a eu à se plaindre de la présence d'humidité au sous-sol.

[19] C'est ce que confirment les nombreuses visites faites par les demandeurs avant l'acquisition. Les odeurs suspectes ne sont apparues que subséquemment.

[20] En plus des malaises persistants, ce sont pourtant ces odeurs qui auraient éveillé les soupçons des demandeurs sur la contamination de l'air ambiant au sous-sol. D'ailleurs, cette manifestation du vice caché aurait été découverte en 2008, mais ce n'est que le 11 août 2009 que les demandeurs l'ont dénoncé, soit plus de 6 ans après la vente et au moins 9 mois après sa manifestation.

[21] Sans que les défendeurs ne soient avisés, plusieurs travaux importants ont été faits, dont la décontamination des lieux, l'arrachement des tapis du plancher, l'ouverture des murs, la mise au rebut des meubles et autres objets et une investigation du drain. Dès lors, monsieur Gauvin avait décidé d'un plan de travaux à exécuter sans la participation des défendeurs.

[22] Étant ainsi mis à l'écart, les défendeurs n'ont donc pas été en mesure de vérifier les dires des demandeurs sur la cause de la présence de l'humidité, provoquant de la contamination de l'air au sous-sol et encore moins ils n'ont pu eux-mêmes procéder aux travaux correctifs comme le leur permet la loi.

[23] Les défendeurs argumentent qu'après la décontamination et l'enlèvement des tapis, l'atmosphère au sous-sol était redevenue saine, ce qui indique que ce ne sont pas les infiltrations d'eau ponctuelles qui causaient l'humidité excessive, mais la façon d'occuper les lieux.

## **LA PREUVE**

[24] La preuve a donné lieu à une audition de plus d'une journée.

[25] Celle de la demande a été faite par le témoignage de la demanderesse sur les circonstances amenant à soupçonner l'existence du vice caché, sur l'autorisation de décontaminer, sur les motifs qui appuient la décision de disposer des meubles et d'une partie des biens du sous-sol, sur le mandat donné à monsieur Gauvin, sur les paiements des travaux faits, sur l'estimation du coût de remplacement des meubles mis au rebut, sur les coûts futurs de la réfection du terrassement et finalement sur la nécessité de le faire.

[26] Son témoignage à l'audience est complété par un interrogatoire au préalable qui a été déposé pour valoir preuve au fond.

[27] Monsieur Gauvin, estimateur en sinistre a témoigné sur sa recherche et la découverte d'une source d'infiltrations d'eau à la base de la fondation, sur la constatation de malfaçons dans la disposition du drain, sur la hauteur du plancher de béton à l'intérieur par rapport à la semelle de la fondation, sur les travaux demandés et exécutés pour la remise en état, sur la nécessité de certains travaux imprévus. Il a aussi donné son explication du retard à dénoncer le vice, sur son mandat qui ne comportait pas seulement l'estimation du coût des travaux, mais la formulation du scénario de leur déroulement et aussi la surveillance.

[28] Monsieur Gravel fut entendu sur la façon dont il a exécuté les travaux. Il raconte qu'il avait préalablement participé à l'inspection du drain par caméra après avoir creusé le long du solage et installé une chandelle pour l'atteindre.

[29] Il a constaté son encombrement et plus tard, après avoir pratiqué une tranchée, découvert qu'il avait été placé en contre-pente sur une partie de son parcours, ce qui empêchait que l'eau ne se vide complètement.

[30] Il a fait tous les travaux correctifs au drain sur deux côtés de la maison et procédé à la pose d'une toile imperméabilisante pour éviter les infiltrations d'eau aux endroits où le plancher était au mauvais niveau par rapport à la semelle.

[31] Pour les demandeurs, la seule source de l'humidité ayant causé la contamination de l'air, c'est l'infiltration d'eau à la base de la fondation.

[32] Aucune autre cause possible n'a été envisagée par la demande, mais il apparaît du rapport de leur expert, Environex, dont les représentants n'ont pas témoigné que l'humidité ambiante pouvait être provoquée par la façon d'utiliser les lieux surtout en période estivale. Cette firme ne relie pas la présence d'humidité à une source d'infiltration constatée, elle ne fait que la mentionner comme possible.

[33] Les demandeurs ont demandé au Tribunal de reconnaître comme témoins experts messieurs Gauvin et Gravel parce qu'un document annonçant leurs témoignages avait été communiqué à ce titre.

[34] Le Tribunal a refusé cette demande. Ces personnes ne possèdent pas de qualifications scientifiques leur permettant de donner un avis au Tribunal au sens de l'article 2843 C.c.Q. qui prévoit :

**Article 2843 C.c.Q. :**

*Le témoignage est la déclaration...par laquelle un expert donne son avis.*

[35] Ces témoins ne peuvent pas guider le Tribunal sur des questions importantes que soulève le litige.

[36] Les infiltrations d'eau constatées étaient-elles suffisantes pour gorgier d'humidité les tapis au niveau révélé par Environex?

[37] Le haut taux d'humidité constatée au plancher presque partout au sous-sol, particulièrement dans les tapis posés sur le béton ne doit-il pas plutôt être relié à de la condensation généralisée au niveau du plancher?

[38] Étant donné que la résidence est élevée par rapport à la rue, ses fondations peuvent-elles être atteintes par la nappe frénétique? Le drain du pourtour de la maison ne sert-il pas surtout à conduire les eaux provenant de pluies abondantes et de la fonte des neiges?

[39] L'état du drain en raison de son âge et en regard de toutes les circonstances avait-il atteint la limite de sa durée?

[40] Était-il nécessaire de mettre au rebut les meubles meublant le sous-sol, alors qu'Environex ne l'a pas conseillé contrairement à ce qu'il a fait pour les tapis?

[41] La façon d'occuper les lieux du demandeur pendant 5 ans a-t-elle causé l'environnement humide en raison de l'absence de ventilation suffisante des lieux de pièce en pièce?

[42] Comment expliquer qu'avant, et même pendant quelques années de l'occupation des demandeurs, le sous-sol offrait un milieu sain pour les occupants?

[43] Les constatations faites par messieurs Gauvin et Gravel sont-elles de la nature de malfaçons plutôt que d'un vice caché?

[44] La réclamation telle que soumise par les demandeurs permet-elle d'envisager une diminution de prix en application de l'article 1604 C.c.Q.?

[45] Les témoins Gauvin et Gravel n'ont pas répondu et ne pouvaient probablement pas répondre à ces questions.

[46] Ce sont essentiellement des témoins qui rapportent des faits, ce qu'ils ont vu et pourquoi ils ont décidé de faire la remise en état de la façon dont ils l'ont fait plutôt que d'une autre, en particulier de remplacer le drain seulement sur une partie du pourtour de la maison, sur l'opportunité d'installer une toile imperméabilisante pour éviter une possible infiltration d'eau à un endroit où il n'y en a pas eu, sur la nécessité de remplir de béton des cavités ou des fissures.

[47] Ce sont des témoins honnêtes, qui à n'en pas douté, sont compétents dans l'exécution de leur fonction. Dans un autre cas, où on n'a pas à expliquer la longueur de la période écoulée sur l'apparition du vice, sur sa provenance et sa correction, leurs témoignages de faits auraient été probablement suffisants pour permettre au Tribunal d'avoir une preuve complète sur toutes les circonstances à considérer. La qualité de leur travail n'est pas le critère qui permet de les admettre à titre d'experts pouvant aviser le Tribunal.

[48] Occultant toute autre cause, ils se sont arrêtés à la seule présence de traces d'infiltrations d'eau peut-être répétitives se produisant à certaines occasions ou à certaines époques de l'année.

[49] Il était peut-être difficile, sans consulter le rapport d'Environex, de penser à une autre cause après que les tapis furent arrachés du plancher de béton et que l'air soit redevenu sain.

[50] Pourtant, la question est pertinente. Comment expliquer qu'une telle quantité d'humidité dont la présence est généralisée au sous-sol se soit révélée après 5 ans d'occupation, alors que l'on prétend que les infiltrations d'eau proviendraient des malfaçons existantes depuis toujours?

[51] On sait que les occupants antérieurs depuis 1981 n'ont pas connu une telle atmosphère et n'ont pas été témoins d'odeurs suspectes et n'ont pas constaté d'infiltrations d'eau.

[52] Par ailleurs, les demandeurs reconnaissent la bonne foi des défendeurs lors de la vente. Ils n'ont pas voulu cacher un trouble ou une déficience quelconque. Ils ont même alors dénoncé que le revêtement de la toiture serait à refaire à court terme et que la cheminée ne fonctionnait pas bien. En raison de cela, ils ont diminué leur prix de vente de 149 000 \$ à 140 000 \$ dollars.

[53] D'où la prétention des défendeurs que la résidence aurait pu servir aux fins auxquels elle était destinée, selon l'article 1726 C.c.Q. n'eut été la mauvaise utilisation des lieux dont en particulier l'absence de ventilation adéquate. Ainsi, les demandeurs ne peuvent prétendre que le vice existait au moment de la vente.

**Article 1726 C.c.Q.**

*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.*

...

[54] La résidence étant devenue inhabitable après plusieurs années depuis son acquisition, il faut se demander sur quoi repose la demande en diminution de prix.

[55] La preuve révèle que pendant la saison chaude et généralement plus sèche le sous-sol était tellement humide que l'on devait faire fonctionner simultanément deux déshumidificateurs.

[56] Pourtant, il n'y a jamais eu d'inondation même mineure recouvrant le plancher.

[57] La firme de décontamination a constaté des odeurs au sous-sol. Elle a retenu que le plancher de la chambre des reptiles était couvert de tapis de même que la grande chambre, et que dans la chambre de bain la céramique était humide plus que la norme au pourtour de la toilette et que dans la grande pièce le tapis était humide plus que la norme sur plus de 70 % de sa superficie. C'est là qu'était un poêle à bois dont ne se seraient pas servis les demandeurs.

[58] Au rez-de-chaussée, tout était normal, sauf une source potentielle de contamination microbienne sur la peinture écaillée dans la salle de bain.

[59] Dans les conclusions, après avoir noté des taux élevés de contaminant microbien pouvant causer ou aggraver certains problèmes de santé, l'investigateur Deny Simard écrit :

**CONCLUSIONS :**

« les tapis sur plancher froid deviennent souvent très humides et, par conséquent se transforment en un milieu idéal pour la prolifération des moisissures et acariens.

Aussi, la moisissure pourrait être causée par une isolation déficiente et un manque d'étanchéité à l'air des murs. Ceci provoque de la condensation lorsque l'air de la maison s'infiltré derrière l'isolant et vient en contact avec les murs de béton plus froid. »

[60] Au chapitre de l'information complémentaire, il est noté que :

**INFORMATION COMPLÉMENTAIRE :**

« La prolifération microbienne dans une maison se produit lorsqu'il y a humidité relative trop élevée, phénomène de condensation ou dégât d'eau et que le problème n'est pas corrigé rapidement.

Il faut savoir que pour prévenir tout problème de contamination microbienne (bactéries et moisissures), il faut agir rapidement pour assécher les matériaux trop humides. Cette règle est capitale. »

[61] Dans les recommandations, on précise :

**RECOMMANDATIONS :**

« Idéalement, remplacer les tapis du sous-sol. »

[62] Enfin, on met l'accent sur une ventilation inadéquate, mettant en cause l'étanchéité des résidences modernes :

Ventilations :

« Avec l'étanchéité de nos résidences, il est de mise d'oxygéner régulièrement (voir PROTÉGEZ-VOUS octobre 2006).

Faire installer une colonne de ventilation (Humidex) au sous-sol.

Disposer plusieurs plantes dans les pièces les plus occupées (1 à 2 plantes par 100 pi<sup>2</sup>). En général, plus il y aura de plantes meilleures sera la qualité de votre environnement intérieur. »

[63] Il n'est fait mention d'aucunes infiltrations d'eau causant une inondation constituant une source permanente d'humidité.

[64] Par ailleurs, au moment de l'inspection des lieux l'humidité ambiante au sous-sol était de 47 %. C'était en novembre, à une période où le chauffage assèche l'air et que les écarts de température intérieure et extérieure ne sont pas grands.

[65] On constate aussi qu'à l'endroit où il y a le plus d'humidité dans les tapis c'est dans la grande pièce qui n'est pas l'endroit où monsieur Gauvin a détecté le plus d'humidité et trouvé des traces d'infiltrations d'eau provenant des fondations.

[66] La preuve révèle aussi que la ventilation était probablement déficiente au sous-sol parce qu'au moins une chambre, celle des reptiles était, comme l'a précisé la demanderesse, tenue fermée pour empêcher leur libre circulation dans la maison.

[67] Les infiltrations d'eau par les fondations ne se produisaient vraisemblablement pas en hiver ni en saison sèche, mais en période de la fonte des neiges ou à l'occasion de pluies abondantes. C'est pourquoi pour terminer son exploration monsieur Gauvin a attendu au printemps.

[68] D'ailleurs à ce moment, les tapis, les tissus comme les rideaux, les revêtements de meubles avaient été enlevés de sorte que la contamination n'avait pas réapparu. On pouvait attendre pour explorer davantage étant donné que la situation s'était stabilisée et que la santé des occupants était revenue.

[69] Plusieurs mois plus tard, on a découvert une tache blanche à un endroit, mais elle n'était pas récente. On a fait cette découverte au moment où la réfection des murs intérieurs vraisemblablement parce qu' auparavant elle n'était pas accessible. Était-elle une source microbienne active? On n'a pas de preuve là-dessus.

[70] Les demandeurs ont le fardeau de prouver que c'est bien des infiltrations périodiques d'eau par les fondations qui auraient provoqué l'humidité ambiante excessive et nécessité la décontamination. Ils n'ont pas réussi à écarter comme cause principale, la possibilité que l'humidité contaminante provenait des autres sources mentionnées dans le rapport de leur expert.

[71] Il n'y a pas eu non plus de preuve que les faibles infiltrations périodiques pouvaient être la cause de l'humidité en une période où la nappe phréatique est basse et que l'eau tombant à la surface du sol s'écoule en grande partie par ruissellement vers la rue.

[72] Il n'est donc pas certain que la cause dénoncée comme provenant d'un défaut caché affectant le drain soit celle qui causait des problèmes de santé aux occupants et rendait la maison impropre à un usage normal.

[73] D'ailleurs, il faut être prudent lorsqu'il s'agit d'un drain installé depuis 27 ans avant de conclure qu'il constitue toujours un vice caché donnant ouverture à la garantie légale de la qualité du bien vendu.

[74] La jurisprudence en matière de vice caché regorge d'exemples où est en cause le drainage.

[75] Le juge Journet de la Cour supérieure, dans l'affaire Francesco Iammateo et autres c. Sylvie Forget et autres<sup>1</sup>, analyse en profondeur les circonstances où le mauvais fonctionnement d'un drain ne peut-être considéré comme donnant lieu à un vice caché.

---

<sup>1</sup> 2010 QCCS 6385

[76] Si c'est par un usage pendant une longue période de temps que le drain n'est plus efficace, il ne s'agit plus d'un vice caché, mais d'une conséquence d'une utilisation normale.

[77] Il concluait que si pendant cette période le drain atteint sa limite d'efficacité, il faut alors qu'il soit entretenu, modifié ou réparé.

[78] Au même effet, l'Honorable Carole Julien de la Cour supérieure dans *Huard c. Gougeon*<sup>2</sup> a retenu le témoignage commun des experts relativement à la durée utile d'un drain posé en 1982, l'établissant de 20 à 30 ans. Lorsque c'est le cas, les Tribunaux rejettent l'action parce que la garantie légale contre les vices cachés n'existe plus, s'étant éteinte par le passage du temps ou parce que le vice invoqué n'existait pas au moment de la vente. Si cependant le vice est reconnu, pour sanctionner l'obligation qui en résulte, on applique une dépréciation au coût de la remise en état pour éviter d'enrichir le patrimoine des demandeurs par une plus value. L'analyse du quantum se fait en appliquant l'article 1604 (3) C.c.Q.

[79] **Article 1604 (3) C.c.Q.**

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.

[80] Les défendeurs allèguent que ce qu'ont découvert les demandeurs, comme cela apparaît d'ailleurs des témoignages de messieurs Gauvin et Gravel ce sont des malfaçons qui ne peuvent donner ouverture à la garantie de qualité.

[81] Dans cette cause, le drain en plus d'être placé au mauvais niveau par rapport à la semelle de fondation, a été installé de façon à lui donner une pente inversée à un endroit de son parcours ce qui empêchait toute l'eau qu'il recueillait de s'écouler librement vers l'égout municipal et favorisait un amoncellement terreux. De plus, le plancher de béton du sous-sol n'a pas été coulé au-dessus du niveau de la semelle de fondation. Finalement, en effectuant le coulage du solage l'entrepreneur aurait laissé tomber une pièce de bois qui avec le temps s'est désagrégée permettant le libre passage de l'eau ambiante de l'extérieur du bâtiment à l'intérieur si vis-à-vis de là il se produisait une accumulation d'eau.

[82] Cet argument en droit n'est peut-être pas sans valeur puisque le Code civil aux articles 1729 et 1730 assujettit le vendeur professionnel et le fabricant à la garantie du vendeur.

[83] Si le trouble provient de malfaçons clairement identifiées, l'intérêt légal de poursuivre l'entrepreneur en construction s'est-il déplacé dans le patrimoine de l'acquéreur puisqu'aucun grief ne peut être fait au vendeur immédiat?

---

<sup>2</sup> 19797(QCCS)

[84] Bien que ce soit une avenue intéressante à explorer, il n'est pas nécessaire de s'y attarder dans le contexte du présent litige.

## **LE DÉLAI ET LA SUFFISANCE DE LA DÉNONCIATION**

[85] La bonne foi des vendeurs leur permet d'opposer aux acheteurs la dénonciation tardive du vice qui doit être faite dans un délai raisonnable de sa découverte, à moins que le vice ne se manifeste graduellement, et alors la dénonciation doit être faite dès qu'on en soupçonne la gravité de l'étendue.

### **Article 1739 C.c.Q.**

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

...

[86] Selon l'allégation des demandeurs, ils auraient découvert le vice ou sa gravité en août 2008. Cette découverte coïnciderait avec le fait qu'ils seraient alors devenus malades souffrant de congestion, de toux, de maux de tête et de sinusite accompagnés de difficultés respiratoires provoquant de l'asthme et de la fatigue.

[87] Ainsi, la mise en demeure dénonçant le vice caché a été donnée le 11 août 2009 alors que des soupçons sérieux existaient déjà en août 2008 selon les prétentions des demandeurs.

[88] C'est alors qu'ils ont retenu les services d'un expert en salubrité microbienne.

[89] Les conclusions de cet expert étaient que l'on retrouvait beaucoup d'humidité à certains endroits du sous-sol et qu'il y avait un niveau élevé de contaminants microbiens pouvant être la cause de leurs problèmes de santé (P-2).

[90] Ils firent procéder à la décontamination sans aviser les défendeurs.

[91] Recherchant les causes possibles de la contamination mentionnée dans le rapport de leur expert, les demandeurs donnèrent un mandat à un expert-estimateur en sinistre monsieur Gauvin qui commença à l'exécuter vraisemblablement à la mi-décembre 2008.

[92] Les demandeurs n'avisèrent pas les défendeurs, mais dénoncèrent plutôt ce trouble à leur assureur.

[93] Les demandeurs étaient-ils justifiés de ne pas alors dénoncer à leur vendeur ce qui selon toute apparence pouvait provenir d'une déficience du drain ou des fondations?

[94] Ils ne l'ont pas fait choisissant d'obtenir réparation en réclamant un bénéfice pouvant résulter de leur contrat d'assurance

[95] La preuve n'a pas révélé de quel risque ils prétendaient être couverts par leur assureur.

[96] En omettant de le dénoncer à la première occasion, ils ont dérogé aux conditions impératives préalables à l'exercice d'un recours fondé sur la garantie légale de la qualité.

[97] **L'article 1739 C.c.Q.** prévoit :

L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue...

[98] C'est pourtant de leurs allégations que l'on apprend qu'ils soupçonnaient sérieusement l'existence du vice en août 2008. Ils ont cependant attendu au 11 août 2009 pour faire parvenir la mise en demeure suivante :

Québec, le 11 août 2009

“sous toutes réserves”

Monsieur, Madame,

Nous avons reçu instruction de nos clients, monsieur Kirk MacFayden et Fabienne Rouleau, domiciliés au [...] à Québec de vous adresser la présente mise en demeure.

Nos clients nous font part que le 15 septembre 2003, une vente est intervenue avec vous-mêmes relativement à une résidence sise au [...], Québec.

Or, depuis l'automne 2008, des infiltrations d'eau ont eu lieu dans ladite résidence et après avoir effectué une expertise, il semble que le tout serait dû à des vices cachés qui affecteraient l'immeuble. De plus, le ou vers le 17 novembre 2008, ils ont retenu les services d'un expert en analyse de l'air qui a conclu que la maison était contaminée par une grande quantité de moisissure qui présentait des risques pour la santé

Soyez ainsi avisés que nos clients ont l'intention de faire effectuer des travaux correctifs au cours des prochaines semaines et nous aimerions que vous nous fassiez part de vos commentaires d'ici le 27 août 2009.

De plus, nous tenons à vous informer que vous avez la possibilité de faire expertiser la résidence jusqu'au 27 août 2009.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez agréer, Monsieur, Madame l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[99] Ce fut donc 1 an après l'apparition de soupçons et 9 mois après avoir procédé à des travaux correctifs de décontamination et d'exploration que les défendeurs ont été mis au courant de l'existence du vice dénoncé par les demandeurs, mais sans les inviter à faire les travaux correctifs, annonçant plutôt qu'ils le feraient dans les prochaines semaines. La seule invitation faite aux défendeurs était de venir constater les défauts au drain lors d'un creusage.

[100] En août 2009, les défendeurs n'étaient plus en mesure, comme le leur permet la loi, de vérifier les prétentions des demandeurs sur les causes de l'humidité puisque des travaux de décontamination de même que le dépouillement des lieux avaient été faits en novembre et décembre 2008.

[101] Ne pouvant offrir une preuve directe pour soutenir leur prétention que l'humidité venait d'un mauvais usage des lieux, ils ont dû se rabattre sur le rapport de la firme de décontamination et prendre acte d'une partie du témoignage de la demanderesse.

[102] Ils n'ont pas été en mesure non plus de proposer d'effectuer eux-mêmes les travaux comme le permet l'article 1595 C.c.Q. qui de façon plus globale reprend les dispositions de l'article 1739 C.c.Q.

[103] **L'article 1595 C.c.Q.**

La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

Elle doit accorder au débiteur un délai d'exécution suffisant, eu égard à la nature de l'obligation et aux circonstances; autrement, le débiteur peut toujours l'exécuter dans un délai raisonnable à compter de la demande.

[104] Ainsi, l'avis écrit non seulement n'a pas été donné au moment où il aurait dû l'être, mais les défendeurs ont été écartés de la possibilité de constater l'existence et l'étendue des obligations qui les attendaient et de faire eux-mêmes les travaux s'ils croyaient en être responsables.

[105] Mais quoi qu'il en soit, l'intention des demandeurs n'était pas de permettre aux défendeurs de faire eux-mêmes les travaux. Monsieur Gauvin demeurait en quelque sorte le maître d'œuvre et le surveillant des travaux et c'est pourquoi il a entrepris dès lors de faire une estimation de leur exécution. Il s'est mis en quête d'entrepreneurs pouvant les exécuter comme ce fut le cas pour la Firme Gravel Excavation inc. en date du 25 mai 2009, deux (2) mois avant la mise en demeure.

[106] Force est de constater qu'ils n'ont pas suivi la procédure obligatoire pour mettre en œuvre la garantie légale. L'orientation du dossier a été faite en vue d'une indemnisation par leur assureur écartant l'option de réclamer selon la garantie légale de la qualité.

[107] Ils n'ont pas d'excuses d'avoir agi ainsi.

[108] Il ne semble pas raisonnable dans les circonstances que l'on puisse d'abord penser à être indemnisé en raison d'un événement qui serait considéré comme un risque couvert par un contrat d'assurance responsabilité du propriétaire. Il n'y avait pas eu d'accident ni bris soudain, ni détérioration progressive identifiée comme étant un événement donnant ouverture à la garantie de l'assureur.

[109] La façon de faire des demandeurs a privé sans excuse raisonnable les défendeurs de leur droit à une défense pleine et entière.

[110] L'affaire Nadeau c. Chartrand décidée par le juge Jean-Yves Lalonde de la Cour supérieure<sup>3</sup> s'est penchée sur les circonstances qui permettent d'établir ce qui est un délai raisonnable de dénonciation du vice et sur l'exécution des travaux correctifs.

[111] Résumant les faits le juge constate :

La lettre du 10 avril 2009 (P-7) n'atteint pas le résultat escompté d'une dénonciation faite dans un délai raisonnable. Encore moins quand on sait que la mise en demeure doit permettre au vendeur de remédier lui-même au vice caché ou d'appeler en garantie ses auteurs.

Lévesque devait mettre en demeure Gareau et Charland avant de commencer les travaux correctifs. Il pouvait aisément le faire entre le 24 mars et le 1<sup>er</sup> avril 2009, voire accorder un court délai pour connaître la réaction des vendeurs.

Même si le Tribunal se convainquait que l'avis téléphonique du 9 avril 2009 confirmé par écrit le 10 avril 2009 était suffisant, la dénonciation demeure tardive dans le contexte précité. Du moins, la mise en demeure devait être antérieure aux travaux correctifs.

[112] Dans cette affaire, le délai d'un (1) mois, conjugué au fait que les travaux ont été exécutés sans que le débiteur puisse le faire, a été jugé comme étant un délai déraisonnable, et un manquement aux conditions imposées par la loi.

[113] Dans l'affaire qui nous occupe, nous sommes plutôt en présence d'un délai de 9 mois.

[114] Mais il y a plus si l'on recherche le véritable moment de l'apparition du trouble. De l'ensemble de la preuve, les soupçons sérieux que l'on situe en août 2008 existaient bien avant. En effet, l'interrogatoire au préalable et le témoignage de la demanderesse à l'audition font voir que des soupçons sont apparus presque immédiatement après l'acquisition de la maison, alors que ses beaux-parents venaient les visiter et ils se plaignaient des troubles respiratoires.

[115] Pour combattre l'humidité des lieux, bien avant le mois d'août 2008, deux déshumidificateurs en action en même temps ne permettraient vraisemblablement pas de maintenir un taux d'humidité acceptable au sous-sol.

---

<sup>3</sup> 2012 QCCS 106 district de Montréal 19 janvier 2012

[116] Ces faits auraient dû être suffisants pour éveiller des soupçons et déclencher l'exploration des causes de la présence d'humidité, cela peut être même 3 ans avant l'action en justice.

[117] Les demandeurs auraient dû au moins, au même moment où ils ont demandé à leur assureur de les indemniser, prendre conseil d'un juriste et aviser leur acheteur pour éviter que leur dénonciation ne soit tardive.

[118] Aussi, le Tribunal conclut que la poursuite des demandeurs est tardive.

### **LE RECOURS TEL QU'INTENTÉ :**

[119] La demanderesse a témoigné qu'elle n'aurait jamais acheté cette maison, mais plutôt la voisine qu'elle avait visitée à la même époque et qui lui plaisait aussi, si elle avait su ce qu'il l'attendait.

[120] C'est là une prétention qui cadre davantage avec l'action en annulation de la vente plutôt qu'avec l'action estimatoire en diminution de prix qui exige que les demandeurs fixent le montant qu'ils auraient accepté de payer sachant ce qu'ils savent maintenant.

[121] Mais ne sommes-nous pas davantage devant une action pure et simple en dommage contractuel, l'inexécution reprochée aux demandeurs étant qu'ils ont été trompés sur la qualité de l'objet principal de la vente? Cela explique peut-être pourquoi ils ont formulé leur réclamation comme ils l'ont fait.

[122] C'est ainsi que les demandeurs exigent la somme de 74 862,43 \$, montant qui représente des coûts engagés pour une remise en état, mais aussi pour la mise à niveau d'une construction de 27 ans selon le code du bâtiment actuel et aussi une indemnisation pour toutes sortes de préjudices passés et futurs.

[123] La réclamation des demandeurs tel que formulée ne semble pas correspondre à l'évaluation qui doit être faite d'un juste prix à fixer selon l'article 1604 C.c.Q.

[124] Dans le cadre d'une action en diminution de prix qu'il aurait accueilli, le Tribunal se serait fortement questionné sur les montants suivants réclamés :

- A. Les montants réclamés par l'estimateur de 6 312,41 \$ pour son intervention auprès des assureurs, sa négociation des contrats de réparations et la surveillance des travaux;
- B. Le montant de 7 568,12 \$ réclamé pour remplacement des meubles meublants au sous-sol, même si la firme de décontamination ne l'a pas recommandé;
- C. Une partie du montant réclamé pour la réparation du drain;

D. la somme de 12 262,20 \$ réclamée pour le terrassement à refaire, ce qui aurait dû l'être tôt ou tard étant donné l'âge du drain.

[125] Une demande en diminution de prix ne se justifie pas lorsque celle-ci équivaut à annuler la valeur marchande de la partie de l'immeuble qui est affecté par le vice, soit la maison elle-même, indépendamment du terrain.

[126] Les principes applicables en matière de garantie légale donnant lieu à une diminution de prix sont ceux qui sont résumés dans l'affaire Verville c. 9146-7308 Québec inc<sup>4</sup>. qui fait une revue de la jurisprudence actuelle.

[127] Revenant à notre litige, nous constatons que, les demandeurs ont payé la maison et le terrain 140 000 \$. La valeur totale actuelle est de 212 000 \$ selon l'évaluation municipale, celle de la maison étant de 120 000 \$ et celle du terrain de 92 000 \$.

[128] Si l'on se reporte à la date de l'acquisition, et que l'on applique les mêmes proportions, de 56 % pour la maison et de 44 % pour le terrain, il faut conclure que le terrain valait alors 61 600 \$ et la maison 74 400 \$. Comme seule la maison est affectée du vice caché, il faudrait conclure que le juste prix à être payé pour celle-ci aurait dû être de 3 537,57.

[129] Vraisemblablement, si les demandeurs ont choisi de formuler leur réclamation comme ils l'ont fait dans ce dossier c'est qu'ils n'étaient pas dans leur intérêt de se départir d'un immeuble qui avait pris une telle valeur au marché.

[130] Ils ont pris une bonne décision de faire des travaux pour maintenir sa valeur, mais cela n'entraîne pas la responsabilité des demandeurs.

[131] En considérant tous ces aspects du litige, le recours des défendeurs ne peut réussir même partiellement.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[132] . **REJETTE** la requête introductive d'instance **AVEC DÉPENS** contre les demandeurs.

---

**JULES ALLARD, j.c.s.**

---

<sup>4</sup> 2008 QCCA 1593

**Me Claude St-Hilaire**

QUESSY HENRY ST-HILAIRE  
Procureurs des demandeurs  
1415, rue Frank-Carrel, bureau 201  
Québec, Québec G1K 8M4  
No téléphone : 418-682-8924  
No télécopieur : 418-682-8940

**Me Simon Clément**

STEIN MONAST S.E.N.C.R.L.  
Procureurs des défendeurs  
70, rue Dalhousie, bureau 300  
Québec (Québec) G1K 4B2  
No de téléphone : 418-640-4438  
No de télécopieur : 418-523-5391

Date d'audience : **7 et 8 décembre 2011**