

COUR D'APPEL

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 GREFFE DE MONTRÉAL

N^o: 500-09-020710-109
 500-17-037684-076

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE: 27 janvier 2012

CORAM: LES HONORABLES	FRANÇOIS DOYON, J.C.A. MARIE-FRANCE BICH, J.C.A. JACQUES DUFRESNE, J.C.A.
-----------------------	---

APPELANTS	AVOCAT(S)
DAVINDER PARMAR NARENDAR BHATTI	Me Dominic Bianco <i>MERCADANTE, DI PACE</i>

INTIMÉS	AVOCAT(S)
RAJESKANNAN RAJAGOPAL PIRADEEPA ANANDARAJAH	Me Mélanie Lajoie <i>DE LOUYA MARKAKIS</i>

MIS EN CAUSE	AVOCAT(S)
OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL	

En appel d'un jugement rendu le 29 avril 2010 par l'honorable Roger E. Baker de la Cour supérieure, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL: Vente

Greffière: Marcelle Desmarais	Salle: Antonio-lamer
-------------------------------	----------------------

PAR LA COUR**ARRÊT**

[1] Les appelants poursuivent les intimés en dommages au motif que ces derniers auraient, sans raison, refusé de passer titre à la suite d'une promesse d'achat portant sur une maison d'une valeur de près d'un million de dollars.

[2] Selon l'entente, les appelants devaient informer les intimés de l'existence de tout avis de non-conformité. Ils ont tu l'existence de six avis de cette nature que la municipalité leur avait fait parvenir. Voici la question à laquelle ils ont répondu par la négative :

Have you ever received any other ticket or notice of non-conformity other that was mentioned elsewhere in this questionnaire concernig this property.

[3] L'un de ces avis soulignait la présence de moisissure, l'un des sujets qui préoccupaient les intimés. Les appelants expliquent que toutes les déficiences signalées par les avis de non-conformité, y compris la présence de moisissure, avaient été corrigées depuis, de sorte que, selon eux, la divulgation n'était plus nécessaire.

[4] Il faut aussi mentionner que l'un des appelants a répondu « Non » à la question qui suit :

Have you noticed signs of mould or rot?

[5] Or, l'un des avis de non-conformité le mentionnait.

[6] Le juge de première instance ne commet pas d'erreur en reprochant aux appelants leur décision de ne pas divulguer l'existence de ces avis. D'une part, le texte du questionnaire est clair. D'autre part, c'était aux intimés de décider de la suite des choses en tenant compte de ces avis.

[7] Par ailleurs, les appelants ont tort d'affirmer que les intimés connaissaient l'existence de ces avis dès le 12 juin 2007. Ils reprochent ainsi aux intimés de ne pas en avoir fait état dans leur lettre de refus, qui mentionnait principalement la présence de fissures au sous-sol et de défauts dans le toit. Or, on ne peut ainsi blâmer les intimés. En effet, à la mi-juin, l'un des intimés s'est rendu aux bureaux de la ville pour apprendre que deux avis avaient été remis aux appelants. Il n'en connaissait toutefois pas la teneur et ne savait pas non plus qu'il y en avait six, l'employé de la ville ayant refusé de lui en remettre une copie. Ce n'est que plusieurs semaines plus tard que les intimés ont été correctement informés, les appelants ayant aussi refusé de leur en remettre une copie.

[8] Enfin, le juge de première instance ne retient pas que cette allégation, puisqu'il conclut aussi que les appelants ont, sans raison, refusé aux intimés une deuxième visite des lieux à la suite de craintes qu'ils avaient exprimées, notamment en raison de

l'absence de divulgation des avis et des suites qu'il faudrait leur donner.

[9] En somme, le juge était fondé de décider que les appelants ont fait preuve de mauvaise foi, ce qui ici libérait les intimés de leurs obligations aux termes de la promesse d'achat. Par conséquent, le juge pouvait raisonnablement conclure que les intimés n'ont commis aucune faute en estimant que la promesse d'achat était annulée et en refusant de passer titre.

[10] Il y a cependant lieu de faire droit à l'appel en ce qui concerne les frais d'expert.

[11] Dans l'arrêt *Michaud c. Équipements ESF inc.*, 2010 QCCA 2350, [2011] R.J.Q. 31, paragr. 98, la Cour rappelle qu'en vue d'évaluer l'utilité d'une expertise, il convient ordinairement de se placer au moment où doit être prise la décision de recourir aux services d'un expert, selon le point de vue de la partie qui prend cette décision. Or, en l'espèce, le dossier révèle que les intimés ont confié à leur expert un mandat qui dépassait très largement les besoins de leur défense, celle-ci ayant été par ailleurs augmentée d'allégations inutilement exagérées et même fallacieuses, dont le juge de première instance ne retient rien, et pour cause : le rapport de l'expert des intimés se révèle en effet empli d'erreurs et de faussetés.

[12] Toute l'affaire repose en définitive sur le défaut des appelants de divulguer les avis de non-conformité et les défauts visés par ces avis (même s'il y a ultérieurement été remédié) ainsi que sur les réponses malhonnêtes qu'ils ont fournies, au moment de l'inspection, dans le questionnaire qui leur a alors été remis. C'était la seule défense des intimés, dont la méfiance a été légitimement entretenue par l'entêtement des appelants à refuser une seconde inspection. Dans les circonstances, l'expertise dont les coûts sont réclamés n'était pas justifiée.

[13] Vu le caractère très limité de l'intervention de la Cour, les dépens seront adjugés contre les appelants, comme si leur pourvoi était rejeté entièrement.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[14] **ACCUEILLE** l'appel à la seule fin de remplacer le paragraphe [43] du dispositif du jugement de première instance par le paragraphe suivant :

[43] **DISMISSES** the action by Plaintiffs, with costs, excluding the costs of experts;

[15] Le tout avec entiers dépens contre les appelants.

FRANÇOIS DOYON, J.C.A.

MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.

JACQUES DUFRESNE, J.C.A.

