

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N°: 200-22-056519-101

DATE : 9 mars 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE A. GAGNON, J.C.Q. [JG2320]

PIERRE LEMOINE
et
ANNE-MARIE LAFRANCE

Demandeurs

c.
GUY SIMARD

Défendeur

JUGEMENT

[1] Le jour de leur déménagement dans la résidence achetée du défendeur Guy Simard, le plancher du sous-sol s'enfonce sous les pieds du demandeur Pierre Lemoine.

[2] Après avoir discuté de la situation entre elles, les parties s'entendent pour partager moitié-moitié les frais estimés pour la réparation du plancher.

[3] Malheureusement, au fur et à mesure qu'il procède à l'enlèvement du plancher du sous-sol, M. Lemoine constate qu'il est pourri. Cela l'oblige à l'enlever complètement.

[4] Alors que le sous-sol se retrouve sur la dalle de béton, les demandeurs constatent l'apparition de flaques d'eau sur le plancher de la dalle de béton suite à une forte pluie. L'enlèvement des matériaux recouvrant les murs de fondation leur permet de constater de nombreuses fissures et la présence de moisissures.

[5] Les assureurs des demandeurs interviennent et avisent M. Simard de la situation. Les demandeurs entreprennent ensuite la réfection complète de leur sous-sol et du revêtement extérieur de leur immeuble. Ils réclament au défendeur Simard le coût de cette réfection (43 386,88 \$) s'appuyant sur la garantie de qualité. Ils réclament également des dommages-intérêts de 25 000 \$.

[6] M. Simard conteste. Il allègue:

- l'absence d'un avis de dénonciation;
- le paiement final pour «réparations plancher et sous-sol»;
- le fait que les vices étaient apparents pour un acheteur prudent et diligent;
- le fait que les travaux effectués ont donné une plus value importante sans commune mesure avec ce qui était nécessaire pour réparer les vices de l'immeuble.

LES FAITS:

[7] Au printemps 2009, M. Simard met en vente son immeuble du [...] à St-Joachim. Construit en 1972, le bâtiment est un bungalow avec sous-sol habitable dont le parement extérieur est en stucco.

[8] Dans sa déclaration du vendeur, M. Simard déclare qu'il l'a acquis en 1980, qu'il y a déjà eu des infiltrations d'eau et que la cheminée est à vérifier. En particulier, il explique qu'en 1990, suite à une infiltration d'eau au sous-sol du côté est, il a fait réparer le drain français et que le problème a été corrigé.

[9] Lors de la visite de l'immeuble, M. Lemoine ne constate rien de particulier. Il n'y a pas d'odeur d'humidité dans le sous-sol et il ne voit qu'une fissure dans les murs extérieurs. Les demandeurs présentent donc une offre d'achat le 17 septembre 2009. Ils offrent 165 000 \$. Le 22 septembre 2009, ils acceptent une contre-offre à 169 000 \$ conditionnelle à une inspection.

[10] En octobre 2009, les demandeurs procèdent avec un plombier à l'inspection du drain de l'immeuble. Ils s'en déclarent satisfaits.

[11] Le 2 décembre 2009, M. Simard vend aux demandeurs l'immeuble avec la garantie légale et avec prise de possession le jour même. De fait, les demandeurs emménagent dans l'immeuble. Alors que M. Lemoine entrepose des boîtes dans un garde robe du sous-sol, le faux plancher du sous-sol défonce sous ses pieds.

[12] Le 3 décembre 2009, M. Lemoine en informe le notaire et M. Simard. Il vérifie également le coût pour réparer le contreplaqué défoncé et le couvre sol pour l'ensemble du sous-sol, soit 5 000 \$. Après discussions avec M. Simard, les parties s'entendent pour partager moitié-moitié ce montant, soit 2 500 \$ chacune.

[13] Le 6 décembre 2009, M. Simard émet un chèque à M. Lemoine avec la mention: «paiement final sur réparations plancher et sous-sol – 28 Dubeau, St-Joachim». M. Lemoine l'encaisse le lendemain.

[14] En janvier 2010, M. Lemoine entreprend la réfection du faux plancher du sous-sol. Il constate alors que celui-ci est pourri à la grandeur. Il n'a d'autre choix que de l'enlever.

[15] Le 22 janvier 2010, il reçoit un conteneur à déchets dans lequel il met ses rebuts de démolition. Il le loue jusqu'au 26 janvier 2010.

[16] Le 25 janvier 2010, il tombe approximativement 25 millimètres de pluie sur la région. Les demandeurs constatent alors l'apparition de flaques d'eau sur la dalle de béton. Ils avisent leur assureur qui délègue un expert en sinistre.

[17] Le 29 janvier 2010, M. Simon Fortin, expert en sinistre, écrit à M. Simard. L'objet de sa lettre vise l'«*infiltration d'eau survenue au 28 Dubeau, St-Joachim de Montmorency survenue le 25 janvier 2010*». Il écrit:

M. Simard,

Nous représentons l'assureur de Pierre Lemoine et Anne-Marie Lafrance suite à la perte mentionnée en rubrique.

Notre enquête indique que vous pourriez être tenus responsables des dommages causés à notre client et, afin qu'aucun préjudice ne vous soit causé, nous vous invitons à transmettre la présente mise en demeure à votre assureur en responsabilité dans les plus brefs délais.

Compte tenu de l'urgence de la situation, nous vous donnons un délai de cinq (5) jours afin de venir constater les dommages et de prendre entente de règlement

sans quoi nous effectuerons nous-mêmes les travaux à vos frais incluant les travaux d'urgence soit:

- *Réparation et colmatage des fissures dans les murs de fondations;*
- *Solidification des trusts du plancher du rez-de-chaussée;*
- *Nettoyage des champignons (pores et spores, humides et secs);*
- *Désinfection;*
- *Reconstruction.*

Vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur Simard, l'expression de nos salutations distinguées.

Simon Fortin
Expert en sinistre

[18] Le 5 février 2010, M. Simard visite l'immeuble avec le représentant de son assureur. Il y retourne le 12 février 2010, cette fois en compagnie de M. Jocelyn Simard, directeur des ventes de Dumont et Frères, qui témoignera à l'audience comme expert (l'«expert Simard»).

[19] Sans nouvelles de M. Simard ou de son assureur, les demandeurs et leurs assureurs procèdent alors aux travaux annoncés dans la lettre du 29 janvier 2010. L'assureur engage une entreprise de nettoyage qui nettoie et désinfecte tous les murs du sous-sol. L'assureur déboursa 1 892,10 \$ pour ce faire.

[20] Les demandeurs enlèvent tous les recouvrements sur les murs. Ils découvrent alors plusieurs fissures dans les murs de fondation. Les fissures totalisent une longueur de 59,5 pieds. Ils paient 3 315,35 \$ à Protec pour les colmater.

[21] Les demandeurs encourent également différents frais auprès de l'entrepreneur général pour le travail de rénovation du sous-sol, lesquels s'élèveront à 16 343,17 \$.

[22] Le représentant de l'entrepreneur général Construction Jacques Lemoine, M. Vincent Lessard, témoigne à titre d'expert pour les demandeurs («l'expert Lessard»). Il affirme qu'il a constaté d'importantes infiltrations d'eau dues à des fissures dans les fondations. Il a également constaté de la condensation et de la moisissure sur le béton des murs du sous-sol après avoir retiré l'isolant blanc qui était posé.

[23] L'expert Lessard constate également que certaines solives au plancher du rez-de-chaussée sont endommagées par de l'eau. Il explique ces dommages par l'absence

de solin de protection entre le bas de la structure de bois et le haut du mur de béton de la fondation. Il procède donc à l'enlèvement complet du revêtement de stucco extérieur de la maison et à la pose d'un solin de bas de mur et fenêtres. Le nouveau revêtement extérieur sera de canexel ridgewood. Les demandeurs paient 14 075,51 \$ à Construction Jacques Lemoine pour les travaux à l'extérieur de l'immeuble.

[24] Le 14 juillet 2010, les demandeurs mettent formellement en demeure M. Simard de leur payer 47 000 \$.

[25] Le 10 août 2011, un an après leurs travaux, les demandeurs annoncent l'immeuble à vendre pour un prix de 259 000 \$. Sur l'annonce Internet, les demandeurs affirment que l'immeuble est un «charmant bungalow entièrement rénové, finition impeccable» et que les planchers de la salle familiale, de la chambre et de la salle de bain du sous-sol sont en céramique «chauffants». Les photos du sous-sol démontrent d'ailleurs que les demandeurs l'ont rénové et mis au goût du jour.

[26] Au moment de l'audience, M. Lemoine a affirmé qu'il avait baissé son prix de vente à la somme de 245 000 \$.

Prétentions des parties:

[27] Les demandeurs se fondent sur la garantie de qualité stipulée au contrat de vente. Ils allèguent que les fissures et l'absence de solin sont la source des infiltrations d'eau et de la présence des moisissures au sous-sol. Ils expliquent qu'ils ne pouvaient pas les déceler avant l'achat, compte tenu que les murs intérieurs étaient couverts d'un isolant et d'un préfini.

[28] Les demandeurs estiment avoir droit à tous les frais qu'ils ont encourus puisqu'ils étaient nécessaires afin de remédier aux vices. Ils allèguent également avoir droit à une somme de 25 000 \$ en dommages-intérêts parce que, selon eux, M. Simard savait ou devait savoir qu'il y avait des infiltrations d'eau.

[29] M. Simard conteste. D'abord, en acceptant la somme de 2 500 \$ en paiement final pour les réparations du plancher du sous-sol, les demandeurs ont transigé avec lui et ne peuvent plus lui réclamer quoique ce soit.

[30] Par ailleurs, les demandeurs n'ont pas dénoncé en temps utile, par écrit, les prétendus vices cachés.

[31] Les vices constatés n'en sont pas puisqu'ils découlent de la vétusté de l'immeuble et des techniques de construction de l'époque, ce que les demandeurs auraient dû connaître.

[32] Enfin, M. Simard estime que les montants réclamés sont nettement exagérés puisque l'immeuble a acquis une plus value très importante. À preuve, les demandeurs annoncent l'immeuble en vente à 245 000 \$.

ANALYSE ET MOTIFS:

[33] L'article 1726 C.c.Q. encadre la garantie de qualité ainsi:

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.

[34] Les demandeurs ont donc le fardeau de prouver ce qui suit:

- Le défaut est caché;
- Le défaut ne leur est pas connu;
- Le défaut est grave;
- Le défaut est antérieur à la vente;
- Ils n'auraient pas donné un si haut prix;
- Ils ont dénoncé par écrit le défaut.

[35] Le Tribunal est d'avis que la présence de moisissures et d'infiltrations d'eau, dans le sous-sol de l'immeuble, est un défaut de l'immeuble.

[36] Dans les circonstances de ce dossier, ce défaut ne pouvait pas être constaté par un acheteur prudent et diligent.

[37] D'abord, tant les demandeurs que M. Simard et son épouse ont déclaré qu'ils n'avaient pas constaté de fissures importantes dans les fondations avant la vente. M. Simard et son épouse ont affirmé qu'à compter du moment où ils avaient réparé le drain agricole en 1990, ils n'ont pas eu de problème à l'immeuble.

[38] De plus, en visitant l'immeuble, M. Lemoine n'a pas perçu d'odeur d'humidité ou tout autre indice qui pouvait lui laisser soupçonner des infiltrations d'eau ou la présence de moisissures. M. Lemoine avait une certaine expérience de l'immobilier. M. Lemoine s'est concentré sur le drain et l'a fait inspecter, compte tenu de la déclaration de M. Simard.

[39] De l'avis du Tribunal, dans les circonstances de cette affaire, les demandeurs se sont comportés en acheteurs prudents et diligents. Ils ne pouvaient soupçonner l'importance des infiltrations d'eau et la présence de moisissures. Le défaut était donc caché.

[40] Ce défaut est également grave. La présence d'infiltrations d'eau ne peut être tolérée. La source de ces infiltrations d'eau se doit d'être enrayée.

[41] À cet égard, la preuve prépondérante démontre qu'il y avait des infiltrations d'eau en raison des fissures dans les fondations. Celles-ci se devaient donc d'être réparées.

[42] Par ailleurs, le Tribunal estime que l'absence de solin n'est pas source d'infiltrations d'eau. La présence de moisissures et la pourriture des trusts s'expliquent plutôt par l'utilisation d'un isolant rigide blanc, lequel n'est pas pare-vapeur. Le Tribunal préfère à cet égard l'opinion de l'expert Simard, lequel explique la présence de moisissures par un phénomène de condensation entre l'isolant blanc et la rive de plancher. Son opinion, à cet égard, est corroborée par l'expert des demandeurs, M. Serge Raymond. Ce dernier explique la présence des moisissures par le phénomène de condensation attribuable à la composition des murs périphériques du sous-sol, notamment l'insuffisance de l'isolation périphérique des fondations.

[43] Le Tribunal partage l'opinion de l'expert Simard que l'absence de solin n'est pas un défaut et n'est pas la source des infiltrations d'eau ou des moisissures. Ainsi, les travaux entrepris sur le parement extérieur de l'immeuble, afin d'y installer un solin et un revêtement canexel, n'étaient pas nécessaires.

[44] Il ne fait pas de doute que le défaut constaté est antérieur à la vente, les demandeurs en constatant les manifestations peu de temps après avoir acheté.

[45] Enfin, il apparaît également clair que les demandeurs n'auraient pas donné un si haut prix s'ils avaient su que l'immeuble avait des infiltrations d'eau et des moisissures.

[46] Les demandeurs ont donc établi par preuve prépondérante l'existence d'un vice caché suffisamment grave pour justifier une diminution du prix de vente. Le Tribunal examinera maintenant les arguments de M. Simard.

Absence d'avis de dénonciation écrit:

[47] 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 découverte¹. L'avis de dénonciation vise à ce que le vendeur puisse examiner les lieux, constater le vice et y remédier lui-même.

[48] Le 29 janvier 2010, les experts en sinistre des assureurs des demandeurs écrivent à M. Simard pour lui dénoncer des problèmes majeurs avec l'immeuble qu'il a vendu aux demandeurs. Ils lui soulignent que sa responsabilité pourrait être engagée. Ils attirent son attention sur les travaux majeurs à accomplir: la réparation et le colmatage des fissures dans les murs de fondation, la solidification des trusts du plancher du rez-de-chaussée, le nettoyage des champignons (pores et spores, humides et secs) et la désinfection.

[49] Après avoir reçu cette lettre, M. Simard visite l'immeuble avec son assureur, le 5 février 2010. Il y retourne le 12 février, cette fois accompagné de l'expert Lessard.

[50] De l'avis du Tribunal, M. Simard a été dûment avisé, par écrit, dans un délai raisonnable, de l'existence du vice. Il a d'ailleurs agi en conséquence. Il a même pu faire valoir des moyens de défense valables quant à l'absence de solin.

[51] Le Tribunal est donc d'avis que, dans les circonstances de cette affaire, les demandeurs ont dûment dénoncé, par écrit, à M. Simard le vice du bien qu'ils venaient d'acheter.

Chèque en paiement final:

[52] Le Tribunal partage l'avis de M. Simard qu'il a transigé avec les demandeurs sur le faux plancher du sous-sol et son recouvrement².

[53] Les parties se sont entendues pour que M. Simard paie aux demandeurs une somme de 2 500 \$ pour réparer le faux plancher qui s'était affaissé et pour remplacer le recouvrement du plancher du sous-sol.

[54] Le chèque du 6 décembre 2009 en paiement final reflète leur volonté commune.

[55] Par contre, cela ne veut pas dire que les parties ont transigé sur le problème des infiltrations d'eau et de présence de moisissures, loin de là. En effet, les parties

¹ Article 1739 C.c.Q.

² Article 2631 C.c.Q.

n'avaient aucune connaissance en décembre 2009 d'infiltrations d'eau et de présence de moisissures. Ils ne pouvaient transiger sur cet aspect.

[56] Le Tribunal tiendra donc compte de cette transaction dans la détermination de la diminution du prix de vente qu'il doit accorder.

Vice apparent:

[57] M. Simard a plaidé qu'un acheteur prudent et diligent aurait dû pousser plus loin son investigation compte tenu de la présence de fissures aux fondations. Le Tribunal ne partage pas cet avis.

[58] D'une part, tant M. Simard et son épouse que les demandeurs ont constaté quelques petites fissures à l'extérieur de l'immeuble. Or, la présence de fissures n'est pas synonyme d'infiltrations d'eau.

[59] D'autre part, les demandeurs ont fait appel à un plombier pour examiner le drain agricole, un élément susceptible de causer des infiltrations d'eau.

[60] Pour les motifs détaillés plus haut, les vices affectant l'immeuble étaient cachés.

Travaux ayant donné une plus value à l'immeuble:

[61] La preuve prépondérante démontre clairement que les travaux qu'ont réalisés les demandeurs ont donné une plus value importante à l'immeuble. L'immeuble est littéralement métamorphosé. Les demandeurs ne peuvent donc faire supporter tout le poids du coût de leurs travaux à M. Simard.

[62] La valeur des travaux nécessaires pour remédier aux vices est un facteur parmi d'autres à considérer pour déterminer la diminution du prix de vente. Il faut également tenir compte de la vétusté de l'immeuble. Les acheteurs qui achètent un immeuble construit en 1972 doivent s'attendre à devoir faire des réparations et travaux qui découlent de l'âge du bâtiment. Il faut également tenir compte de la plus value importante que ces travaux accordent à l'immeuble.

Détermination de la diminution du prix de vente:

[63] À cette fin, le Tribunal répondra à la question suivante:

- Informés que l'immeuble est affecté de vices graves et qu'ils doivent les réparer afin d'éviter des infiltrations d'eau ou le développement de moisissures, quel prix les demandeurs auraient-ils été disposés à payer pour cet immeuble?

[64] De l'avis du Tribunal, le Tribunal peut prendre en compte les coûts des travaux suivants, pour fixer la diminution de prix qu'auraient exigée les demandeurs:

➤ Les coûts de Protect pour colmater les fissures:	3 315,35 \$
➤ Les coûts pour décontaminer les lieux (même si, dans les faits, c'est l'assureur des demandeurs qui a assumé ces coûts)	2 135,71 \$
➤ Les coûts pour isoler les murs de fondation et réparer certains solives: (à cet égard, Construction Jacques Lemoine a facturé 16 343,17 \$; Dumont et Frères a présenté une soumission du 15 juin 2010 à 6 208,12 \$). Par appréciation souveraine, le Tribunal fixe cette somme à:	11 000,00 \$
➤ Total:	16 451,06 \$

[65] Le Tribunal tiendra également compte que le demandeur Pierre Lemoine a contribué à réduire les coûts en raison des ses travaux manuels sur l'immeuble.

[66] Par ailleurs, le Tribunal ne peut tenir compte des autres coûts qu'ont assumés les demandeurs:

- La somme de 14 075,51 \$ afin d'enlever le stucco, d'installer un styrofoam, de poser un scellant et d'installer un revêtement de canexel: cela constitue une amélioration qui n'était pas nécessaire pour remédier aux vices;

- La somme de 5 103,56 \$ pour la céramique: elle est déjà indemnisée par le paiement final de 2 500 \$ et constitue une amélioration des lieux;
- La somme de 2 325 \$ pour l'achat d'équipements nécessaires pour refaire de la plomberie, de l'électricité et de la céramique: les demandeurs n'ont pas fait une preuve prépondérante que ces dépenses étaient en lien direct avec les travaux nécessaires pour remédier aux vices, certaines d'entre elles ayant été payées avant même que les demandeurs découvrent l'existence des vices.
- La somme de 646,03 \$ pour la location d'un conteneur à déchets du 22 janvier au 26 janvier: cette dépense est principalement en lien avec les travaux aux planchers du sous-sol qui ont fait l'objet de la transaction.
- La somme de 973,25 \$ afin de radier l'hypothèque prise pour ré-hypothéquer: il s'agit de dommages indirects;
- La somme de 605,51 \$ pour le foyer électrique, alors que rien n'indique que l'ancienne cheminée fonctionnait.

[67] Enfin, le Tribunal doit tenir en compte que l'ensemble des travaux réalisés, y compris ceux destinés à remédier aux vices, ont apporté une plus value importante à l'immeuble. En décembre 2009, les demandeurs payent l'immeuble 169 000 \$. L'évaluation municipale est maintenant de 187 000 \$ et les demandeurs demandent un prix de vente de 245 000 \$ à la date de l'audience.

[68] Tenant compte de tous ces facteurs, le Tribunal est d'avis que les demandeurs auraient accepté de payer 155 000 \$ pour l'immeuble. Une diminution du prix de vente de 14 000 \$ est donc appropriée.

[69] La preuve démontre que M. Simard n'avait aucune connaissance des infiltrations d'eau et de la présence de moisissures. M. Simard n'a donc pas à assumer les dommages-intérêts soufferts par les demandeurs³. Le Tribunal ne peut accorder de dommages-intérêts aux demandeurs.

[70] Le Tribunal n'accordera pas de frais d'experts. L'expert des demandeurs, M. Vincent Lessard de Construction Jacques Lemoine, était le représentant de l'entrepreneur général qui a fait tous les travaux chez les demandeurs. De plus, le Tribunal a préféré les explications de l'expert de M. Simard sur l'absence de solin. Enfin, M. Simard a accepté de faire des admissions pour tenir lieu du témoignage de

³ Article 1728 C.c.Q.

l'expert des demandeurs Serge Raymond. Pour tous ces motifs, les parties devront chacune assumer leurs frais d'expert.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE le défendeur à payer aux demandeurs la somme de 14 000 \$ avec intérêts au taux de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 26 juillet 2010.

LE TOUT avec dépens.

PIERRE A. GAGNON, J.C.Q.

Turgeon, Roy, Avocats (casier 91)
Me Marc-André Letarte
Procureurs des demandeurs

Moreau Avocats inc. (casier 73)
Me Gilles Moreau
Procureurs du défendeur

Dates d'audience : 30 novembre 2011 et 1^{er} décembre 2011