

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-044019-084

DATE : 7 DÉCEMBRE 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GARY D.D. MORRISON, J.C.S.

MANUEL PENAFIEL

et

TERESA DEL POZO

et

ALFONSO LOPEZ

Demandeurs principaux

c.

HUGUES NÉRON; et

LES EXPERTS EN BÂTIMENTS DU QUÉBEC INC.

Défendeurs principaux

et

DENIS LAVIGUEUR

et

RENÉ LAVIGUEUR

et

MARIE-MARTHE OUELLET

Défendeurs principaux /
Demandeurs en garantie

c.

GILLES ROUX, en sa qualité de successeur
de Feue Suzanne Hébert

Défendeur en garantie /
Demandeur en arrière-garantie

c.

BERNARD FORTIN

Défendeur en arrière-garantie /
Demandeur en arrière-arrière-garantie

c.

FERNAND ASSELIN

Défendeur en arrière-arrière-garantie

JUGEMENT

I. INTRODUCTION

[1] Construit dans les années 1920, l'édifice de trois étages au cœur du litige dont est saisi le Tribunal comporte six (6) logements résidentiels. Cet immeuble « L'IMMEUBLE » est une propriété à revenus, située du [...] à Montréal, dans le quartier connu comme La Petite-Patrie.

[2] Les demandeurs sont les propriétaires de L'IMMEUBLE, et ce, depuis mai 2004¹. Manuel Penafiel « M. PENAFIEL » et Teresa Del Pozo « DEL POZO » veulent investir dans une propriété à revenus pour leurs retraites. Leur fille, Teresa Penafiel « T. PENAFIEL » fait partie également des acheteurs, mais elle cède ses intérêts un (1) an plus tard à ses parents. L'autre acheteur, Alfonso Jopey, est résident au Chili.

[3] Les demandeurs allèguent que L'IMMEUBLE est affecté de vices cachés. Les vices, selon eux, résultent principalement de la mauvaise qualité des fondations; le béton se détériore de façon anormale et accélérée ce qui provoque des fissures dans les fondations, ainsi que d'autres anomalies, fissures et affaissements. Selon eux, les vices mettent à risque la capacité portante de L'IMMEUBLE.

[4] De plus, les demandeurs allèguent que les murs de briques sont endommagés principalement à cause des fondations viciées.

[5] Les demandeurs poursuivent leurs vendeurs, les « LAVIGUEUR », pour les coûts des réparations, lesquels dépassent le prix d'achat. Les LAVIGUEUR poursuivent leurs vendeurs, et des actions en garantie, en arrière-garantie et en arrière-arrière-garantie sont intentées afin d'amener en justice les propriétaires antérieurs. Tous les défendeurs

¹ Pièce D-4.

nient l'existence des vices cachés. De plus, ils prétendent que les dommages réclamés sont exagérés et irrecevables.

[6] Les demandeurs poursuivent également, sur le plan subsidiaire, la compagnie d'inspection et l'inspecteur qui a produit un rapport d'inspection préachat. Advenant une décision par la Cour que les vices ne sont pas cachés, mais apparents, ils cherchent à être remboursés par tels défendeurs. Ils allèguent que ces derniers ont commis une faute lourde par leur manquement aux règles de l'art en évaluant mal les indices visibles des vices dont L'IMMEUBLE est affecté.

[7] Le défendeur Les Experts en Bâtiments du Québec inc. n'a pas comparu. Le procès contre ce défendeur procède par défaut. Le défendeur Hugues Néron « NÉRON » se présente sans procureur. Il nie avoir commis une faute. Il allègue que les demandeurs ont été avertis de l'existence des problèmes affectant L'IMMEUBLE.

II. LES QUESTIONS DEVANT LA COUR

[8] Les questions devant la Cour sont les suivantes :

- L'IMMEUBLE est-il affecté d'un vice ou s'agit-il d'une dégradation ou du vieillissement normal?
- S'il s'agit d'un vice, L'IMMEUBLE est-il affecté de vices cachés ou de vices apparents?
- S'il s'agit de vices cachés, existaient-ils au moment de chacune des ventes entre les propriétaires successifs?
- Subsidiairement, Les Experts en Bâtiments du Québec inc. et NÉRON sont-ils responsables à cause d'une faute professionnelle, en omettant d'identifier des vices dont L'IMMEUBLE est affecté?
- Quelle est l'étendue des dommages?

III. LES FAITS

3.1 LES RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS AVANT MAI 2004

[9] Avant l'achat de L'IMMEUBLE par les demandeurs, quels travaux de réparations ou de réparations ont été effectués qui pourraient être pertinents à l'état des fondations et de la brique des parois?

[10] Selon les admissions produites par les parties², à la suite de son achat en 1979, Fernand Asselin a procédé aux travaux du revêtement du mur de brique situé à l'arrière de l'édifice. De plus, les joints des murs de briques en façade et sur les côtés ont été réparés.

[11] Mis à part ces travaux effectués par Asselin en 1979, ni lui ni les autres propriétaires successifs n'ont effectué des réparations sur les fondations ou sur les murs de briques entre 1979 et l'achat de l'immeuble en 1987 par les LAVIGUEUR. Pendant cette même période de temps, les propriétaires n'ont jamais constaté aucun problème affectant ni les fondations, incluant des fissures et des infiltrations d'eau, ni les murs de briques³.

[12] Quant aux LAVIGUEUR, Denis Lavigueur « D. LAVIGUEUR » témoigne qu'en 2002, les LAVIGUEUR ont retenu les services d'un « spécialiste » pour effectuer des travaux correctifs au mortier en dessous des six (6) fenêtres des trois (3) étages, sur la façade de l'édifice⁴. Les « briques ont été enlevées et remplacées. »

[13] Plus récemment, il y a eu des réparations par ses employés au crépi sur le mur des fondations, à la façade du bâtiment, côté droit, et ce, à cause des fissures.

3.2 L'ACHAT PAR LES DEMANDEURS

[14] Les demandeurs souhaitent acheter L'IMMEUBLE.

[15] Trois (3) visites à L'IMMEUBLE ont lieu avant l'achat.

[16] À la mi-mars 2004, T. PENAFIEL fait une première visite de L'IMMEUBLE avec sa mère, DEL POZO. Elles visitent un logement au premier étage et le sous-sol. Cela fait bonne impression. L'intérieur est rénové. Il y a beaucoup de fenêtres.

[17] Les demandeurs parlent de L'IMMEUBLE avec une connaissance de la famille qui est propriétaire de 175 logements. Ils veulent savoir ce qu'il pense de L'IMMEUBLE.

[18] Ce dernier, le professeur Claudio Zanchettin « ZANCHETTIN », entre en contact avec l'ingénieur Jean-Luc Tremblay « TREMBLAY » afin d'organiser une visite des lieux.

[19] Le 24 mars 2004, une promesse d'achat est signée⁵ par les demandeurs et acceptée par les LAVIGUEUR. L'offre contient la condition, entre autres, que les acheteurs visitent L'IMMEUBLE et s'en déclarent satisfaits dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de la promesse d'achat.

² Admissions en date des 22, 24 et 25 mai 2012.

³ *Id.*

⁴ Pièce D-5, photo.

⁵ Pièce D-2.

[20] La promesse d'achat est faite au montant de 330 000 \$. Le prix demandé est de 349 000 \$⁶. Selon le courtier immobilier, Clément Blais « BLAIS », ses clients, les LAVIGUEUR, ont déjà refusé deux (2) offres d'achat; une au montant de 315 000 \$⁷ et l'autre, au montant de 325 000 \$⁸. BLAIS témoigne qu'il fixe le prix d'achat plus bas que le montant qui résulte de son étude comparative à cause de l'état de la propriété. L'IMMEUBLE est à côté d'une ruelle, donc un emplacement plus fragile, et il y a eu des travaux aux briques. Il voit « des problèmes à venir ».

[21] Après la promesse d'achat du 24 mars, il y a une deuxième visite, et ce, en présence de l'ingénieur TREMBLAY. M. PENAFIEL y assiste, ainsi que D. LAVIGUEUR et BLAIS.

[22] Pendant sa visite de 45 minutes, TREMBLAY inspecte le sous-sol et l'étage. Il constate des fissures dans la façade en brique. Les fissures montent en escalier vers le haut. La fondation est couverte avec du polyuréthane à l'intérieur et avec du crépi à l'extérieur.

[23] TREMBLAY considère que c'est « normal » de voir les problèmes semblables dans les vieux édifices. Il a déjà vu des édifices construits dans les mêmes années avec des fondations effritées. Selon BLAIS, les problèmes semblables sont très connus dans les quartiers du Plateau-Mont-Royal et de Rosemont.

[24] Malgré les fissures, TREMBLAY considère qu'il ne s'agit pas de problèmes majeurs étant donné qu'ils sont réparables. Selon lui, ces problèmes ne veulent pas dire que ce n'est pas un bon investissement, et il ne veut pas empêcher l'achat.

[25] Selon ZANCHETTIN l'état d'un édifice est « très secondaire ». Les aspects financiers sont plus importants, avant tout. Si un problème existe, on peut le prendre en considération dans le prix de vente. Il dit à DEL POZO que les problèmes sont mineurs.

[26] T. PENAFIEL continue ses démarches. Elle communique avec un maçon afin d'obtenir une soumission pour des travaux correctifs.

[27] Selon elle, le maçon dit que les travaux correctifs⁹ coûteraient 15 000 \$. Elle témoigne que le maçon n'a jamais mentionné qu'il s'agit de problèmes majeurs. Par contre, elle admet qu'elle sait, à l'époque, que la fondation est fissurée.

[28] Le maçon ne témoigne pas. Son absence n'est pas expliquée. Sa présence aurait pu être bénéfique pour une compréhension plus complète des faits.

⁶ Pièce D-6.

⁷ Pièce D-7, en liasse.

⁸ Id.

⁹ Pièce P-15.

[29] La troisième visite des lieux, d'une durée de deux heures et demie (2 h 30) s'est faite avec NÉRON de la compagnie Les Experts en Bâtiments du Québec inc. Elle a eu lieu le 31 mars 2004. Un rapport d'inspection est produit par la suite¹⁰.

[30] Le contenu du rapport est discuté par NÉRON et T. PENAFIEL.

[31] Malgré les problèmes identifiés par plusieurs intervenants, les demandeurs ne font aucun effort pour renégocier le prix. M. PENAFIEL témoigne que si les LAVIGUEUR n'acceptent pas une offre d'achat moins élevée, les demandeurs n'ont pas les moyens financiers pour acheter un autre immeuble. Les prix dans le marché immobilier ont « augmenté en flèche ». Soit les demandeurs achètent L'IMMEUBLE, soit ils n'en achètent aucun. Ils l'achètent.

3.3 LES ÉVÈNEMENTS, DEUX ANS APRÈS LA VENTE – DE L'ÉTÉ 2006 À L'AUTOMNE 2007

[32] Après deux (2) ans comme propriétaires, T. PENAFIEL consulte des maçons. Une décision devait être prise quant aux travaux à effectuer. Il y avait toujours des fissures en escalier sur les briques de la façade, ainsi que sur le côté ouest, coin sud. De plus, le crépi sur la fondation extérieure est fissuré.

[33] Un de ces maçons, M. Gentile, visite L'IMMEUBLE le 15 juillet 2006, et fait, selon elle, quelques ouvertures dans les murs de fondation, à l'intérieur de L'IMMEUBLE. M. Gentile est d'opinion que toute la fondation devrait être refaite et non seulement réparée.

[34] Deux (2) semaines après la visite de M. Gentile, un locataire qui habite le sous-sol avise T. PENAFIEL d'une importante infiltration d'eau dans le sous-sol. C'est la première fois que cela arrive en 30 ans.

[35] Elle communique avec l'ingénieur Pierre Brossard « BROSSARD ». Il fait trois (3) ouvertures dans la fondation du sous-sol avec un tournevis. Sans aucun effort, la fondation s'effrite et le béton se dégrade. Il l'avise que les murs de fondation sont « finis » et devront être réparés avant même de réparer les briques

[36] En avril 2007, Guy Robert « ROBERT » de Reno-Bois Construction inc. « RENO-BOIS », visite les lieux. Il enlève un (1) mètre de crépi au niveau de la fondation sur la façade; des briques s'enlèvent avec¹¹ le crépi. Il fait une deuxième ouverture et enlève plus de crépi. Le crépi est tout simplement remplacé à la main.

[37] RENO-BOIS fait une soumission le 12 juillet 2007, d'une somme de 58 800 \$ pour effectuer les travaux de reconstruction de la fondation et du mur de briques de la façade.

¹⁰ Pièce D-3.

¹¹ Page 17, photo 16.

[38] Plus tard, le Service d'Inspection de la Ville de Montréal est avisé de l'état de L'IMMEUBLE par le Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal. La preuve ne révèle pas comment, ou par qui, ce dernier est mis au courant de la situation. On peut se demander si le crépi enlevé et simplement remplacé à la main par ROBERT, cinq (5) mois auparavant, est juste tombé sur le trottoir¹²?

[39] La Ville intervient. L'inspecteur Daniel Courcelles « COURCELLES » se présente sur les lieux le 7 septembre 2007.

[40] COURCELLES est technologue, avec 23 ans d'expérience en inspection avec la Ville de Montréal. Il constate les problèmes suivants :

- Les briques sur la façade sont hors plomb sur la verticale. Les vieux clous sont désintégrés. Des boulons avec anneaux¹³ sont installés pour retenir le parement de brique. Il s'agit d'une méthode temporaire. T. PENAFIEL témoigne que ces boulons (« tire-fond ») sont installés le 17 novembre 2006¹⁴. COURCELLES recommande que le mur soit vérifié par un ingénieur et, au moins, que la maçonnerie soit refaite.
- Les murs de fondation sont problématiques. Le lézard dans les briques l'indique. Selon lui, l'état des murs de fondation résulte des infiltrations d'eau. Le crépi est fissuré. Un ingénieur doit vérifier les murs de fondation quant aux correctifs à y apporter, et ce, avant que la maçonnerie soit refaite.

[41] COURCELLES exige que les propriétaires consultent un ingénieur en premier lieu.

3.4 LES TRAVAUX CORRECTIFS

[42] T. PÉNAFIEL consulte l'ingénieur Michel Provencher « PROVENCHER ». Lors de sa première visite, PROVENCHER constate que le crépi est défait dans le coin de la façade. Avec facilité, il perce la fondation à cet endroit avec un tournevis. Il fait de même au sous-sol. Il prend des photos¹⁵.

[43] Selon lui, l'état des murs de fondation est tel que le mur de fondation de la façade et par quelques pieds sur les côtés, doit être réparé immédiatement; les trois (3) autres murs, dont la dégradation est plus lente, peuvent attendre.

[44] De plus, à cause de l'état du mur de fondation de la façade, c'est le mur de briques et le mur derrière les briques qui deviennent porteurs, ce qui explique, selon PROVENCHER, que le mur de briques est bombé.

¹² Photos P-17.7 et P17.8.

¹³ Pièces P-17.1 à P-17.3, encerclées en rouge.

¹⁴ La preuve ne révèle pas par qui ce travail est effectué.

¹⁵ Pièce P-6, photos 1 à 6.

[45] Des travaux correctifs sont planifiés à partir de ses observations, lesquelles sont incluses dans son rapport d'expertise en date du 30 octobre 2007¹⁶. PROVENCHER prépare un plan pour les travaux.

[46] Les travaux sont effectués en 2007 par RENO-BOIS¹⁷. Ce dernier se sert de sa soumission de 2005 de 58 000 \$ plus taxes. À cause des augmentations des prix entre 2005 et 2007, les factures¹⁸ de RENO-BOIS totalisent un montant de 77 836,90 \$, taxes incluses. Parmi les travaux effectués se trouve la démolition du parement de brique et du mur de fondation à la façade de L'IMMEUBLE et leur reconstruction.

[47] Les travaux indiqués sur les factures de RENO-BOIS sont les seuls à être effectués à ce jour.

[48] Les travaux envisagés pour les trois (3) autres murs de fondation et de briques sont identifiés dans les estimations et les soumissions¹⁹. Le montant total pour ces travaux à être effectués dans l'avenir est de 224 395,50 \$ plus 20 000 \$ pour le terrassement.

IV. L'ANALYSE

4.1 QUELLE EST LA CAUSE DES PROBLÈMES ENCOURUS? S'AGIT-IL D'UN VICE CACHÉ OU S'AGIT-IL D'UNE DÉGRADATION NORMALE?

4.1 A LA POSITION DES DEMANDEURS ET DE L'EXPERT PROVENCHER

[49] L'expert des demandeurs, PROVENCHER, a identifié dans son témoignage deux types de problèmes, dont L'IMMEUBLE est affecté.

[50] Selon lui, le premier problème est probablement le résultat du mauvais mélange de produits utilisés pour le béton préparé sur le site au moment de la construction autour de 1920.

[51] Antérieurement aux années 1920, les murs de fondation sont souvent construits en moellon, soit de la pierre sur pierre. Quand les entrepreneurs ont commencé à utiliser du béton coulé pour les fondations, le mélange était fait sur le site. Il n'y avait pas de contrôle de qualité; la qualité a varié d'un site à un autre.

[52] Selon PROVENCHER, le manque de consistance dans la qualité du béton utilisée dans les années 1920, explique pourquoi certains murs de fondations de l'époque se

¹⁶ Pièce P-6.

¹⁷ Pièce P-7.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ Pièces P-8, P-9, P-12 et D-12.

tiennent très bien et d'autres se détériorent. Les détériorations normales n'exigent que des réparations. Les détériorations avancées exigent le remplacement des fondations.

[53] Quant à la vie utile du béton des fondations, PROVENCHER estime qu'une fondation devrait être est conçue pour la vie du bâtiment. Par exemple, si le bâtiment est conçu pour 100 ans, les murs de fondation en béton devront être conçus pour 100 ans.

[54] À cet égard, en contre-preuve, PROVENCHER décrit la situation des murs de fondation dans un autre quartier de la ville où, après plusieurs années de gel et dégel, les murs de fondation et de briques devraient être réparés, mais non pas remplacés. Il y a une objection à cette preuve fondée sur le fait que ce n'est pas pertinent, que ce n'était pas mentionné dans le rapport d'expertise et qu'il ne s'agit pas de la vraie contre-preuve. L'objection est prise sous réserve. Étant donné que la preuve est pertinente et, de plus, constitue de la preuve de nature de la contre-preuve, l'objection est rejetée. Cela devient une question de valeur probante.

[55] Un deuxième problème, selon PROVENCHER, c'est la présence d'un revêtement en polyuréthane sur les murs de fondation intérieurs. Comme mentionné ci-dessus, c'est possible que ce produit ait pu contribuer à une détérioration plus élevée à cause d'un niveau d'humidité élevé et des effets de gel et dégel. Il estime que le polyuréthane dans le sous-sol date d'environ 30 ans.

[56] À cet égard, il y a une objection quant au témoignage de PROVENCHER sur la question du polyuréthane et l'impact des effets de gel et dégel. L'objection est basée sur le fait que ce sujet ne se retrouve pas dans son rapport d'expertise. Le Tribunal a pris l'objection sous réserve.

[57] En effet, le rapport²⁰ de PROVENCHER ne soulève pas le rôle potentiel du polyuréthane. Par contre, le fait que la paroi des murs de fondation est ainsi recouverte est allégué au paragraphe quinze (15) de la Requête introductive d'instance amendée. De plus, les défendeurs en garantie, en arrière-garantie et en arrière-arrière-garantie ont tous confirmé dans leurs admissions que le polyuréthane a déjà été installé avant leur achat de L'IMMEUBLE. La présence de ce polyuréthane pourrait faire partie intégrante de la question de l'état des fondations. Le sujet est pertinent. Le témoignage à cet égard ne devrait pas prendre les défendeurs par surprise. Pour ces motifs, l'objection est rejetée.

²⁰ Pièce P-6.

4.1 B LA POSITION DES LAVIGUEUR ET DE L'EXPERT BEAUPRÉ

[58] L'expert des LAVIGUEUR, l'ingénieur Pierre Beaupré²¹ « BEAUPRÉ » du Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec, n'est retenu qu'en 2008, donc après les travaux correctifs effectués à la façade de L'IMMEUBLE par RENO-BOIS.

[59] Quant aux murs de fondation, il est d'accord qu'ils sont en piètre état. Il cite l'auteur André Bergeron²² quant au fait que les murs de fondation construits avant 1930 sont souvent « friables » étant donné que le béton est mal dosé. De plus, ces fondations nécessitent aujourd'hui « des interventions parfois considérables ». Selon BEAUPRÉ, un tel état est normal.

[60] Quant aux murs de briques, BEAUPRÉ confirme que des problèmes existent sur les trois (3) murs non réparés : l'effritement, le bombement et certaines fissures. Mais il conteste qu'ils soient liés à l'état des murs de fondation.

[61] Il explique que le bombement est le résultat, soit des attaches rouillées, soit de la pourriture du bois. Ce n'est pas causé par les murs de fondation, particulièrement quand cela se produit dans la partie supérieure des parois. Même les fissures ne sont pas nécessairement dues aux mouvements des fondations. Il fait encore référence à l'auteur André Bergeron²³ pour appuyer son opinion.

[62] Selon BEAUPRÉ, l'état des briques sur les murs est dû à l'usure et au vieillissement normal. Il reconnaît que des réparations s'imposent. De plus, il reconnaît que sur le plan purement économique, il est approprié de refaire les murs plutôt que de tout simplement les réparer. Mais, il ne s'agit pas d'un vice.

[63] De toute façon, BEAUPRÉ exclut du débat le mur arrière en brique étant donné l'absence de signes de détérioration; c'est le mur de briques réparé par Asselin suite à son achat en 1979.

4.1 C L'ANALYSE PAR LA COUR

4.1 C (i) LES MURS DE FONDATION

[64] Ce n'est pas la première fois qu'une cause est portée devant un Tribunal québécois afin de déterminer si les murs de fondation construits dans les années 1920 sont affectés de vices cachés. Il existe plusieurs décisions, avec des conclusions

²¹ Pièce D-8 (curriculum vitae).

²² Pièce D-10 : André BERGERON, *Les rénovations des bâtiments*, Les Presses de l'Université Laval, 2000, p.50.

²³ Pièce D-13, annexe IV.

différentes. Plusieurs décisions sont citées par les procureurs des parties dans le présent cas.

[65] L'état courant des murs de fondation de l'époque varie. Dans le présent cas, des experts ainsi que d'autres témoins expérimentés sont en accord – ce n'est pas anormal de voir des anomalies et des signes de dégradation quant aux murs de fondations en béton coulé sur les chantiers de construction de l'époque.

[66] La différence entre BEAUPRÉ et PROVENCHER se situe sur la vie utile d'un mur de fondation. Cette distinction est extrêmement importante. S'agit-il de l'existence d'un vice ou tout simplement de la dégradation ou du vieillissement naturel et normal, après des années d'infiltration d'eau et des effets de gel et dégel?

[67] Quant à PROVENCHER, il s'agit d'un vice dans le béton qui nécessite le remplacement des murs de fondation et la réparation des murs de briques. Quant à BEAUPRÉ, il ne s'agit pas d'un vice, mais plutôt d'usure et de vieillissement normal des murs de fondations et de briques.

[68] À cet égard, les demandeurs n'ont pas fait la preuve que le béton coulé sur le chantier était mal préparé au moment de la construction. Il n'y a pas de preuve par voie de carottage du béton d'un des murs ou d'analyses de laboratoire, que l'expert aurait pu facilement faire ou au moins expliquer pour quelle raison ce n'est pas fait. Aucune preuve n'est faite voulant que PROVENCHER ait effectué des vérifications relativement à des mouvements de la structure à cause des murs de fondation. Aucune explication à cet égard n'est donnée. PROVENCHER ne sait pas si le béton a été mal préparé. Il le présume. Tout semble être fait à l'œil ou avec un tournevis.

[69] Il n'y a pas de preuve que les méthodes utilisées pour construire les murs de fondation étaient à l'encontre des règles de l'art ou des normes de l'époque.

[70] Bref, selon PROVENCHER, l'état de dégradation des murs de fondation est trop avancé pour ne pas être causé par un vice de quelque nature. L'identification précise et claire du vice ne semble pas être cruciale pour lui. Il présume l'existence d'un vice. Mais, il ne fait pas de distinction pour expliquer la différence entre l'état du mur de fondation à la façade et les trois (3) autres qui ne sont pas encore réparés aujourd'hui.

[71] L'opinion de PROVENCHER manque d'une certaine crédibilité. Il sait très bien que la présence des problèmes d'effritement du béton démontre qu'un mur de fondation n'est pas en bon état et nécessite des travaux. Il s'agit de l'usure normale par les cycles de gel et de dégel depuis sa construction 85 ans auparavant. C'était l'opinion qu'il a exprimée, comme expert, dans une autre cause²⁴ en 2008.

²⁴ Pièce DEFG-3.

[72] BEAUPRÉ s'exprime d'une façon plus claire, précise et crédible. Il est d'opinion que la dégradation des murs de fondation est normale étant donné leur âge. Ils arrivent à la fin de leur vie utile, en considérant l'époque de leur construction, avant les nouvelles méthodes. Il fait la distinction entre ces murs en béton et des structures plus récentes construites avec des méthodes plus propices à leur longévité. La vie utile des structures plus modernes commence à être 100 ans. Donc, celle des années 1920 est nécessairement moins que 100 ans. Il explique qu'il ne connaît aucun document technique qui précise la vie utile de tels murs. Il est transparent en disant que c'est difficile à dire si la réponse est de 80 ou 85 ans, mais c'est certainement moins que 100 ans.

[73] De plus, BEAUPRÉ ajoute que pour les trois (3) murs de fondations non réparés, soit les deux côtés (nord et sud) et l'arrière de L'IMMEUBLE (est), il n'y a pas de signes d'instabilité partant de ces murs. Il reconnaît qu'on y trouve de la dégradation, mais il s'agit de la dégradation normale.

[74] Le Tribunal préfère l'opinion de BEAUPRÉ et conclut, dans les circonstances, quant aux quatre (4) murs de la fondation de L'IMMEUBLE que leur vie utile est d'environ 85 ans. Au moment de l'achat par les demandeurs, les murs avaient environ 84 ans. Le mur de fondation à la façade avait environ 87 ans au moment de la réparation en 2007. Les trois (3) autres ont environ plus que 90 au moment de ce jugement.

[75] De plus, ça fait maintenant environ cinq (5) ans depuis les travaux effectués par RENO-BOIS sur la façade de L'IMMEUBLE. La preuve ne révèle pas que les trois (3) autres murs de fondation sont dans un état plus problématique aujourd'hui qu'en 2007. PROVENCHER ne témoigne pas d'une urgence accrue ou que les fondations sont dans un état dangereux. Comme ingénieur, il serait obligé d'avertir ses clients de l'urgence et de la nécessité d'agir, non seulement pour protéger L'IMMEUBLE, mais aussi les personnes qui y habitent, incluant T. PENAFIEL. La preuve ne révèle pas que PROVENCHER a donné un tel avis aux demandeurs.

[76] Selon le Tribunal, la preuve ne soutient pas la présence d'un vice qui affecte les murs de fondation et leur capacité portante. Les faits ne sont pas suffisamment clairs, précis et concordants pour présumer la présence d'un vice. La preuve, sur une base prépondérante, démontre qu'il s'agit plutôt d'usure et de vieillissement normal. Au moment de la vente aux demandeurs, les murs de fondation avaient atteint leur vie utile normale.

4.1 C (ii) LE REVÊTEMENT EN POLYURÉTHANE

[77] L'opinion de PROVENCHER à cet égard n'est pas crédible. Il n'a soulevé la présence du polyuréthane qu'au moment de son témoignage au procès, malgré qu'il fût au courant de son existence depuis 2007. Il ne cite aucun document technique pour soutenir sa thèse. Il n'explique pas si l'application de polyuréthane constitue une

dérogation à une règle de l'art ou d'une norme. Tout son témoignage à cet égard est imprécis.

[78] Actuellement, en soulevant la question du polyuréthane, et en disant que ça aurait contribué à la dégradation plus avancée des murs de fondation, PROVENCHER indirectement confirme que ce n'est pas nécessairement les murs de fondation qui sont viciés à cause des méthodes de construction. Il crée une confusion quant à la cause de la dégradation des murs, et il est incapable d'offrir des explications pour clarifier cette confusion. Son témoignage n'établit pas l'existence d'un vice quant au polyuréthane ou quant au béton des fondations.

4.1 C (III) Les murs de briques

[79] Encore une fois, PROVENCHER n'explique pas pourquoi la dégradation des quatre (4) murs de briques n'est pas pareille. Il est obligé, suite au témoignage de BEAUPRÉ, de supporter l'opinion de ce dernier à l'effet que le mur arrière n'a pas besoin de réparations. Il n'explique pas de cause différente pour les autres murs.

[80] L'opinion de PROVENCHER soulève une question. Si l'état des murs de fondation est la cause des bombements, fritures, lézardes et même fissures constatées sur les murs de briques, n'est-il pas surprenant que le mur de briques arrière ne soit pas plus endommagé, et ce, même s'il était réparé en 1979 par Asselin.

[81] Quant aux problèmes constatés sur les murs de brique, selon BEAUPRÉ, ils ne sont pas liés aux fondations. Comme mentionné ci-dessus, il s'agit de la dégradation normale des murs de briques uniquement.

[82] Le Tribunal préfère encore l'opinion de BEAUPRÉ. La preuve est insuffisante pour conclure que les dommages sont causés par la dégradation des murs de fondation. L'opinion de BEAUPRÉ est fondée en partie sur l'auteur André Bergeron. Quant au problème des bombements des murs de briques, son opinion est appuyée en partie par le témoignage de COURCELLES. Ce dernier confirme que les vieilles attaches sont probablement rouillées, ce qui explique la présence des boulons et anneaux sur le mur de briques à la façade, installées par les demandeurs en novembre 2006.

[83] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que les anomalies constatées quant aux murs de briques sont dues à la dégradation et à l'usure normale. La preuve prépondérante n'appuie pas la conclusion suggérée par PROVENCHER.

5.1 C LA LOI APPLICABLE QUANT À L'EXISTENCE DES VICES CACHÉS

[84] Selon l'article 1762 C.c.Q., le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien, lors de la vente, soit exempt de vices cachés. Il ne s'agit pas de n'importe quels vices cachés. Le vice doit être un vice grave, qui rend le bien impropre à l'usage auquel

on le destine ou qui en diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il avait connu l'existence des vices cachés.

[85] Les demandeurs citent une décision²⁵ de notre collègue l'honorable Jean-Pierre Chrétien qui a conclu qu'un mur de fondation en état pitoyable, construit en 1919, est affecté d'un vice caché. Mais dans ladite cause, l'expert des demandeurs avait obtenu des résultats des expertises quant à la qualité de béton, ainsi permettant une conclusion que le béton n'avait pas la consistance adéquate. L'expert était clair et sans équivoque. Dans la présente cause, aucun test n'était effectué sur le béton, et l'expert n'est pas clair. L'analyse et la preuve doivent être faites cas par cas.

[86] Les détériorations dues à l'usure, au vieillissement ou la vétusté, devront-ils être qualifiés comme vice? Le Tribunal ne croit pas. Ils n'occasionnent aucun déficit d'usage au sens de la garantie contre les vices cachés²⁶. Par contre, si le bien souffre d'une détérioration plus prononcée qu'un bien ordinaire de son âge, cela pourrait constituer un déficit d'usage et donc, un vice caché²⁷

[87] Le mur de fondation à la façade, souffre-t-il d'une détérioration plus prononcée qu'un bien ordinaire de son âge? La preuve ne soutient pas une telle conclusion, et ce, pour les raisons mentionnées ci-dessus.

[88] Mais même si le Tribunal avait conclu que le mur de fondation à la façade a été affecté d'un vice, en acceptant l'argument de PROVENCHER que son état de détérioration était beaucoup plus avancé, s'agirait-il d'un cas de vices cachés?

[89] Le Tribunal conclut que non.

[90] Le rapport d'inspection²⁸ de NÉRON identifie de nombreux problèmes dont L'IMMEUBLE est affecté. À la page 16 de son rapport, il fait mention de l'existence d'un mauvais drainage au coin avant droit à la façade, affectant les fondations et donnant lieu à un affaissement. Il fait des commentaires semblables aux pages 12 et 17. Il fait référence aux effritements et aux fissures à la fondation à la page 25. Il confirme que le béton est miné par les eaux.

[91] Il est intéressant que PROVENCHER n'ait pas analysé le drainage afin de déterminer s'il s'agissait d'un vice. Selon BLAIS, par contre, le fait que L'IMMEUBLE est situé à côté d'une ruelle le rend plus fragile. Mais, même si PROVENCHER l'avait fait, on n'aurait pas pu conclure que cela aurait aidé les demandeurs.

²⁵ *Marrugo c. Tsakonas* 2011 QCCS 6272.

²⁶ Jeffrey EDWARDS, *La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, 1998, p. 150; *Arpin c. Pépin* 2008 QCCQ 3043, par. 66.

²⁷ *Id.*, p. 151.

²⁸ Pièce D-3.

[92] Toutes ces mentions, indiquées par NÉRON dans son rapport dont les demandeurs avaient connaissance avant l'achat, font référence au coin à la façade de L'IMMEUBLE où les maçons ont facilement enlevé à la main du crépi et où la Ville a installé des barricades²⁹. Il s'agit des problèmes que PROVENCHER a fait réparer.

[93] T. PÉNAFIEL a admis que lorsqu'elle a vu le mot « fissure » dans le rapport de NÉRON elle a « eu peur ».

[94] C'est facile à comprendre. En 2002, seulement deux (2) ans avant l'achat de L'IMMEUBLE, les demandeurs ont acheté un édifice à trois (3) logements. Les fondations de l'immeuble s'effritaient. Les murs de briques décollaient. La situation était stressante pour la famille, un « cauchemar ». Il était trop « compliqué » à réparer, donc, ils l'ont vendu la même année.

[95] À cet égard, T. PÉNAFIEL, en contre-interrogatoire, témoigne que l'édifice acheté en 2002 n'a pas été affecté de « fissures ». Mais, par la suite, afin de justifier cette dernière affirmation, elle prétend qu'elle ne connaît pas le mot « fissure » — elle ne connaît que l'expression « craque ». Tout cela, malgré son témoignage dont elle avait peur d'apprendre l'existence des fissures selon le rapport de NÉRON. Cette contradiction flagrante de T. PÉNAFIEL mine sérieusement sa crédibilité. De plus, le rapport de Néron indique clairement à la page 25 que la fondation est fissurée, mais T. PÉNAFIEL témoigne que ça ne fissurait qu'après l'achat. C'est comme si les demandeurs voulaient cacher leur connaissance des problèmes et l'impact sérieux que cette connaissance pourrait avoir sur leur poursuite.

[96] Le Tribunal conclut, de la preuve, que les demandeurs connaissaient l'existence des problèmes qui affectaient L'IMMEUBLE au moment de l'achat. Ils connaissaient l'importance de ces problèmes. Même en présumant que le rapport de NÉRON n'a identifié que des indices de vices, tels vices ne sont pas cachés. Les demandeurs connaissaient ou auraient dû connaître l'existence de ces vices. Il s'agissait de vices apparents et connus.

[97] Dans de telles circonstances, même si les LAVIGUEUR, comme vendeurs, avaient aussi connaissance de tels vices, ça ne change pas le fait que pour les demandeurs les vices ne sont pas cachés. La connaissance d'un vice par le vendeur ne rend pas cachés les indices des vices clairement identifiés par NÉRON, particulièrement pas dans les circonstances du présent cas, et l'expérience antérieure des demandeurs.

[98] Le Tribunal conclut de la preuve que les demandeurs voulaient acheter L'IMMEUBLE et ont accepté les risques associés à un tel achat. Ils n'avaient pas les moyens d'acheter un autre immeuble ou d'effectuer les réparations dans un court terme. Ils avaient l'espoir d'être capables d'attendre plusieurs années avant d'effectuer

²⁹ Pièces P-17.7 et P-17.8.

les réparations. Ils ont accepté le risque; mais il ne s'agit pas, même en présumant pour fin d'argument l'existence d'un vice, d'un cas de vices cachés.

V. LES DOMMAGES

[99] Malgré tout ce qui précède, le Tribunal croit approprié de s'exprimer sur le quantum des dommages réclamés.

[100] Les demandeurs réclament les dommages suivants :

(1) Travaux déjà effectués	77 836,90 \$
(2) Travaux à effectuer	234 395,50 \$
(3) Terrassement	20 000,00 \$
(4) Troubles et inconvénients	<u>20 000,00 \$</u>
	342 232,40 \$

[101] Généralement, les parties défenderesses contestent les sommes réclamées pour trois raisons principales :

- (1) les montants sont exagérés;
- (2) les demandeurs n'ont pas respecté leur obligation de minimiser les dommages; et
- (3) les travaux correctifs représentent une plus value considérable³⁰; les dommages réclamés dépassent le prix d'achat de L'IMMEUBLE.

[102] De plus, plusieurs des travaux ont déjà été identifiés par NÉRON, avant l'achat, comme étant nécessaires.

[103] La preuve contradictoire est soumise par les parties quant aux prix qui devraient être utilisés pour les travaux correctifs.

[104] Le Tribunal conclut de la preuve, comme raisonnables, les montants suivants :

- La somme de 77 836,90 \$ pour les travaux effectués à la façade de L'IMMEUBLE en 2006;
- La somme de 70 000 \$, taxes comprises, pour les murs de fondation arrières, gauche et droit, à 600 \$ le pied linéaire et ce, en déduisant d'une façon arbitraire un montant de 2 000 \$ pour les travaux reliés aux drains français et à l'imperméabilisation des fondations;

³⁰ Photos P-18-1 et P-18-2.

- La somme de 94 497,38 \$, taxes comprises, pour les murs de briques gauche et droit, en excluant le mur arrière.
- La somme de 3 863,16 \$, taxes incluses, pour la réfection de l'asphalte de la ruelle appartenant à la Ville de Montréal, le tout selon la pièce D-11.

[105] Ce total de 246 197,44 \$ comprend une quantité substantielle de plus value, vu l'âge et l'état de L'IMMEUBLE, ainsi que les commentaires de NÉRON dans son rapport.

[106] La jurisprudence³¹ reconnaît que la dépréciation n'est pas toujours scientifique, étant plus discrétionnaire, en considérant les circonstances de chaque cas.

[107] Prenant en considération les circonstances du présent cas, le Tribunal considère qu'une dépréciation de soixante-quinze pour cent (75 %) est appropriée aux fins du calcul des dommages. En appliquant une telle dépréciation aux coûts des travaux correctifs afin d'éliminer une plus value et un enrichissement injustifié, on arrive au montant de 61 549,36 \$, taxes comprises.

[108] En ce qui concerne la réclamation pour les troubles et inconvénients. Tels dommages ne seraient accordés qu'en cas de connaissance des vices cachés par LAVIGUEUR³². Vu ce qui précède, s'il s'agissait d'un cas de vices cachés, le Tribunal accorderait un montant total de 6 000 \$ pour tels dommages, sur la base de 2 000 \$ pour chacun des demandeurs.

VI. CONCLUSIONS

[109] Les demandeurs n'ont pas établi le bien-fondé de leur action en vices cachés contre LAVIGUEUR.

[110] En conséquence, les demandeurs dans les actions en garantie, en arrière-garantie et en arrière-arrière-garantie n'ont pas établi le bien-fondé de leurs actions.

[111] Quant à l'action contre NÉRON, le procureur des demandeurs principaux admettait lors de sa plaidoirie que NÉRON a correctement exécuté son mandat. Le Tribunal arrive à la même conclusion. Il a identifié les problèmes affectant L'IMMEUBLE. Il n'avait qu'un mandat visuel³³, et c'était bien connu par les demandeurs. La même conclusion serait applicable quant à Les Experts en Bâtiment du Québec inc.

³¹ *Binet c. Ville de Montréal*, [2001] R.J.Q. 1894, par. 95 à 100.

³² C.c.Q., art. 1728.

³³ Pièce D-3.

[112] Quant aux frais de l'expert BEAUPRÉ du Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment Du Québec (CIEBQ Experts Conseils) il a déposé un état de compte³⁴, avec factures à l'appui, pour un montant total de 6 712,48 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[113] **REJETTE** l'action des demandeurs contre les défendeurs principaux;

[114] **REJETTE** l'action des demandeurs en garantie, en arrière garantie et en arrière-arrière garantie;

[115] **LE TOUT**, avec dépens contre les demandeurs principaux, incluant les frais d'expertises du Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec, fixés au montant de 6 712,48 \$, ainsi qu'avec dépens contre les demandeurs en garantie, le demandeur en arrière-garantie et le demandeur en arrière-arrière-garantie.

GARY D.D. MORRISON, J.C.S

Me Simon Cadotte
Procureur des demandeurs

Hugues Néron
Se représente seul

Me Amrik Bansal
Procureur des défendeurs principaux et
demandeurs en garantie

Me Benoît Aubertin
Procureur du défendeur en garantie et
demandeur en arrière-garantie

Me Nathalie Charron
Procureure du défendeur en arrière-garantie et
Demandeur en arrière-arrière-garantie

³⁴ Pièce D-14.

Me David Brossard
Procureur du défendeur en arrière- arrière-garantie

Date d'audience : 22 mai au 28 mai 2012