

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BAIE-COMEAU
(En matière civile)

N° : 655-17-000283-114

DATE : 28 février 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

JEAN-CLAUDE PAULIN, domicilié et résidant au [...], Les Buissons, [...], district de Baie-Comeau

Demandeur – Défendeur reconventionnel

c.

MARIUS GAUTHIER, domicilié et résidant au [...], Shefford, [...], district de Bedford et

CLÉMENT GAUTHIER, domicilié et résidant au [...], Lévis [...], district de Québec

Défendeurs – Demandeurs reconventionnels

JUGEMENT

[1] Après avoir acheté, des défendeurs, le 15 juillet 2010, un immeuble situé au [...], Baie-Comeau, le demandeur, suite à la prise de possession dudit immeuble en juillet 2010, réclame la résolution du contrat d'achat en raison de fausses représentations et de vices cachés.

[2] Les défendeurs nient avoir fait quelques fausses représentations que ce soit de même que la bâtisse vendue au demandeur ait été affectée de vices cachés.

- [3] Ils lui reprochent d'avoir été négligent dans son inspection de l'immeuble.
- [4] Se portant demandeurs reconventionnels, ils réclament la résolution du contrat de vente, reprochant au demandeur le défaut d'exécuter ses obligations en vertu dudit contrat et d'autres dommages énumérés dans la procédure.
- [5] Le premier témoin entendu en demande fut un ami de Jean-Claude Paulin, **Patrick Soucy**.
- [6] En juillet 2010, le demandeur lui a fait visiter la bâtisse qu'il venait d'acheter.
- [7] Au rez-de-chaussée, il a vu qu'il y avait quantité de choses entreposées du côté gauche.
- [8] Ces effets cachaient les murs dont il ne pouvait voir que la partie supérieure.
- [9] Il y avait aussi au fond, une pièce fermée.
- [10] Au sous-sol, il a vu beaucoup de matériel de cuisine entreposé.
- [11] À droite, un local était occupé par un rembourreur.
- [12] Il a aidé à remplacer, sur le côté ouest, une porte qu'il a faite lui-même et que le demandeur a posée (P-18).
- [13] **Sandra Boulianne** est la conjointe du demandeur.
- [14] Après certaines discussions avec le représentant des défendeurs, Marius Gauthier, elle a rédigé une promesse d'achat (P-3) qu'elle et son conjoint ont signée le 26 avril.
- [15] Marius Gauthier, qui a aussi signé cette promesse d'achat, a ajouté quelques informations qu'il a écrites à la main.
- [16] La date qui apparaît au paragraphe 8.a) comme étant le 20 avril est une erreur, la bonne date devant être le 20 mars.
- [17] Après avoir convenu de l'acquisition de l'immeuble, elle a rejoint une notaire de Québec pour qu'elle prépare l'acte d'achat (P-1) qui est intervenu le 15 juillet 2010 à Québec.
- [18] La notaire lui a demandé d'avoir une copie des baux quant aux locaux loués dans l'immeuble qu'ils voulaient acheter de même qu'un certificat de localisation.
- [19] Gauthier a fait parvenir à la notaire les baux et le certificat de localisation.
- [20] Elle et son conjoint ont pris possession de l'immeuble le 15 juillet 2010.

[21] Un des locataires commerciaux, Gouttière Béliveau, n'occupait plus son local au rez-de-chaussée.

[22] Elle a rencontré le concierge de l'immeuble, Jean-Guy Bérubé, à qui elle a demandé les noms des personnes qui utilisaient les lieux pour y faire de l'entreposage.

[23] Il ne lui en a donné que quelques-uns.

[24] Parmi ceux-ci, Roger Lévesque entreposait des biens dans un local situé du côté gauche, à l'arrière de l'immeuble, au rez-de-chaussée.

[25] Ce local était barré et lui seul détenait la clé de la porte.

[26] Elle ou son conjoint percevait les loyers des appartements, des trois pièces et demie, qui se trouvaient au premier étage de la bâtisse.

[27] En octobre 2010, Bernard Gauthier, le propriétaire du Marché aux puces, a quitté son logement pour aller à Québec se faire traiter pour un cancer et n'a plus payé pour son loyer commercial de 600 \$ ni pour son logement de 420 \$ qu'il occupait.

[28] Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010, elle a déclaré dans son rapport d'impôt à l'agence du revenu du Canada (P-10) un revenu de 10 642,53 \$.

[29] Après l'acquisition de l'immeuble à l'été 2010, le demandeur a assuré celui-ci auprès de Intact Assurance (P-13) pour une période de deux ans.

[30] Le 30 mars 2011, un représentant des assureurs, monsieur R. Deschênes, de la firme STL, a visité la bâtisse.

[31] Le 9 mai, suite à cette visite, Intact Assurance leur a écrit :

« Madame Monsieur,

Suite à la visite effectuée par R. Deschênes de la firme STL le 30 mars dernier, nous vous confirmons les recommandations notées lors de notre passage.

...

Recommandations à suivre au cours des 30 prochains jours

...

2011-04 Vu la présence d'infiltration d'eau au sous-sol, il est fortement suggéré qu'un professionnel apporte les correctifs qui

s'imposent. Une attestation ou la facture des réparations doit nous être fournie.

Recommandation nécessitant des actions particulières - Dépôt du plan de réalisation des actions au cours des 30 prochains jours.

...

*Nous vous remercions de nous avoir reçu. Nous vous rappelons que nous sommes disponibles pour discuter de votre dossier si vous le jugez à propos. Vous voudrez bien nous communiquer au cours des 30 prochains jours, les mesures qui ont été prises par votre entreprise. »**

[32] Après avoir reçu cette lettre, elle a vainement tenté de communiquer avec son auteur.

[33] Elle voulait avoir des précisions sur les infiltrations d'eau au sous-sol que, ni elle ni son conjoint n'avaient remarquées.

[34] La compagnie d'assurance ne lui a fourni aucune précision.

[35] Ni elle ni son conjoint n'ont donné suite aux recommandations de l'assureur qui, le 8 juillet, a fait parvenir au demandeur un avis de résiliation de la police d'assurance concernant l'immeuble (P-12).

[36] Elle a de nouveau tenté de communiquer avec son courtier et avec la compagnie d'assurance pour savoir pourquoi cette résiliation et elle n'a eu aucune réponse.

[37] Peu de temps après, le défendeur, Marius Gauthier, qui avait reçu copie de la lettre de résiliation du 8 juillet, a communiqué avec elle pour savoir ce qui se passait.

[38] Il lui a demandé de réassurer l'immeuble au plus tôt.

[39] Elle a communiqué avec d'autres assureurs et n'a reçu qu'une soumission, pour une prime qu'elle qualifie d'exorbitante, de 11 000 \$ à 12 000 \$ l'an.

[40] Le demandeur a décidé de ne plus assurer l'immeuble.

[41] Suite à des difficultés financières, ils ont cessé de rembourser aux défendeurs leur mensualité à l'été 2011.

* tel qu'écrit à la pièce P-11

[42] Le dernier versement de 1 862,70 \$ fut fait en juin 2011.

[43] En mars 2011, elle a payé le premier versement pour les taxes municipales et n'a fait aucun paiement depuis.

[44] Au 15 août 2012, le demandeur devait 15 209,45 \$ (D-1) de taxes municipales.

[45] Elle n'a pas payé 623,80 \$ pour les taxes scolaires de 2011 qui étaient dues à compter du 15 août 2011 (D-2).

[46] Au printemps 2011, de l'eau est entrée au sous-sol et son conjoint a découvert de la pourriture derrière le *gyproc* du local d'entreposage loué à Roger Lévesque.

[47] La diminution des revenus et la découverte de ces pourritures ont contribué à rendre le demandeur irritable à tel point qu'elle dit, qu'à un moment, il est même devenu «invivable» pour elle et leurs enfants.

[48] Ils ont quitté l'appartement numéro 2, qu'ils occupaient dans la bâtisse, en août 2012.

[49] Elle a vu la pourriture dans des 2X4, par les trous pratiqués par le demandeur dans le *gyproc* dans le local utilisé par Roger Lévesque.

[50] Elle n'a jamais vu d'eau.

[51] Après la découverte de la pourriture, ils ont cessé de payer ce qu'ils devaient en juillet 2011.

[52] À l'automne 2011, ils ont ouvert un commerce pour vendre certains matériaux de construction.

[53] Ils ont aménagé le rez-de-chaussée pour ce commerce.

[54] **Jean-Claude Paulin** rappelle avoir, en mars 2010, parlé avec le défendeur Marius Gauthier au téléphone pour lui demander si son immeuble était à vendre.

[55] Quelques jours plus tard, il l'a rappelé et a pris en note les revenus de l'immeuble dont Gauthier l'a informé (P-2).

[56] Selon celui-ci, l'immeuble rapportait 46 356 \$ l'an plus un montant non déclaré, pour de l'entreposage, de 8 640 \$ annuellement.

[57] Cet argent, que le défendeur ne voulait pas déclarer, provenait de l'entreposage et des laveuses-sécheuses utilisées par les locataires des appartements.

[58] Il réfère au certificat de localisation pour décrire l'immeuble (P-14).

[59] Il a été aussi informé que Jean-Guy Bérubé agissait comme concierge de l'immeuble.

[60] Il connaissait un des locataires de l'immeuble, Bernard Gauthier qui opérait le Marché aux puces depuis plusieurs années et qui demeurait dans l'un des appartements.

[61] C'est Gauthier qui lui a mentionné que l'immeuble serait peut-être à vendre.

[62] Son intention, en achetant l'immeuble, était de le «*retaper*» pour le louer avec davantage de profit.

[63] Quelques semaines après sa première conversation avec Gauthier, ils ont organisé une visite de la bâtisse.

[64] Le jour prévu, il est arrivé un peu avant le concierge Bérubé et a eu le temps de faire le tour de la bâtisse par l'extérieur.

[65] C'était propre et tout semblait en bon état.

[66] Lorsqu'il a rencontré Bérubé, il s'est informé de la toiture de l'édifice, ce à quoi celui-ci lui a dit que la couverture ne coulait pas, mais qu'elle était due pour une rénovation.

[67] Bérubé ne lui a fait part d'aucun problème.

[68] Il a demandé si les événements des cuisinières et des salles de bain des logements situés au premier étage sortaient à l'extérieur du toit.

[69] Bérubé ne le savait pas. Malgré l'offre de Bérubé il n'est pas allé voir.

[70] Suite aux réponses de Bérubé il a présumé que tout était correct.

[71] Il a visité le local occupé par le Marché aux puces où il n'a rien vu d'anormal, tout semblait beau.

[72] Au sous-sol, il a visité le local occupé par le rembourreur Boulianne qui était bien et semblait avoir été fraîchement peinturé.

[73] Il a remarqué que Boulianne s'était fait une garçonnière dans son local et qu'il y demeurait.

[74] Ils sont montés au premier étage et ont visité trois des six logements qui s'y trouvaient.

[75] Bérubé lui a confirmé, à propos des logements qu'ils n'ont pu visiter, que ceux-ci étaient dans le même état que ceux qu'ils avaient visités, qui étaient en ordre et pouvaient être rénovés facilement.

[76] Au rez-de-chaussée, Bérubé n'ayant pas les clés, il n'a pu entrer dans le local loué à Gouttière Béliveau, il a regardé par la fenêtre et tout semblait parfait.

[77] Derrière ce local, il y avait un autre espace utilisé pour de l'entreposage.

[78] Cet endroit lui est apparu plein d'items en entreposage, séparé par des divisions de fortune.

[79] Il ne pouvait pas voir les murs tellement il y avait de choses d'entreposer.

[80] Dans le fond il y avait un local fermé par une porte dont Bérubé n'avait pas la clé.

[81] Bérubé lui a expliqué qu'il s'agissait d'un espace loué à Roger Lévesque qui y entreposait ses meubles et que celui-ci était le seul à avoir une clé pour ouvrir le local.

[82] Au sous-sol, il a encore vu des choses entreposées.

[83] Il a remarqué certaines traces au plancher et qu'il manquait, sur une trentaine de pieds de long, 12 pouces de gypse à la base d'un mur près du plancher.

[84] Bérubé lui a expliqué que, lors des travaux de réfection du boulevard La Salle en face de l'édifice, un refoulement d'eau s'est produit parce qu'une pompe avait cessé de fonctionner.

[85] Sitôt qu'une nouvelle pompe fut installée, l'eau s'est retirée du sous-sol.

[86] Bérubé lui a précisé qu'il s'agissait là de la seule fois où de l'eau est entrée dans le sous-sol de l'édifice.

[87] Il a également vu, sur le mur arrière, un cran de roche apparent.

[88] Bérubé lui a expliqué que l'eau, qui sortait du cran, était dirigée vers deux systèmes de tuyau qui allaient vers l'avant de la bâtisse où elle était récupérée par les égouts de la ville.

[89] Il s'est aussi aperçu qu'une poutre au plafond était rouillée près de l'arrière de la bâtisse.

[90] Bérubé lui a dit que l'humidité, au fil du temps, avait fait rouiller la poutre.

[91] Après avoir visité l'immeuble, il est retourné chez-lui et a parlé avec Gauthier de la toiture.

[92] Celui-ci lui a dit qu'un enduit protecteur était régulièrement mis sur la toiture qui ne coulait pas.

[93] Gauthier lui a dit que les événements étaient conformes de même qu'il lui a expliqué le débordement d'eau au sous-sol suite aux travaux de la Ville sur le boulevard La Salle.

[94] Quant au cap de pierre dans le sous-sol, Gauthier lui a dit que vers la fin de l'année 1970, il avait refait le plancher du sous-sol et fait installer un système de drain qui prenait l'eau qui sortait du cap de roche, à l'arrière de l'immeuble, pour l'amener vers l'avant et l'envoyer dans le système d'égout municipal.

[95] Gauthier lui a précisé que *«ça avait toujours fait la job et que c'était parfait.»*

[96] Quant à la poutre rouillée, Gauthier lui a dit qu'avec les années et l'humidité, la condensation créait la rouille, mais qu'il n'y avait rien là.

[97] Peu après cette conversation téléphonique, ils se sont entendus sur un prix de vente de 260 000 \$ pour l'immeuble.

[98] Lorsqu'il a voulu emprunter pour l'achat de l'immeuble, il lui en coûtait trop cher avec la Banque.

[99] Il a téléphoné Gauthier pour lui dire qu'il n'achèterait pas.

[100] Un peu plus tard, Gauthier l'a rappelé pour lui dire que, s'il donnait 60 000 \$ comptant, il pourrait lui financer le solde à payer.

[101] Il n'avait que 45 000 \$ de comptant, ce qu'a accepté Gauthier qui a financé le restant du montant d'achat.

[102] C'est Gauthier qui, sur la promesse d'achat P-2, a indiqué que les loyers de l'immeuble rapportaient 46 236 \$ l'an.

[103] Gauthier avait refusé d'ajouter à ce montant les 8 640 \$ qu'il lui avait dit qu'il recevait au noir.

[104] Il n'a eu les baux de l'immeuble qu'au moment où il a signé l'acte d'achat chez la notaire en juillet.

[105] Il est déménagé à Baie-Comeau dans la semaine qui a suivi la date d'achat et a pris possession de l'immeuble.

[106] Gouttière Béliveau avait quitté les lieux et le local était disponible.

[107] Au début de l'automne, Bernard Gauthier, du Marché aux puces, l'a informé qu'il quittait Baie-Comeau pour se faire soigner à Québec.

[108] Sauf les paiements de Roger Lévesque pour son entreposage au rez-de-chaussée, il n'a jamais été capable d'avoir les noms de ceux qui entreposaient du matériel dans la bâtisse.

[109] Il a demandé à Bérubé, qui n'a pas pu lui répondre.

[110] Un peu avant les Fêtes, tanné d'avoir des choses en entreposage pour lesquels il ne recevait rien, il a décidé de faire du ménage et a disposé de tout ce qu'il a pu.

[111] Il a reloué l'appartement de Bernard Gauthier en janvier 2011 et n'a jamais été capable de relouer son local commercial.

[112] S'il avait su qu'il n'aurait pas les revenus annoncés, il n'aurait jamais acheté la bâtisse.

[113] Vers mars 2011, voulant rentabiliser les espaces du rez-de-chaussée, il a fait quelques modifications et commencé une entreprise de vente de matériaux de construction.

[114] Lors du dégel 2011, des infiltrations d'eau sont survenues au sous-sol.

[115] Il a fait trois plans du rez-de-chaussée et du sous-sol (P-21) dont l'un indique l'endroit par où l'eau s'est infiltrée sous l'escalier (photo P-21-1).

[116] Un mur de *gyproc* recouvrait la fondation et cachait une ancienne porte.

[117] Le bas de la porte était pourri.

[118] Il a gratté et a mis un styrofoam bleu pour essayer d'empêcher l'eau de passer.

[119] Il a aussi remarqué de la rouille à l'extrémité d'une poutre (photo #3) près du cap de pierre à l'arrière de l'immeuble.

[120] Lorsqu'il a pu accéder à l'endroit où étaient entreposés les meubles de Roger Lévesque, à l'arrière du rez-de-chaussée, il a vu du *gyproc* éclaté et défait.

[121] Il a ouvert le mur et a pris plusieurs photos (P-21-8) qui montrent des 2X4 complètement pourris sur le mur arrière et le mur du côté ouest.

[122] Une photo démontre aussi (P-21-7) qu'au mur arrière, les madriers de soutènement ont été mis en sens contraire de sorte que la largeur du mur n'est que de deux pouces, le 2X4 étant placé en sens contraire à ce qui est conventionnel.

[123] Il en a tiré la conclusion que ce mur avait déjà été rénové ou remplacé.

[124] Du côté est du rez-de-chaussée, le gypse installé au mur est double comme le montre la photo numéro 9 de P-21.

[125] Il s'est interrogé sur le pourquoi de cette anomalie.

[126] Poursuivant ses recherches, il est monté à l'entretoit en juin ou en juillet 2011 pour s'apercevoir que tous les événements y sortent plutôt qu'à l'extérieur.

[127] Il en a pris des photos (P-17 photos 1 à 6).

[128] Ces découvertes l'ont atterré et il est allé consulter un avocat qui a fait parvenir aux défendeurs une mise en demeure le 25 août 2011 (P-4).

[129] Après cette lettre, l'entreprise de Plomberie Octave Roy est venue travailler dans l'entretoit pendant quatre ou cinq jours. Il n'est pas monté voir ce qu'ils ont fait ni ne s'est informé, car il ne voulait pas parler à Gauthier.

[130] Un peu plus tard il a consulté l'ingénieur Ronald Duchesne, de Isolation RLB pour obtenir une opinion, que celui-ci lui a fait parvenir au début du mois de septembre (P-5) et dans laquelle il conclut qu'il en coûterait environ 132 904,90 \$ pour réparer l'immeuble par suite des infiltrations d'eau.

[131] Des odeurs de pourriture et d'humidité sont apparues au sous-sol et au rez-de-chaussée après qu'il eut ouvert les murs.

[132] Des insectes sont aussi apparus près de ces endroits.

[133] Il a demandé à une firme d'expert d'évaluer des moisissures détectées dans l'immeuble.

[134] Gesfor lui a remis son certificat d'analyse avant de produire le rapport écrit daté du 17 novembre (P-19).

[135] Vu l'énormité du montant impliqué pour les réparations, il n'a pu rien faire et a conclu qu'il était impensable de continuer d'opérer cet immeuble.

[136] Découragé, il a décidé par la suite de laisser l'immeuble.

[137] S'il avait connu l'état de l'immeuble, il ne l'aurait jamais acheté.

[138] Il réclame en plus de la résolution de la vente, le remboursement du montant qu'il a donné comptant, les paiements qu'il a faits, différentes autres dépenses qu'il énumère, de même que des dommages.

[139] Après avoir ouvert les murs et s'être aperçu des problèmes qu'il y a vus, il s'est senti floué et il a eu des difficultés de relation avec sa conjointe et les enfants.

[140] Il réfère aux plans P-21, qu'il a faits du rez-de-chaussée, pour montrer les travaux qu'il a faits après avoir acquis l'immeuble.

[141] Lorsqu'il a vu les meubles entreposés par Roger Lévesque, dans le petit local du rez-de-chaussée, ceux-ci ne reposaient pas sur le sol, mais sur des «*palettes*».

[142] Pour exercer son entreprise, il avait acquis plusieurs présentoirs qu'il avait laissés sur les lieux et qui ont été utilisés par les défendeurs.

[143] Il réclame 600 \$ pour ceux-ci.

[144] En contre-interrogatoire il confirme que, la notaire instrumentant son acte d'achat lui a lu ledit acte.

[145] À compter de mars 2011, il a commencé à accumuler des arrérages au niveau des taxes et à partir de juin, après qu'il eut découvert les problèmes dont il a fait état, il a décidé de cesser ses paiements aux défendeurs.

[146] Le 26 septembre il a reçu signification d'un préavis d'exercice de la clause résolutoire de son contrat (D-4) et le 28 septembre les défendeurs lui ont signifié un avis de retrait d'autorisation de percevoir les loyers (D-5).

[147] N'ayant pas pu visiter le local où Roger Lévesque entreposait ses meubles au rez-de-chaussée, il lui a fallu attendre d'avoir la clé pour prendre connaissance de l'état du local.

[148] Pour sa visite de l'immeuble, il n'a pas cru bon de demander l'assistance d'un professionnel, ni avant ni après.

[149] **Ronald Duchesne** est ingénieur depuis 1984.

[150] Une grande partie du travail fait par ses entreprises consiste en rénovation commerciale et résidentielle.

[151] Après avoir visité la bâtisse, il a fait un croquis (P-23) pour démontrer comment l'eau arrive à s'infiltrer dans le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol.

[152] Sur les lieux, il a vu, par les ouvertures faites par le demandeur, les dégâts causés par les infiltrations d'eau qui, selon lui, remontent à plusieurs années.

[153] Il a constaté que les 2X4 de bois, sur le mur côté ouest, étaient, vers le fond de la bâtisse, complètement détruit par la pourriture.

[154] Il a aussi remarqué que les poutres d'acier au plafond étaient rouillées près de l'endroit où ils étaient en contact avec les fondations.

[155] Il a constaté que du terrassement avait été fait sur les côtés des murs extérieurs de l'édifice.

[156] Ce terrassement montait un peu plus de 24 pouces sur les murs et était recouvert d'asphalte qui permettait l'écoulement des eaux loin de la bâtisse.

[157] Lorsque de l'eau arrivait sur le revêtement extérieur des blocs de béton, du crépi, elle pouvait s'infiltrer par les fissures et pénétrer dans la bâtisse au niveau du rez-de-chaussée pour aussi suivre le mur de fondation de béton coulé et s'introduire à l'intérieur du sous-sol.

[158] Une ligne rouge à son croquis schématique (P-23) permet de constater le chemin qu'a pu suivre l'eau le long du revêtement extérieur avant de se rendre à l'intérieur.

[159] Lors de son inspection, il n'a pas pratiqué d'autres ouvertures que celles faites par le demandeur.

[160] Il est allé dans l'entretoit où il a pu constater que plusieurs sorties de ventilation, provenant des loyers du premier étage, évacuaient là, ce qui ne correspond pas aux règles de l'art, car leur évacuation devrait se faire à l'extérieur.

[161] Examinant la photo de la pièce P-21-1, il décrit les restants d'un cadre de porte et d'une porte qui a déjà existé dans le mur de fondation à cet endroit.

[162] Cette porte lui est apparue comme ayant été recouverte de *styrofoam*.

[163] Tout son cadre était pourri et explique les infiltrations d'eau constatées par le demandeur à cet endroit.

[164] Les principales traces laissées par les infiltrations d'eau se situent au coin arrière ouest de la bâtisse, au rez-de-chaussée, là où par l'extérieur il a constaté un rehaussement du terrain le long du mur de la bâtisse.

[165] Non seulement le mur intérieur du côté ouest était attaqué, mais le plancher l'était aussi.

[166] Selon lui, le crépi qui recouvrait les blocs de béton, qui constituent les murs de l'édifice, n'a qu'une efficacité relative quant à l'étanchéité.

[167] Il ne croit pas que l'âge de l'immeuble puisse justifier à lui seul les infiltrations d'eau qui se sont produites, car, ajoute-t-il, il y a « *plein de maisons à Baie-Comeau qui remontent à plus que 1960 et qui n'ont pas d'infiltrations d'eau.* »

[168] Son expertise ne tient aucun compte de la plus-value donnée à l'immeuble à la suite des travaux proposés.

[169] Il n'est pas possible, en l'espèce, de prévoir un prix forfaitaire pour réaliser les rénovations nécessaires à l'immeuble, car il lui faudrait tout démolir pour par la suite faire un prix pour reconstruire.

[170] Dans son rapport du 2 septembre 2011 (P-5), il écrit :

« -Le terrain a été remblayé plus haut que le niveau de la fondation.

-Le terrassement (asphalte) a été fait à ce niveau.

-Ce qui a causé des infiltrations d'eau dans les murs intérieurs au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol.

-Notre estimé des coûts de réparation est budgétaire étant donné que la démolition pour voir l'étendue des dégâts n'a pas été fait.

-Nous avons constaté que le mur arrière a déjà été refait car il n'est pas construit de la même manière que les autres.

-Au niveau du sous-sol, une porte a déjà été condamnée dans les fondations et les travaux n'ont pas été fait selon les règles de l'art car il y a infiltration d'eau.

-Au niveau de l'entre-toit, plusieurs sortie d'évents et de ventilateurs sont évacués dans l'entre-toit au lieu de l'extérieur.

*... **

[171] Pour réparer les dégâts, il prévoit qu'il pourrait en coûter 132 904,90 \$.

[172] En défense **Marius Gauthier**, 73 ans, rappelle avoir acquis l'immeuble vendu au demandeur en 1978.

[173] Par la suite, il a fait installer au sous-sol un système de drainage pour récupérer l'eau qui arrivait par le rocher à l'arrière de l'immeuble.

* Tel qu'écrit à la pièce P-5

[174] Des drains permettent à l'eau de s'égoutter dans un bassin, à l'avant de l'immeuble, qui communique avec les égouts de la ville.

[175] Cette installation a réglé le problème de suintement d'eau qui arrivait à l'arrière de l'immeuble.

[176] Il a aussi fait procéder au remplissage et à l'asphaltage du terrain du côté ouest.

[177] Vers 1982, il a fait refaire le toit.

[178] Il était alors plat et il l'a fait refaire en pente.

[179] Il a changé la fenestration de tous les appartements du premier étage de même qu'il a remplacé les portes de l'immeuble vers 1983.

[180] À chaque cinq ans, il fait enduire d'un produit non fibreux le toit pour l'entretenir.

[181] Il a habité l'immeuble de 1981 à 1990.

[182] Il n'y a jamais vu une quelconque trace d'infiltration d'eau.

[183] Lorsque la Ville de Baie-Comeau a refait le boulevard La Salle, en face de l'édifice, son concierge Jean-Guy Bérubé l'a informé qu'environ un pouce d'eau avait refoulé au sous-sol.

[184] Cette eau a disparu aussitôt que le système de pompage de la Ville fut remis en état.

[185] À la mi-mars 2010, le demandeur l'a appelé pour avoir des informations concernant la bâtisse et pour savoir si celle-ci était à vendre.

[186] Au cours des conversations qu'ils ont eues, Paulin a aussi voulu connaître les revenus et dépenses de la bâtisse.

[187] Il lui a fait part que les revenus des six logements au premier étage et des locaux commerciaux au rez-de-chaussée et au sous-sol rapportaient 46 000 \$ l'an.

[188] En plus, il recevait un peu d'argent pour de l'entreposage de même que pour l'usage, par les locataires, des laveuses-sécheuses.

[189] C'est son concierge Jean-Guy Bérubé qui collectait les loyers.

[190] Au trois mois, Bérubé l'informait de ce qu'il avait reçu (D-12).

[191] Lorsqu'il a parlé avec le demandeur de ce qu'il pouvait recevoir en plus des revenus pour les loyers, il lui a dit que c'était négligeable, environ 200 \$, 225 \$ par mois.

[192] Il ne connaissait pas toutes les personnes qui utilisaient sa bâtisse pour y faire de l'entreposage, car c'est son concierge qui s'occupait de ça.

[193] Roger Lévesque payait 65 \$ par mois pour son entreposage.

[194] Il a eu plusieurs conversations avec le demandeur au sujet de l'immeuble.

[195] Lorsqu'ils ont convenu d'un prix de 260 000 \$, il a consenti à financer le solde du prêt dont avait besoin le demandeur après qu'il eut donné 45 000 \$ de comptant.

[196] Il a suggéré au demandeur d'aller visiter la bâtisse avec Jean-Guy Bérubé.

[197] Celui-ci lui a dit qu'il en avait déjà fait le tour à quelques reprises alors qu'il était chez Bernard Gauthier, son ami.

[198] Après qu'il eut visité la bâtisse avec Bérubé, Paulin l'a appelé pour lui demander si la couverture avait déjà coulé.

[199] Il lui a confirmé que non.

[200] Quant à la présence du cap de roche au sous-sol, il lui a expliqué les travaux qu'il avait fait faire et lui a affirmé qu'il n'y avait plus d'eau qui coulait ailleurs que dans les drains qu'il avait fait installer pour diriger l'eau vers l'avant de l'immeuble avant de l'envoyer dans le système d'égout de la ville.

[201] Au cours des conversations qu'il a eues avec le demandeur, avant qu'il acquière l'immeuble, celui-ci l'informait des rénovations qu'il voulait faire aux logements du premier étage.

[202] Paulin voulait les rénover pour les louer plus cher.

[203] Paulin ne lui a jamais demandé les baux de location des appartements de la bâtisse avant d'acheter.

[204] C'est la notaire de Québec qui les lui a demandés et il les lui a envoyés.

[205] Lorsqu'ils ont été devant la notaire, celle-ci leur a lu tout le contrat et a pris le temps de mettre le demandeur en garde à propos des paiements en insistant pour lui faire remarquer qu'il était très important que les paiements soient faits dès qu'ils seraient dus, ce à quoi Paulin a répondu qu'il n'y aurait pas de problème.

[206] Avant l'achat, il a informé Paulin que le local occupé au rez-de-chaussée par Gouttière Béliveau serait libre en juin.

[207] Paulin lui a dit que c'était correct, car il pourrait louer plus cher à un prochain locataire.

[208] Le locateur du logement numéro 5 avait la mauvaise habitude de traîner ses paiements.

[209] Il devait un solde de 200 \$ sur son dernier mois.

[210] Jusqu'en février 2010, il n'a jamais eu de problème avec Bernard Gauthier concernant le paiement de son logement et de son local commercial.

[211] Lorsqu'en février Gauthier n'a remis que 300 \$ pour son local commercial, il en a discuté avec Jean-Guy Bérubé qui lui a expliqué que Gauthier était malade.

[212] Il a décidé de lui venir en aide en n'exigeant pas de lui ses loyers pour les prochains mois.

[213] Il l'a fait parce que Gauthier était à l'origine du contact avec le demandeur et de la vente de l'immeuble qui a suivi.

[214] Il savait que Gauthier était malade et ne voulait pas «l'étouffer».

[215] Vers la mi-juillet de 2011, la conjointe du demandeur l'a appelé pour lui dire que le paiement du mois retarderait.

[216] Elle lui a raconté qu'elle et son conjoint entendaient remettre leur camion sur la route pour se faire des revenus, car ils avaient de la difficulté à arriver.

[217] Il a consenti à ce retard.

[218] Le 8 juillet il a reçu de la compagnie d'assurance Intact l'avis de résiliation de la police d'assurance du demandeur sur l'immeuble (D-3).

[219] Il a appelé madame Boulianne pour savoir ce qui se passait.

[220] Elle lui a dit qu'elle essayait de savoir les motifs de la compagnie d'assurance et qu'elle avait demandé des soumissions pour s'assurer auprès de d'autres compagnies.

[221] Il lui a demandé un suivi.

[222] Il n'a eu aucune nouvelle d'elle.

[223] Il l'a rappelée deux fois ayant toujours la même réponse, qu'elle attendait des soumissions.

[224] Au début d'août, il a pris sur lui de prendre une assurance pour l'immeuble auprès de Desjardins Assurances Générales pour la période du 19 août 2011 au 19 août 2012.

[225] Cette police lui a coûté 2 394,73 \$ pour l'année (D-7).

[226] En août, le demandeur devait du loyer pour le mois de juillet et pour le mois d'août.

[227] La conjointe du demandeur l'a appelé pour l'informer que les retards seraient payés rapidement.

[228] Il lui a dit qu'il était d'accord.

[229] À la fin d'août, son frère a reçu signification d'une mise en demeure du demandeur (P-4).

[230] Il a été très étonné de lire dans ce document qu'il aurait déclaré au demandeur des revenus se situant «*entre 800 \$ à 900 \$ par mois provenant de location d'espaces pour l'entreposage de meubles et d'effets mobiliers*».

[231] Il ne lui a jamais donné ces chiffres.

[232] Il lui a toujours dit qu'au contraire, il s'agissait d'un faible revenu qu'il situait entre 200 \$ et 225 \$ par mois.

[233] Le demandeur ne lui a jamais parlé d'un quelconque problème qu'il aurait pu avoir dans l'édifice et encore moins qu'il avait pratiqué des orifices à quelques endroits dans les murs pour y constater de la pourriture.

[234] Suite à cette lettre, il s'est rendu sur les lieux et a visité la bâtisse.

[235] Il a vu, par les ouvertures, qu'il y avait eu des infiltrations d'eau qui avaient endommagé des 2X4.

[236] Ne sachant quoi faire, il est allé voir un entrepreneur, Gérard Murray, pour lui demander ce qu'il en coûterait pour faire les réparations.

[237] Construction Gérard Murray lui a fait une soumission pour réparer la bâtisse.

[238] En août, lorsqu'il est allé sur les lieux, il n'a décelé aucune odeur.

[239] Après la première mise en demeure, il a fait venir l'entreprise Plomberie Octave Roy pour vérifier et examiner la ventilation dans l'entretait.

[240] Les plombiers ont examiné chaque ventilation et en ont réparé une.

[241] Il lui ont facturé 1 841,71 \$ (D-14).

[242] En septembre, il a reçu une nouvelle mise en demeure du demandeur qui lui réclame le montant estimé par l'ingénieur Ronald Duchesne pour réparer l'immeuble.

[243] À cette époque, le demandeur devait du loyer depuis juillet de même qu'il n'avait pas payé les taxes scolaires et municipales pour 2011.

[244] Il avait aussi fait défaut d'assurer la bâtisse.

[245] En octobre, il a payé les coûts d'électricité (D-6).

[246] Lorsqu'il a visité l'édifice durant l'été, il s'est aperçu que le demandeur avait fait des modifications substantielles en ouvrant le mur central entre les deux locaux commerciaux et en enlevant une toilette.

[247] Le rez-de-chaussée n'était plus utilisable pour être loué à deux commerces comme il pouvait le faire avant de vendre l'immeuble.

[248] Construction Gérard Murray a estimé à plus de 20 000 \$ (D-8) ce qu'il en coûterait pour remettre l'immeuble comme il était.

[249] Eu égard à l'ensemble de la situation, il a décidé de se prévaloir de la clause résolutoire de son contrat de vente et de reprendre l'immeuble, ce qu'il demande dans sa demande reconventionnelle.

[250] En contre-interrogatoire, il rappelle que le concierge Jean-Guy Bérubé l'avait prévenu que Béliveau ne renouvellerait pas son bail et il en a avisé Paulin.

[251] Cela ne semblait pas déranger ce dernier qui espérait relouer le local à un meilleur prix.

[252] Lorsqu'il a parlé avec Paulin en mars, il l'a informé que les six appartements du premier étage se louaient entre 410 \$ et 420 \$ par mois chacun.

[253] Toutes les informations prises par Paulin sur son document (P-2) sont exactes sauf pour les revenus d'entreposage et autres qui ne se sont jamais élevés à plus de 250 \$ par mois.

[254] Les loyers rapportaient environ 46 000 \$ l'an et les montants d'entreposage et les frais d'utilisation des laveuses-sécheuses ne rapportaient pas plus de 2 500 \$ l'an.

[255] En 2010, les revenus de loyer ont été 13 978 \$ pour six (6) mois (P-9).

[256] Ni Gouttière Béliveau ni Bernard Gauthier n'ont payé tout leur loyer pendant qu'il était encore propriétaire de l'immeuble.

[257] Lorsque les employés de Octave Roy ont vérifié la ventilation dans l'entretoit, il était sur place et il les a vus travailler.

[258] Le demandeur ne lui a jamais parlé de ventilation avant d'acheter.

[259] Concernant la venue de l'inspecteur de la compagnie d'assurance Intact à l'été 2010, il dit qu'il n'y a pas deux ans qui passent sans qu'un inspecteur vienne vérifier les lieux pour la compagnie d'assurance.

[260] Il n'a jamais eu aucun problème suite à ces inspections.

[261] Lorsqu'il a su qu'Intact résiliait le contrat d'assurance, il a cherché à savoir pourquoi.

[262] Il a appelé le courtier comme la compagnie d'assurance et aucun d'eux ne lui a donné quelque réponse à cet égard.

[263] Il croit que les travaux de réparations au sous-sol ont été faits vers 1981 par Construction Murray.

[264] À cette époque l'eau qui entrainait par le cap de pierre à l'arrière du bâtiment, s'écoulait dans du sable et entraînait des odeurs.

[265] Suite aux rénovations faites, tout cela est disparu.

[266] Il se rappelle qu'entre 1980 et 1983, le terrain a été remonté du côté ouest de la bâtisse, vers l'arrière.

[267] Après ce travail, la surface du terrain a été recouverte d'asphalte avec une pente donnant dans le sens contraire de la bâtisse pour favoriser l'égouttement des eaux.

[268] C'est la compagnie qui a fait l'asphaltage qui a fait le rehaussement du terrain sans qu'il s'en mêle.

[269] Il constate sur les photos 4 et 5 de P-15 que la pourriture visible dans les murs du rez-de-chaussée se retrouve à l'arrière du côté ouest.

[270] Il n'a jamais vu ce qui était entreposé par monsieur Lévesque dans le local du rez-de-chaussée dont la porte était barrée.

[271] Il n'y est jamais entré.

[272] Il y a une vingtaine d'années une porte permettait d'accéder au sous-sol par l'extérieur.

[273] Voulant la condamner, il a laissé la porte en place et a coulé du ciment du côté extérieur pour boucher le trou.

[274] En examinant la photo 7 de P-15 qui montre un 2X4 «*sur le travers*» sur le mur au fond de la bâtisse, il ne donne aucune explication, car rien n'a été fait sur ce mur depuis qu'il a acheté l'immeuble en 1977.

[275] Regardant le double plaqué de gypse sur le mur arrière du côté du Marché aux puces, il ne peut donner aucune explication sinon que cela remonte peut-être à un moment où une boulangerie était sur les lieux.

[276] Depuis qu'il a repris l'immeuble, il perçoit des loyers pour cinq (5) des logements.

[277] L'espace pour les deux locaux commerciaux du rez-de-chaussée n'a pas été reloué.

[278] Il a loué au sous-sol un espace d'entreposage fait par le demandeur.

[279] Il entrepose aussi certaines choses à l'arrière du Marché aux puces.

[280] Il n'a entrepris aucune réparation depuis qu'il a repris la bâtisse.

[281] Il attend le résultat des poursuites avant de faire quoi que ce soit.

[282] Il confirme que deux ou trois années après qu'il eut acheté l'édifice, il a fait recouvrir les murs du sous-sol par un support de 2X4 avec une laine minérale et du *gyproc*.

[283] Lui-même n'avait aucune clé pour l'immeuble.

[284] C'est Jean-Guy Bérubé son concierge qui les possédait.

[285] **Jean-Guy Bérubé** âgé de 72 ans est concierge pour l'immeuble des défendeurs depuis de nombreuses années.

[286] Lorsque le demandeur s'est présenté pour visiter les lieux en mars 2010, ils ont visité le local occupé par le Marché aux puces.

[287] Derrière ce local il y avait un espace qui servait à de l'entreposage de ménage qui était pilé sur au moins cinq à six pieds de haut.

[288] Au sous-sol, sous l'escalier, il a fait remarquer au demandeur qu'il avait cassé le ciment du plancher, car il y avait de l'eau qui s'était introduit à cet endroit.

[289] C'était juste en avant de la porte qui avait été bouchée.

[290] Il lui a expliqué qu'il existait un drain qui arrivait sous la porte à l'extérieur de la bâtisse et que ce drain s'était bouché.

[291] Après avoir brisé le ciment, il a débouché le drain, l'endroit s'est asséché en s'égouttant par le drain installé pour ramasser l'eau qui arrivait du cran de roche à l'arrière la bâtisse.

[292] Il a expliqué au demandeur le trajet de l'eau qui sortait du roc et se rendait à l'avant de la bâtisse avant de s'écouler dans le réseau de la ville.

[293] Lors de la réfection du boulevard La Salle en 2010, le sous-sol s'est recouvert d'environ un pouce d'eau qui provenait de la rue, car des pompes avaient cessé de fonctionner.

[294] Dès qu'elles ont recommencé à fonctionner, l'eau est partie.

[295] C'est le locataire du sous-sol, le rembourreur Boulianne, qui l'a informé qu'il y avait de l'eau sur le plancher au sous-sol.

[296] En visitant le sous-sol, Paulin a remarqué qu'un «*beam*» était rouillé sous l'escalier.

[297] Il n'en a pas parlé.

[298] Lorsqu'ils ont visité l'extérieur, il a expliqué au demandeur comment il pouvait se rendre dans l'entretoit et lui a offert d'y monter avec une échelle.

[299] Le demandeur n'a pas voulu.

[300] Ils ont visité quelques logements, mais il n'avait pas de clé pour certains d'entre eux et, le demandeur ne voulant pas les visiter, il n'est pas allé chercher les clés pour les ouvrir.

[301] Il n'a pas ouvert non plus le local occupé par Gouttière Béliveau.

[302] Le local était vide.

[303] Le demandeur s'est contenté de le regarder à travers la vitre.

[304] Quant au local servant d'entreposage aux meubles de monsieur Lévesque, celui-ci était fermé à clé.

[305] Pour ne pas se faire accuser de voler quoi que ce soit, il avait remis la clé de la porte du local à Roger Lévesque qui demeurait à Québec.

[306] À l'automne 2009, il a déménagé les meubles entreposés par Roger Lévesque dans ce local au fond du rez-de-chaussée.

[307] Il a mis les meubles directement par terre, sur le sol.

[308] Le local était plein.

[309] Lorsqu'il a mis les meubles dans le local il n'a rien remarqué sur les murs, aucun d'eux n'était brisé comme le laisse paraître la photographie 8 de P-15.

[310] Il n'a jamais constaté d'infiltrations d'eau au rez-de-chaussée.

[311] La visite du demandeur a duré environ 45 minutes et il n'a pas discuté des revenus de l'édifice avec lui.

[312] Lorsqu'il s'est présenté sur les lieux, il y avait environ trois locataires pour des espaces d'entreposage.

[313] Il ne connaissait que Roger Lévesque, les autres locataires étant connus de Bernard Gauthier.

[314] Deux de ces locataires n'ont jamais payé.

[315] Au trois mois, il faisait parvenir aux défendeurs un document qui les informait des revenus perçus pour l'entreposage et les laveuses-sécheuses (D-12).

[316] Ce qu'il percevait pour l'entreposage et les laveuses-sécheuses ne dépassaient pas 250 \$ par mois.

[317] Sur la photo 9 de P-15, il explique que le mur de *gyproc* a été doublé à cet endroit lorsque le local a été utilisé par une boulangerie.

[318] Les pompiers avaient obligé de mettre un «*fire cut*» par-dessus le mur de *gyproc* ce qui fut fait et explique le *gyproc* additionnel qui constituait le revêtement antifeu.

[319] Lorsqu'il regarde la porte de côté (P-18) faite par le demandeur avec l'aide de son ami Patrick Soucy, il fait remarquer que pour mettre cette porte en place, le demandeur a dû surbaisser le bas de l'ouverture de sorte que la porte est très près du sol et susceptible de laisser facilement entrer de l'eau.

[320] Lorsque l'édifice a été repris par les défendeurs, il est revenu travailler pour eux et n'a pas constaté d'odeur dans l'édifice.

[321] Au sous-sol il y a toujours eu deux déshumidificateurs qui fonctionnaient constamment et qui étaient là quand le demandeur a visité les lieux, sans en parler.

[322] Concernant les présentoirs laissés par le demandeur, lorsqu'il est parti, il les a utilisés et lorsque le demandeur est venu, il lui a donné 100 \$ pour les acheter.

[323] Après l'eau qui est entrée sous l'escalier par l'ancienne porte, il a enlevé sur un mur un pied de *gyproc* à partir du sol pour éviter que l'humidité puisse monter dans le mur et arriver jusqu'aux installations électriques.

[324] Selon lui, le mur de *gyproc* finissait avant la prise électrique (P-21-1) un peu avant l'ancienne porte.

[325] L'expert des défendeurs, **François Désy**, a visité les lieux et rédigé un rapport (D-10).

[326] Après avoir fait remarquer une erreur, concernant les murs de fondation de l'édifice qui n'étaient pas, comme il l'a souligné, en blocs de béton, mais en béton coulé, il explique que l'immeuble construit en 1960 devait être conforme au code du bâtiment de 1953.

[327] En voyant le bâtiment, il s'est aperçu que son enveloppe n'avait jamais changé depuis sa construction.

[328] Il a mesuré l'humidité dans le bas des murs et a constaté, à certains endroits, vers l'arrière du côté ouest, un taux d'humidité important.

[329] Selon lui, le crépi, qui recouvre les blocs de béton qui constituent les murs du bâtiment, assume en plus d'un volet esthétique, un volet d'imperméabilisation dont la durée de vie peut s'étendre sur 40 à 50 ans.

[330] À l'examen, il s'est aperçu que le crépi présentait plusieurs fissures et que celles-ci suivaient souvent les joints de béton entre les blocs de ciment.

[331] Du côté ouest, à partir de la porte du garage fait par le demandeur, le sol a été rehaussé à un niveau supérieur à la fondation.

[332] De part et d'autre de l'immeuble, les pentes d'écoulement sont bonnes.

[333] Il convient avec l'ingénieur Duchesne que les événements ne peuvent sortir dans l'entretout comme c'est le cas pour la bâtisse du demandeur.

[334] L'estimé préparé par Ronald Duchesne est correct concernant l'excavation sur deux façades, à l'extérieur de même que pour la pose d'une membrane pour étancher les fondations.

[335] Il conclut que les raisons de l'infiltration d'eau à l'arrière et sur le côté proviennent du rehaussement du terrain qui vient prendre appui sur l'immeuble au-dessus de la fondation.

[336] Là où il diverge d'opinion avec l'expert du demandeur, consiste principalement dans la façon de réparer les dommages constatés.

[337] Il n'a pas fait d'autres trous dans le gypse, à l'intérieur, pour aller voir jusqu'où la pourriture affecte les 2X4 derrière le gypse.

[338] Il propose, de concert avec Construction Murray (D-9), une méthode d'intervention qui consisterait à ouvrir, à l'intérieur, le mur arrière et le mur ouest sur une hauteur d'environ deux pieds pour découvrir les matériaux atteints de pourriture et les réparer.

[339] Le mur étant en blocs de béton, il n'y a aucun problème d'affaiblissement causé par la pourriture des 2X4 en place qui ne sont utiles qu'à maintenir le mur de gypse.

[340] Cette façon de réparer ce qui est pourri dans la structure du mur ressemble au genre de réparations faites par les assureurs lorsqu'un dégât d'eau survient.

[341] Les assureurs ont ainsi l'habitude de couper le gypse et les 2X4 qui soutiennent un mur à une certaine hauteur pour les remplacer.

[342] Concernant la décontamination, il prend pour acquis que les lieux contaminés n'affectant pas les loyers situés au premier étage, il se pourrait qu'après la démolition et un bon curetage, que l'immeuble n'ait pas besoin d'être décontaminé sinon ce devrait être pour un prix inférieur à celui prévu par Ronald Duchesne.

[343] S'il avait vu l'immeuble avant son achat par le demandeur, il lui aurait dit qu'il lui faudrait envisager rénover l'enveloppe de l'immeuble, que le toit avait une durée prévisible d'environ trois à quatre années, qu'il lui faudrait penser changer les fenêtres et il lui aurait aussi fait remarquer que pour l'époque de la construction de l'immeuble, l'isolation était inférieure aux normes d'aujourd'hui.

[344] Selon lui, l'ensemble des problèmes dont se plaint le demandeur pourrait être réglé pour environ 30 000 \$.

[345] **En contre-preuve**, l'ingénieur Duchesne précise à partir de la photo numéro 1 de P-15, que des traces démontrent qu'il y a déjà eu du *gyproc* sur la partie du mur qui recouvrait la porte qui fut condamnée dans le mur de fondation sous l'escalier.

[346] Jean-Claude Paulin affirme que c'est lui qui a enlevé le *gyproc* qui allait jusque sous l'escalier lorsqu'il a acheté les lieux.

[347] Lorsqu'il a visité le sous-sol, le plancher était en béton et il a vu le trou, «*comme le concierge l'a dit*».

[348] **En argumentation le procureur du demandeur** soumet deux motifs de résiliation de l'achat de l'immeuble.

[349] D'abord, il prétend que le vendeur est responsable de dol à l'endroit de son client quant aux revenus locatifs qui n'ont jamais été ceux qu'il a fait croire à celui-ci.

[350] S'il eut été informé des vrais revenus, le demandeur n'aurait pas acheté l'immeuble, car il voulait en tirer un profit qui n'a jamais existé.

[351] En second lieu, il soumet avoir démontré que l'immeuble était affecté de vices cachés au moment de l'achat, vices confirmés, selon lui, par l'ingénieur Duchesne.

[352] Il admet ne pas avoir prétendu qu'il y avait des vices cachés dans le système de ventilation de la toiture.

[353] Son client n'a pas pu voir les infiltrations d'eau dans le local d'entreposage des meubles de Roger Lévesque puisqu'on ne lui a pas ouvert la porte de ce local lors de sa visite.

[354] Selon ses prétentions, les réparations suggérées par l'expert des défendeurs ne régleraient pas les dommages découverts alors que celles de l'expert du demandeur permettraient une véritable réparation de l'immeuble.

[355] Vu l'importance des dommages, il soumet que le contrat d'achat doit être résilié et que son client devrait être remis dans l'état où il était avant d'acheter l'immeuble.

[356] **La procureure des défendeurs** plaide que le demandeur s'est comporté de façon très imprudente avant d'acquérir l'immeuble de ses clients.

[357] Il s'est peu informé de l'état de l'immeuble et n'a fait qu'une seule visite qui fut relativement rapide et superficielle.

[358] Lorsqu'il a pris possession de l'immeuble, un local commercial loué à Gouttière Béliveau était inoccupé et non rentable.

[359] À l'automne 2010, un locataire, Bernard Gauthier, est tombé malade et a dû quitter, laissant son local commercial et son appartement inoccupé.

[360] Dès le printemps suivant sa possession de l'immeuble, le demandeur a commencé à avoir des ennuis d'argent et a accusé des retards pour payer les taxes municipales, l'assurance et le loyer.

[361] Les défendeurs n'ont rien à voir avec l'absence de rentabilité de l'immeuble et ne peuvent être responsables des déboires financiers du demandeur.

[362] Paulin ne s'est pas comporté en acheteur prudent et diligent en n'exigeant pas, eu égard à l'ensemble de ce qu'il a vu de l'immeuble, une inspection par un expert qui l'aurait certainement avisé, à la suite de ce qui était apparent, qu'il lui fallait envisager des travaux de correction sur la bâtisse.

[363] Elle demande le rejet du recours du demandeur et que sa demande reconventionnelle soit accueillie puisque le demandeur a été en défaut de remplir ses obligations dès l'été 2011.

[364] **Suite à la preuve et aux arguments des procureurs**, il y a lieu de rappeler que Jean-Claude Paulin demande la résolution de l'achat de l'immeuble des défendeurs pour deux motifs, l'un reposant sur le dol du défendeur Marius Gauthier à propos des revenus de l'immeuble et l'autre sur la présence de vices cachés importants.

[365] Eut-il su le véritable rendement de l'édifice et les vices cachés qui l'affectaient, le demandeur affirme qu'il n'aurait jamais acheté cet immeuble.

[366] Notre collègue Suzanne Mireault écrit dans *Lachance c. Houde*¹, du 3 décembre 2012, à propos de la connaissance du vendeur et de son obligation de renseignement que :

« [236] *Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec sont :*

Art. 6. *Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.*

Art. 7. *Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.*

Art. 1375. *La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.*

Art. 1401. *L'erreur d'une partie provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.*

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

Art. 1407. *Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou*

¹ [2012] QCCS 6096

de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

[237] *Sur cette question, Jeffrey Edwards exprime clairement, dans son article intitulé "Les limites de la bonne foi en matière de vente : le cas des vices cachés" ², le devoir de dénonciation tant au niveau de la garantie de qualité qu'à celui de l'erreur provoquée par le dol :*

"...

La bonne foi est un concept juridique antique dont les origines coïncident avec la première période de formation de notre droit civil. ...

Aux termes des articles 6, 7 et 1375 du Code civil du Québec, ce concept se voit attribuer la forme et la force d'une règle fondamentale de notre droit civil.

...

Il en ressort qu'une partie inhérente du contrat de vente, soit les règles de la garantie de qualité de même que leur interprétation, sont, depuis même l'ère du Code civil du Bas Canada, fortement empreintes du concept de la bonne foi. Cela est tellement vrai qu'un des fondements modernes de la garantie de qualité du droit québécois est que le vendeur doit dénoncer le vice caché connu de lui à l'acheteur. À cet égard, il repose sur le vendeur un devoir positif de révéler à l'acheteur, en toute bonne conscience et honnêteté, tous les vices cachés du bien dont le vendeur a connaissance.»

[367] Un peu plus loin sous le titre : *Le devoir de dénonciation*, elle poursuit :

« b) L'erreur provoquée par le dol

Afin de faire valoir un recours basé sur l'erreur provoquée par le dol (communément appelé simplement le dol), l'acheteur doit établir que le vendeur a fait une fausse représentation ou s'est abstenu de déclarer un fait qui aurait influé sur la décision de l'acheteur, soit de contracter, soit de contracter suivant des conditions différentes. L'inconvénient principal pour l'acheteur d'un recours fondé sur cette théorie est que, contrairement à la garantie, il doit établir que le vendeur avait connaissance du fait qu'il a omis de dénoncer. ...

[368] En l'espèce, le demandeur témoigne qu'avant de signer la promesse d'achat (P-3) le 26 avril 2010, il a eu une conversation téléphonique avec le défendeur Marius Gauthier au cours de laquelle il a pris des notes sur les rendements rapportés par les diverses locations faites dans l'immeuble.

² Jeffrey Edwards, *Les limites de la bonne foi en matière de vente : le cas des vices cachés*, (2000) 79 R. du B. can.,

[369] En plus des locations, il a noté qu'il y avait pour un peu plus de 7 000 \$ l'an de revenu qui provenait des locations d'entreposage faites dans la bâtisse de même que de l'utilisation des laveuses-sécheuses par les locataires des appartements.

[370] Le défendeur a confirmé les revenus de location commerciale et d'appartement, mais il s'est fortement objecté à la prétention du demandeur qu'il y avait des revenus, de plus de 7 000 \$ l'an, qui provenaient de l'entreposage et des laveuses-sécheuses.

[371] Il a déposé une liste des revenus d'entreposage (D-13) de même qu'un document provenant de son concierge Bérubé qui indique ce qu'il percevait lorsqu'il travaillait pour les défendeurs.

[372] Bérubé affirme, lui aussi, qu'il ne percevait pas plus que ce dont témoigne le défendeur pour l'entreposage et les autres sources de revenus.

[373] Le Tribunal ne peut conclure de la preuve que le défendeur a induit le demandeur à l'erreur à propos des revenus de la bâtisse.

[374] Le défendeur a informé le demandeur des revenus des six appartements au premier plancher et des locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol.

[375] Quant aux revenus d'entreposage, le demandeur a été informé que Roger Lévesque payait un loyer de 65 \$ par mois de même qu'une autre dame, Cathy Gauthier, qui entreposait des articles de cuisine qui payait aussi environ 75 \$ par mois.

[376] S'il y avait d'autres personnes qui entreposaient, il n'en a jamais eu les noms et il ne semble pas avoir fait quoique ce soit pour le savoir.

[377] Lorsqu'il est arrivé en juillet, Bérubé lui a dit qu'il avait fait du ménage et disposé des meubles qui étaient entreposés et pour lesquels il ne recevait pas de paiement.

[378] Le Tribunal retient de la preuve que le demandeur était informé que le local occupé par Gouttière Béliveau serait libre en juin.

[379] Marius Gauthier l'en a prévenu et lorsqu'il a pris possession des lieux, son absence de réaction confirme qu'il était informé du départ de Gouttière Béliveau.

[380] Le concierge Bérubé confirme qu'à son arrivée sur les lieux, le demandeur lui a dit que ça ne le dérangeait pas que Gouttière Béliveau soit parti puisqu'il avait l'intention de rénover le local et espérait le louer plus cher.

[381] Quelque mois après l'arrivée du demandeur, son ami Bernard Gauthier a laissé son local commercial et son appartement parce qu'il voulait aller à Québec pour s'y faire soigner.

[382] Le défendeur Gauthier ne peut être tenu responsable ni du départ de Gouttière Béliveau ni du départ de Bernard Gauthier.

[383] Il s'agit là de risques d'affaires inhérents aux commerces de location qu'a voulu faire le demandeur en achetant l'édifice.

[384] Quant aux éventuels revenus d'entreposage, la preuve démontre que le demandeur n'a jamais exigé, avant son achat, d'avoir la liste des personnes qui utilisaient de l'espace dans la bâtisse pour y entreposer des biens.

[385] Il a eu connaissance de quelques noms comme celui de Roger Lévesque et de madame Gauthier, mais il n'a recherché aucune information quant aux autres éventuels locataires d'espace.

[386] Un acheteur prudent se serait informé pour connaître les locataires d'espace d'entreposage et s'assurer que ces revenus, utiles pour la bonne marche financière de l'entreprise, allaient entrer à tous les mois.

[387] Le Tribunal ne peut conclure de la preuve que le défendeur Gauthier a caché quoi que ce soit, quant aux revenus de l'édifice, au demandeur avant que celui-ci n'achète la bâtisse.

[388] Il l'a informé de ce qu'il en était, mais il n'a jamais été responsable qu'un locataire quitte lorsqu'il peut le faire ou encore qu'il quitte comme l'a fait Bernard Gauthier pour des motifs de santé.

[389] Le motif de dol doit être rejeté.

[390] Sous l'aspect des vices cachés, l'article 1726 du *Code civil du Québec* stipule que :

« Art. 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. »

[391] Dans *Naud c. Normand*³ la Cour d'appel rappelle avoir endossé ce que le juge Rochon avait écrit dans *Lavoie c. Comtois* comme suit :

« Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. ... Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soi, comme un manque de prudence et de diligence. ... Par ailleurs cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciante ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vices. »

[392] Elle avait aussi déjà décidé en 1990 dans l'affaire de *Gélinas c. Beaumier*⁴ que :

« ... pour déterminer ceux des vices qui étaient apparents et que l'acheteur a pu lui-même connaître, il faut à mon avis se servir de critères différents selon qu'il s'agit de la vieille partie ou de la partie nouvelle.

L'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé avant d'acquiescer à l'achat d'une vieille maison, de l'examiner soigneusement. Cette proposition a d'autant plus de pertinence en l'espèce qu'il s'agit d'une maison dont la construction remonte à cent ans. En ce qui concerne la vieille partie, les acheteurs en connaissaient l'âge. La prudence la plus élémentaire exigeait donc un examen soigneux des lieux de leur part. Les intimés devaient ainsi faire le nécessaire pour vérifier l'état des lieux et voir ce qui était visible. »

[393] L'honorable Lise Côté pour la Cour d'appel, dans *Lahaie c. Laperrière*⁵, le 2 juillet 2009, rappelle les règles d'un recours pour vices cachés :

*« 33. Dans l'arrêt *ABB inc., c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, la Cour suprême énumère les conditions essentielles de la mise en œuvre de cette garantie au paragraphe 50 :*

Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

34. Ces conditions de l'exercice du recours quant à l'existence d'un vice caché s'apprécient selon une norme objective en évaluant la conduite de

³ [2007] J.Q. no 14565

⁴ [1990] R.D.I. 23

⁵ [2009] QCCA 1285

l'acheteur en fonction de celle qu'aurait eue un acheteur prudent et diligent tout en tenant compte des circonstances de l'espèce.

35. *L'acheteur dispose du choix du recours; il peut demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix de vente. Ce droit est prévu à l'article 1604 C.c.Q.:*

Art. 1604. *Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.*

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

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.»

[394] En l'espèce, le demandeur, retenant l'importance des frais de rénovation et de réparation de son expert, qui s'élève à plus de 130 000 \$, réclame l'annulation de la vente et des dommages.

[395] Comme déjà mentionné, dans un cas semblable, l'acheteur a l'obligation de se comporter comme un acheteur soigneux, prudent et diligent en tenant compte de toutes les circonstances.

[396] En mars 2010, le demandeur a communiqué par téléphone avec le défendeur pour lui demander si son immeuble était à vendre.

[397] Après avoir discuté de l'affaire, ils ont convenu que le demandeur ferait une visite de l'édifice en compagnie du concierge Bérubé.

[398] À son arrivée sur les lieux, le demandeur a fait le tour du bâtiment seul, en attendant Bérubé.

[399] Il connaissait l'immeuble pour y avoir déjà eu accès alors qu'il rendait visite à son ami Bernard Gauthier qui opérait le commerce du Marché aux puces au rez-de-chaussée.

[400] Après l'arrivée du concierge, il a fait le tour de l'immeuble avec celui-ci.

[401] Il s'est informé de la couverture et si les événements des cuisines et des salles de bain des logements sortaient à l'extérieur.

[402] Bérubé lui a répondu que la couverture ne coulait pas, mais qu'elle était due pour une rénovation et qu'il n'avait jamais eu de problème avec la ventilation des appartements.

[403] Il lui a offert d'aller voir l'entretoit pour vérifier la ventilation, mais il a refusé de le faire, ce qu'il admet lors de son témoignage.

[404] La visite du local du Marché aux puces n'a rien révélé d'anormale.

[405] Au sous-sol, le local occupé par le rembourreur Boulianne semblait avoir été fraîchement peint et il n'y a rien remarqué.

[406] Il est monté au premier étage pour visiter les appartements en location, des trois et demie; il n'en a visité que trois, car le concierge Bérubé n'avait pas les clés pour aller dans tous les appartements.

[407] Bérubé dit que le demandeur n'a pas insisté pour visiter tous les appartements.

[408] Au rez-de-chaussée, Bérubé n'ayant pas les clés, il n'a pas visité le local de Gouttière Béliveau; il l'a examiné à travers la fenêtre pour en conclure que tout semblait correct.

[409] À l'arrière du local de Béliveau, au rez-de-chaussée, se trouvait un espace occupé par toute sorte de biens qui étaient entreposés.

[410] Les choses entreposées étaient suffisamment hautes pour l'empêcher de voir les murs mais tout lui semblait, encore là, normal.

[411] Dans le coin ouest du rez-de-chaussée se trouvait un local fermé par une porte et utilisé comme espace d'entreposage par Roger Lévesque.

[412] Bérubé lui a dit qu'il n'avait pas la clé pour ouvrir la porte, car il l'avait laissée à Lévesque lorsque celui-ci était reparti pour Québec.

[413] Lors de son examen du sous-sol, il a vu qu'il y avait encore là des choses entreposées.

[414] Il a remarqué certaines traces sur le plancher et qu'il manquait une douzaine de pouces de gypse sur une longueur d'environ trente (30) pieds au bas d'un mur.

[415] Bérubé lui a dit qu'il y avait eu un refoulement d'eau au sous-sol suite à des travaux faits sur le boulevard La Salle en face de la bâtisse.

[416] Il lui a aussi expliqué qu'il y avait eu de l'eau, qui provenait d'une ancienne porte dans la fondation, sur le plancher du sous-sol, et la réparation qu'il avait faite en brisant le plancher pour raccorder un tuyau au système de drainage.

[417] À l'arrière du bâtiment, du côté de la montagne, il a vu qu'un cap de roche arrivait dans le sous-sol et que des tuyaux permettaient l'écoulement de l'eau en provenance du cap vers l'avant de la bâtisse.

[418] Il a aussi remarqué qu'une poutre au plafond était rouillée à son extrémité.

[419] Bérubé lui a dit que c'était probablement l'humidité qui, au fil du temps, avait fait rouiller la poutre.

[420] De retour chez-lui, il a téléphoné à Gauthier pour lui reparler du toit.

[421] Gauthier lui a expliqué qu'il avait l'habitude de faire recouvrir le toit d'un produit scellant pour l'entretenir et que le toit n'avait jamais coulé.

[422] Quant à l'eau qui s'est épanchée au sous-sol, Gauthier lui a confirmé qu'il s'agissait là d'un problème survenu lors des travaux de réfection du boulevard La Salle.

[423] Gauthier lui a aussi expliqué avoir fait faire des travaux au sous-sol vers la fin de 1970 où il a fait installer un système de drainage pour amener l'eau qui suintait du cap de roche vers l'avant de la bâtisse pour l'envoyer dans le système d'égout de la ville.

[424] Le demandeur n'a pas reparlé de la porte dans le mur de fondation du sous-sol ni de l'eau qui en avait coulé sur le plancher

[425] Selon le Tribunal, le demandeur a été négligent dans son inspection de la bâtisse. Un profane aurait pu déceler des indices susceptibles de le faire réagir et porter une plus grande attention à l'état de la bâtisse qui démontrait des signes inquiétants de vieillissement et d'humidité.

[426] L'expert du demandeur, l'ingénieur Duchesne s'est rendu examiner les lieux le 2 septembre 2011.

[427] Un simple examen visuel, qu'un profane aurait pu faire, lui a permis de constater que le terrain avait été remblayé du côté ouest, vers l'arrière, plus haut que le niveau des fondations et recouvert d'asphalte.

[428] Selon l'ingénieur, c'est cela qui a causé les infiltrations d'eau dans les murs intérieurs au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol.

[429] Selon cet expert : « ... de la façon dont le rehaussement du terrain a été fait, il était certain que l'eau qui coulerait le long du mur extérieur du bâtiment sur le crépi pourrait s'introduire au rez-de-chaussée et au sous-sol en suivant les fissures du crépi et du ciment entre les blocs de béton. »

[430] L'ingénieur a aussi noté qu'au sous-sol, une porte avait été condamnée dans les fondations et qu'au niveau de l'entretoit plusieurs événements et tuyaux de ventilation y sortaient plutôt qu'à l'extérieur.

[431] Ces deux éléments n'ont pas été faits selon les règles de l'art.

[432] Le Tribunal croit que même un profane aurait pu s'interroger en voyant le rehaussement du terrain ou en apprenant qu'il y avait une porte dans le mur de fondation par où de l'eau avait pénétré dans le sous-sol.

[433] Pour l'expert des défendeurs, François Désy, l'allure extérieure du bâtiment construit en 1960, démontrait que son enveloppe n'avait jamais été rénovée depuis la construction.

[434] Lorsqu'il a examiné le crépi, il a remarqué que celui-ci présentait un peu partout des fissures qui s'étaient formées en suivant principalement le lien de ciment entre les blocs de béton qu'il recouvrait.

[435] La partie rehaussée du terrain côté ouest, recouverte d'asphalte, permettait l'infiltration de l'eau dans le bâtiment par les fissures du crépi.

[436] Un acheteur soigneux et prudent aurait aussi vu ces fissures et aurait pu se poser des questions sur leurs conséquences.

[437] Le demandeur n'a rien vu lorsqu'il a visité l'immeuble et n'a montré aucune curiosité de ce qu'il a vu.

[438] Il a refusé de monter voir l'entretoit où il aurait pu facilement s'apercevoir de l'état de la ventilation.

[439] Il a fait le tour de l'immeuble sans que son attention ne soit attirée par l'état du crépi et de ses fissures que les experts ont facilement constatées.

[440] Ces fissures étaient pourtant parfaitement visibles.

[441] Au sous-sol l'état des lieux était particulier vu la présence d'une surface rocheuse en provenance de la montagne qui s'incorporait dans la fondation et laissait couler de l'eau.

[442] Il ne s'agissait pas là de quelque chose d'habituel et la présence d'un suintement quasi continu était de nature à faire en sorte qu'un acheteur prudent se

pose des questions et s'assure que ces suintements ne pouvaient causer aucun dommage.

[443] Le long du mur où le concierge Bérubé a enlevé un pied de *gyproc* à partir du sol est encore un signe qui aurait justifié un acheteur prudent de vérifier le pourquoi d'une telle chose.

[444] La porte qui était condamnée dans la fondation, et par laquelle était entrée suffisamment d'eau pour que le concierge brise le béton du plancher pour déboucher un tuyau, qui par la suite a asséché l'eau, était aussi un signe d'infiltration d'eau qui aurait dû inquiéter le demandeur même si la porte elle-même était recouverte de *gyproc*.

[445] Au sous-sol, plusieurs signes démontraient la présence et la possibilité d'infiltration d'eau.

[446] Les conclusions de l'inspecteur de l'assurance Intact quant à des infiltrations d'eau au sous-sol constitue un élément important pour conclure à la négligence du demandeur lors de son examen des lieux.

[447] Dans la lettre du 9 mai 2011, le représentant de Intact écrit que lors de sa vérification, le 30 mars, Deschênes a constaté la présence d'infiltration d'eau au sous-sol, et il conclut pour le demandeur, qu'il lui était « *fortement suggéré qu'un professionnel apporte les correctifs qui s'imposent.* »

[448] En mai 2011, le demandeur n'avait pas encore constaté des infiltrations dans sa bâtisse.

[449] Il n'avait tellement pas constaté de problèmes que, selon le témoignage de madame Boulianne, la lettre de l'assurance, qui rendait compte d'infiltrations d'eau au sous-sol, les a complètement surpris.

[450] Ils ne savaient pas à quoi les infiltrations pouvaient correspondre et ils ont essayé de rejoindre l'inspecteur et l'assureur pour savoir de quoi il s'agissait.

[451] Le Tribunal s'interroge quant à savoir pourquoi, suite à une simple inspection visuelle des lieux, l'inspecteur a vu des marques d'infiltrations d'eau au sous-sol si de telles marques n'étaient pas évidentes et pourquoi dans ce cas le demandeur n'a rien vu.

[452] Au rez-de-chaussée le demandeur n'a pas exigé de voir le local où les effets de Roger Lévesque étaient entreposés.

[453] S'il l'eut fait, il aurait peut-être vu l'état du mur du côté ouest dont le gypse était défait par suite des infiltrations d'eau à cet endroit. Ces dommages ne se sont pas produits en quelques jours

[454] L'impression générale dégagée par la preuve fait conclure que le demandeur ne s'est malheureusement pas déchargé de son obligation de prouver qu'il s'est comporté comme un homme prudent et diligent dans l'examen qu'il a fait de la bâtisse avant de l'acheter.

[455] Le Tribunal ne croit pas que le demandeur peut reprocher aux défendeurs de lui avoir caché que l'immeuble était affecté de vices cachés qui occasionnaient des infiltrations d'eau.

[456] Ceux-ci n'ont pas dénoncé des infiltrations qu'ils ignoraient.

[457] Ils ont dit au demandeur tant personnellement que par l'entremise de leur concierge Bérubé, ce qu'ils savaient.

[458] Le demandeur a été informé de l'eau qui entrait par le roc derrière la bâtisse et des travaux qui ont été faits pour faire évacuer cette eau.

[459] Les défendeurs n'ont pas caché la rouille que le demandeur a observée à l'extrémité des poutres d'acier près des fondations.

[460] La présence de cette rouille aurait pu faire l'objet d'un questionnement de la part du demandeur.

[461] Dans l'affaire *Iammateo c. Forge⁶*, notre collègue Journet écrit dans une affaire se rapportant à une bâtisse de plus de cinquante (50) ans.

« [48] *Le Tribunal fera siens les propos du juge Théroux dans la décision de Laporte c. Guillemette, 2009 QCCQ 15317, lorsqu'il s'exprime comme suit :*

La garantie contre les vices cachés n'est pas une garantie d'intégralité absolue d'un bien vendu, ni une garantie générale de bon fonctionnement. Il est bien établi en droit que l'application et la portée de cette obligation du vendeur sont en grande partie déterminées par les attentes légitimes d'un acheteur raisonnable en fonction du bien qu'il accepte d'acheter, au prix qu'il accepte de payer. Cette règle reçoit plus particulièrement application dans les cas de bien âgé ou vétuste. L'acheteur d'un bien usagé n'a pas les mêmes attentes que l'acheteur d'un bien neuf.

[49] *L'acheteur d'une maison de quarante ans ne doit pas avoir les mêmes attentes que celui d'une maison neuve ou plus récente.*

[50] *Tout ouvrage matériel est nécessairement affecté par l'usure et le passage du temps.*

[51] *Les composantes d'un bâtiment ont forcément une durée de vie limitée.*

⁶ [2010] QCCS 6385

[462] Il faut rappeler que la construction de l'immeuble des défendeurs remontait à plus de cinquante ans au moment où le demandeur en a fait l'acquisition.

[463] Suite à ce qu'il aurait dû remarquer, un acheteur prudent et diligent aurait sans doute cru nécessaire de faire appel à un expert pour se rassurer quant à l'état de l'immeuble qu'il voulait acheter.

[464] En conclusion, sous l'aspect des vices cachés, le demandeur ne s'est pas déchargé de la preuve qu'il devait faire de se comporter en acheteur prudent et diligent lorsqu'il a examiné le bâtiment des défendeurs.

[465] L'examen fait par le demandeur s'avère imprudent.

[466] Le recours du demandeur doit donc être rejeté avec dépens y inclut les frais d'expert et d'expertise des défendeurs pour 1 667,14 \$.

[467] En demande reconventionnelle, les défendeurs, se référant à la clause résolutoire contenue au contrat de vente P-1, réclament la résolution du contrat rétroactivement au 15 juillet 2010 et d'être déclaré propriétaire de l'immeuble.

[468] De façon subsidiaire ils réclament certains dommages énumérés à leur demande reconventionnelle.

[469] Selon les dispositions de l'article 1742 C.c.Q. :

« Le vendeur d'un bien immeuble ne peut demander la résolution de la vente fait par l'acheteur d'exécuter l'une de ses obligations, que si le contrat contient une stipulation particulière à cet effet.

S'il est dans les conditions pour demander la résolution, il est tenu d'exercer son droit dans un délai de cinq ans à compter de la vente. »

[470] La clause résolutoire incluse au contrat P-1 se lit comme suit :

« Au cas de défaut de l'Acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés. »

[471] La clause de défauts prévoit que :

« L'Acheteur sera en défaut si lui ou tout propriétaire subséquent de l'immeuble vendu :

a) ne se conforme pas aux obligations résultant de la clause d'assurance, des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;

b) ne paie pas, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes;

... »

[472] La clause d'assurances oblige l'Acheteur :

« à faire assurer contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts, tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque ... »

[473] Sous l'item charge, il est prévu pour les taxes que :

« L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront en tout temps affecter et grever l'immeuble vendu ... »

[474] La preuve a démontré que le demandeur est en défaut de payer les montants suivants selon le contrat P-1 soit :

Remboursement hypothécaire échu du 1^{er} juillet 2011 au 30 avril 2012, 18 627 \$, remboursement des taxes scolaires depuis le 21 septembre 2011 (D-2) 623,88 \$ et remboursement des taxes municipales depuis le 20 janvier 2012 (D-1), 15 209,45 \$.

[475] Le demandeur a fait également défaut de faire assurer l'immeuble par suite de la résiliation de l'assurance ce qui a obligé les défendeurs à le faire et à encourir ainsi des frais de 2 394,73 \$ (D-7).

[476] Il n'a pas payé ses comptes d'électricité qui, en date du 20 janvier 2012 (D-6), s'élevaient à 1 759,64 \$.

[477] Vu les défauts du demandeur, les vendeurs, demandeurs reconventionnels, peuvent donc obtenir la résolution de la vente et reprendre leur immeuble.

[478] Subsidiairement, les demandeurs reconventionnels réclament le remboursement des loyers résidentiel et commercial des espaces utilisés par le défendeur reconventionnel pendant qu'il a eu la possession de la propriété.

[479] Ils réclament plus de 20 000 \$ pour la remise en état des lieux de même que les remboursements pour ce qu'ils ont payé en électricité et en assurance.

[480] Ils lui demandent de restituer le total des loyers qu'il aurait perçus (pour plus de 29 000 \$) pendant son occupation.

[481] La clause résolutoire contenue au contrat des parties participe, selon le Tribunal, d'une clause de nature pénale prévue à l'article 1622 C.c.Q. :

« ... par laquelle les parties évaluent par anticipation les dommages-intérêts en stipulant que le débiteur se soumettra à une peine au cas où il n'exécuterait pas son obligation.

Elle donne au créancier le droit de se prévaloir de cette clause au lieu de poursuivre, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation; mais il ne peut en aucun cas demander en même temps l'exécution et la peine, à moins que celle-ci n'ait été stipulée que pour le seul retard dans l'exécution de l'obligation.

Art. 1623. *Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.*

Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive. »

[482] Le défendeur reconventionnel n'ayant pas soumis que la clause résolutoire pouvait être abusive, il n'y a pas lieu de s'interroger à ce sujet.

[483] Dans leur livre «Les obligations», 6^e édition, les auteurs Beaudoin et Jobin écrivent sur le principe de la remise en état qui doit habituellement suivre la résolution d'un contrat⁷:

« Quand un contrat est annulé ou résolu, donc qu'il disparaît juridiquement, les effets qu'il a pu produire depuis sa formation doivent disparaître eux aussi : les parties doivent se retrouver dans la même situation qu'avant sa naissance. Dans la mesure du possible, chaque partie doit retourner au cocontractant ce qu'elle a reçu en exécution des obligations créées par le contrat. C'est le principe de la remise en état.

... Le mécanisme de la restitution des prestations déjà exécutées a toujours été admis, mais depuis la réforme de Code civil, il fait l'objet de règles légales aux articles 1699 et suivants du Code civil.

⁷ Les Obligations page 827 numéro 840

En principe, le tribunal doit donc ordonner la restitution des prestations chaque fois qu'il annule un contrat, qu'il en prononce la résolution pour une faute contractuelle ou qu'il en constate la résolution en vertu de la théorie des risques. Les règles de ce chapitre sont aussi susceptibles de s'appliquer dans des situations comparables, telles que la répétition de l'indu. Comme en général elles ne sont pas impératives, il est permis d'y déroger par convention (telle est la clause pénale prévoyant qu'en cas de résolution pour faute du débiteur, les paiements déjà effectués par celui-ci resteront acquis au créancier)⁸»

[484] Eu égard au contenu de la clause résolutoire prévue au contrat des parties, les dommages demandés subsidiairement par les demandeurs reconventionnels ne peuvent leur être accordés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[485] **REJETTE** l'action principale pour dol et vices cachés du demandeur contre les défendeurs avec dépens y inclus les frais d'expertise fixés à 1 667,14 \$;

[486] **DÉCLARE** le défendeur reconventionnel en défaut d'exécuter ses obligations en vertu du contrat P-1.

[487] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle de résolution du contrat intervenu le 15 juillet 2010 devant maître Martine Simard sous le numéro 10 548 des minutes de la notaire (P-1) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saguenay, le 3 septembre 2010, sous le numéro 17 395 526.

[488] **CONSTATE** la résolution du contrat de vente P-1 à la date de sa signature, soit le 15 juillet 2010;

[489] **DÉCLARE** les demandeurs reconventionnels seuls et uniques propriétaires de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot trois millions deux cent onze mille trois cent trente-sept (3 211 337) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Saguenay, à compter du 15 juillet 2010;

[490] **DÉCLARE** les dommages et intérêts des demandeurs reconventionnels liquidés en application de la clause résolutoire contenue au contrat de vente P-1;

[491] **Avec dépens** contre le défendeur reconventionnel.

PAUL CORRIVEAU, J.C.S.

⁸ Nos soulignements

M^e Grégoire Dostie
LAVOIE LEBLANC DOSTIE, avocats
Procureurs du demandeur – Défendeur reconventionnel

M^e Cynthia Labrie
LABRIE BEAULIEU, avocats
Procureurs des défendeurs – Demandeurs reconventionnels

Date d'audience : 2013-02-13, 14 et 15