

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE
« Chambre civile »

N° : 705-22-011965-116

DATE : 25 mars 2013

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE DENIS LE RESTE, J.C.Q.

DANY POTVIN,
Demandeur/défendeur reconventionnel
c.
ERIKA KERENYI,
Défenderesse/demanderesse reconventionnelle
-et-
**DAVID FRANKLIN, ès qualités de liquidateur
de la succession de feu Erika Kerenyi,**
Défendeur/demandeur reconventionnel en reprise d'instance

JUGEMENT

[1] Le demandeur réclame 24 596,10 \$ pour les vices cachés affectant la résidence acquise de la défenderesse.

[2] Se portant demandeurs reconventionnels, les défendeurs réclament 10 000 \$ au demandeur pour poursuite abusive et dilatoire.

LES FAITS:

[3] Les faits les plus pertinents retenus par le Tribunal sont les suivants.

[4] Dans le but d'alléger la lecture de la présente décision, le Tribunal désignera directement par leur nom de famille chacun des témoins entendus au procès.

Témoin Dany Potvin:

[5] Monsieur Potvin, le demandeur, est inspecteur en bâtiment pour avoir terminé plus de 1400 heures de formation de niveau collégial en 2009 dans ce domaine.

[6] À la mi-mars 2010, il est à la recherche d'une résidence dans le secteur de Rawdon.

[7] Il est attiré par la propriété en litige. Il est aidé par son propre agent d'immeubles. Il consulte la fiche MLS de la propriété dont le prix de vente est affiché à 119 900 \$. Le terrain a une superficie de 9500 pieds carrés. La maison est construite depuis plusieurs dizaines d'années.

[8] En compagnie de son agent d'immeubles, le demandeur visite une seule fois la résidence avant de l'acquérir.

[9] Cette visite préachat s'effectue le 29 mars 2010 vers 14h00. Aucun représentant des défendeurs n'est présent, le demandeur et son agent sont seuls, s'étant préalablement procuré les clés pour y accéder.

[10] Particularité très importante cependant, c'est que l'immeuble n'est pas muni d'électricité au moment de la visite préachat. En fait, le demandeur ne bénéficiait d'aucun éclairage, ni même de lampe de poche. Il n'a bénéficié que de la lumière du jour pour inspecter cet immeuble.

[11] Le sous-sol était très sombre, voire «noir». Il a été impossible pour lui de l'inspecter convenablement. Cette inspection d'une durée de 45 à 60 minutes n'a rien révélé de particulier pour le demandeur.

[12] Il n'a vu aucune fissure aux planchers ni aux plafonds. La cuisine était propre sans aucune trace de moisissure. Certes, à certains endroits la peinture était écaillée, notamment sur le plafond de la descente d'escalier. Le demandeur en a conclu que compte tenu de l'absence évidente de chauffage depuis plusieurs mois, le tout était sûrement normal.

[13] Suite aux offres et contre-offres d'achat habituelles, les parties ont établi à 103 000 \$ le coût d'acquisition de l'immeuble.

[14] Le seul moment où le demandeur a rencontré le vendeur, c'est au moment de la signature de l'acte notarié le 18 juin 2010. Cette vente est faite avec la garantie légale.

- [15] C'est à cette date que le demandeur prend possession de l'immeuble.
- [16] Compte tenu que le demandeur est inspecteur pour la municipalité de Ste-Julienne et que cette résidence est située à Rawdon, elle avait un avantage marqué pour ce dernier vu la proximité des lieux.
- [17] Après la prise de possession, il était de l'intention du demandeur d'effectuer quelques travaux à l'immeuble.
- [18] À cet effet, en juillet 2010, il ouvre l'armoire sous l'évier de la cuisine. Il inspecte davantage l'endroit et pousse le gypse situé au fond. Ce dernier se désagrège et tombe directement au sous-sol par la cavité murale.
- [19] C'est alors qu'il constate une problématique importante. En effet, en se rendant au sous-sol et en utilisant un escabeau, il regarde à l'intérieur des solives du plancher.
- [20] C'est à ce moment qu'il constate que le bois à l'intérieur est complètement désagrégé et pourri. En fait, la lisse, sur une longueur d'une dizaine de pieds, est complètement à refaire. C'est à ce moment que le demandeur accède à la toiture pour la première fois. Il ne l'avait pas fait lors de son inspection préachat.
- [21] Selon le demandeur, on a, par le passé, déplacé le mât électrique. Celui qui a refermé la toiture où était situé l'ancien mât électrique ne s'est pas rendu compte qu'avant cette opération, l'eau pénétrait à l'intérieur du bâtiment à cet endroit.
- [22] C'est ce qui a occasionné le dommage important à la structure de ce bâtiment. Le nouveau mât, lui, était étanche et installé convenablement.
- [23] Il a, par la suite, téléphoné à la défenderesse, Érika Kerenyi, pour lui faire part de la situation. Cette dernière n'a pas voulu accepter de responsabilité dans cette affaire.
- [24] Le 19 janvier 2011, le demandeur obtenait de *Construction S.D. Dutil, entrepreneur général*, une estimation pour les travaux. Cette dernière se lit ainsi (pièce P-2).

« (...) Intérieur

Enlever armoires de cuisine et comptoir

Refaire plancher sous le comptoir

Refaire le filage pour l'électricité qui passe dans le mur

Refaire filage pour le poêle

Refaire le filage pour le fan de poêle

Refaire la sortie de la hotte de poêle

Enlever les 2 garde-robes

Refaire lisse à la base du mur périphérique 2 X 8

Refaire les colombages du mur périphérique selon la norme d'aujourd'hui, soit en 2 X 6 avec une isolation de R-20 et un coupe-vapeur, sur une distance de 30

pieds de mur extérieur. (La partie qui est endommagée par les moisissures et les champignons, est d'environ de 8 pieds). Le mur de la cuisine mesure 13' de long. Prendre en considération qu'il ne faut pas qu'il y ait une différence entre le 2 X 4 et le 2 X 6 et que le mur mesure environ 30' extérieur.

Refaire le gypse du mur de 18' de la cuisine

Refaire les 2 garde-robes, un pour la chambre et l'autre pour la cuisine qui fait partie de la section à refaire.

Refaire la peinture.

Extérieur

Refaire le revêtement de cèdre à partir de la lisse basse et vérifier s'il n'est pas endommagé par les champignons.

Refaire le cadrage de la fenêtre.

Fenêtres :

Refaire une fenêtre dont la mesure est de 47"X49" qui est située sur la section à refaire. (Soumission ou changer la fenêtre).

Plomberie :

Refaire les connections de la tuyauterie de la cuisine car elle passe dans le plancher à refaire. Réinstaller l'évier avec les connections.

Armoires :

Refaire les armoires d'une longueur de 13'.

[...]

<i>Sous total TPS :</i>	<i>17 200,00\$</i>
<i>TPS:</i>	<i>860,00\$</i>
<i>TVQ:</i>	<i><u>1 535,10\$</u></i>
<i>TOTAL:</i>	<i><u><u>19 595,10\$</u></u>» (sic)</i>

[25] Ce ne sera que le 28 juin 2011 que le demandeur expédie sa première mise en demeure écrite à la défenderesse. Nous pouvons y lire (pièce P-3).

« (...)Nous sommes les procureurs de Monsieur Dany Potvin qui nous mandate pour vous adresser la présente mise en demeure.

Suite à la vente de votre propriété en juin 2010 à notre client, celui-ci a subséquemment découvert un mois plus tard, en voulant entreprendre des travaux de peinture dans sa nouvelle cuisine, que le mur en dessous de l'évier était anormalement mou et que le placoplâtre s'effritait. Les colombages se défaisaient alors facilement et il y avait, après ouverture des murs, la présence

importante de pourriture. D'ailleurs, devant cet état de fait, notre client vous a directement contacté peu de temps après pour vous dénoncer cette situation fort préoccupante. Vous auriez alors montrer des signes d'ouverture.

[...]

Au surplus, outre l'absence de déclaration de votre part à l'effet que ledit immeuble n'a pas été chauffé durant plusieurs hivers consécutifs, il y a lieu de faire mention que l'Investigation subséquente de Monsieur Potvin a permis également d'apprendre qu'il y a quelques années, un maître électricien venu faire des travaux à l'immeuble (changement au niveau de l'entrée électrique), vous a bel et bien spécifié qu'il y avait des infiltrations d'eau vis-à-vis le mur où se trouvait auparavant l'entrée électrique, soit justement l'endroit problématique situé dans la cuisine(...).» (sic)

[26] Une deuxième mise en demeure, celle-là du 28 septembre 2011, a été expédiée par le demandeur à la défenderesse. Nous pouvons lire (pièce P-3):

«(...) Nous représenterons dorénavant les intérêts de monsieur Dany Potvin, résidant et domicilié au [...], municipalité de Rawdon, province de Québec, [...], lequel nous a dûment mandaté de vous transmettre la présente lettre de mise en demeure.

[...]

Préalablement à la transaction, notre client a agi de façon prudente et diligente, en visitant l'immeuble litigieux au cours du mois de mars 2010 en compagnie de l'agent d'immeuble.

Cependant, lors de cette inspection, il n'y avait aucune alimentation électrique ayant pu notamment permettre à notre client de constater la présence de vices cachés.

Ce n'est que dans les semaines suivant la transaction notariée, qu'en entreprenant certains travaux, que notre client a été à même de constater que des infiltrations d'eau antérieures avaient causé des vices alors aucunement perceptibles.

[...]

Dans les circonstances, il s'agit de réticence dolosive en ce que pour vous assurer de vendre l'immeuble, vous avez volontairement omis de révéler à notre client ces informations qui auraient été pour le moins déterminantes dans sa décision de se porter acquéreur de l'immeuble.

Notre client a obtenu une soumission établissant les coûts afférents à l'exécution des travaux utiles, lesquels représentent la somme de 19 595,10 \$, tel qu'en fait foi copie du document annexée à la présente.

Pourraient s'ajouter à cette réclamation des intérêts et dommages moraux, puisque vous aviez connaissance de l'existence des vices.

D'autre part, notre client nous a remis copie d'une correspondance émanant de Me Jonathan Franklin du 12 août 2011, où vous transmettiez une proposition de règlement en offrant la somme nominale de 2 000,00 \$ pour acheter la paix.

Eu égard à ce que ci-haut mentionné, cette proposition est déraisonnable et est par conséquent refusée par notre client.

Enfin, dans l'unique but de régler cette affaire hors Cour, notre client nous mandate de vous aviser qu'il accepterait la somme nominale de 14 000,00 \$ afin d'éviter les procédures judiciaires (...).» (sic)

[27] En contre-interrogatoire, le demandeur admet que le côté gauche du revêtement extérieur de l'immeuble était beaucoup plus détérioré que les autres. Il s'agit du même côté où il allègue la présence des dommages à l'intérieur.

[28] Lorsque le procureur des défendeurs demande au demandeur pourquoi il n'a pas retenu les services d'un expert préachat, il lui répond qu'étant donné qu'il avait son cours d'inspecteur et qu'il ne pouvait poser de toute façon de questions à la défenderesse vu son absence, il était inutile de retenir les services d'un expert préachat.

[29] Pourtant, l'offre d'achat est conditionnelle à une expertise, mais le demandeur ajoute que pour lui, sa propre expertise suffisait. Il ajoute qu'il s'agissait là d'un «deal», qu'il ne voulait pas perdre sa chance et que dans de telles circonstances «on saute dessus».

[30] Quant au type d'inspection qu'il aurait faite le 29 mars, il avoue qu'il n'avait aucune lampe de poche et que l'immeuble à certains endroits était très sombre, notamment au sous-sol.

[31] En regard du grenier, il a levé le panneau pour y accéder, mais compte tenu de la noirceur, il n'a pu vraiment l'observer. Il savait cependant qu'il devrait réisoler l'entretail.

[32] Quant aux fenêtres, il s'agit certes d'un ancien chalet, les fenêtres sont donc simples et il se devrait éventuellement de les changer.

[33] Lorsque confronté aux nombreuses photographies mises en preuve, le demandeur refuse d'admettre que les murs extérieurs et les soffites sont vraiment endommagés. Pour lui, il ne s'agit que d'esthétisme et de la peinture pourrait corriger la situation.

[34] Enfin, il admet que si l'immeuble avait été muni d'électricité, il aurait vu la problématique par le sous-sol, en fait, il aurait vu que la lisse était affectée de pourriture avancée.

Témoignage de Monsieur Nadeau:

[35] Le demandeur a fait entendre monsieur Fernand Nadeau, âgé de 74 ans, qui est maître électricien.

[36] C'est lui qui a procédé à la modification de l'emplacement du mât électrique. Il indique que lors des travaux, il n'a pas constaté d'infiltration d'eau à cet endroit. Il n'a pas vu de fissures ou de pourriture non plus. Les travaux ont été effectués il y a dix ou onze ans. Il a retiré un morceau de bois de quatre pouces par quatre pouces qui était là depuis la construction de l'immeuble et remplacé le mât électrique.

[37] Bien qu'il s'agisse d'un témoin appelé par le demandeur, monsieur Nadeau affirme qu'il a déjà raconté toute cette histoire à l'avocat de monsieur Potvin. Ce dernier l'avait avisé qu'il expliquerait au demandeur qu'il valait mieux ne pas entreprendre de procédures judiciaires compte tenu qu'il ne s'agissait pas d'une «cause gagnante».

Témoignage de Monsieur Doole:

[38] Monsieur Doole est âgé de 47 ans et habite depuis 30 ans tout juste en face de la propriété en litige.

[39] L'immeuble acquis par le défendeur est un chalet et jamais personne ne l'a habité l'hiver.

[40] Il sait qu'à un certain moment, le puits du sous-sol de cet immeuble avait été hautement problématique. Le sable s'y étant infiltré, on a dû payer des ouvriers pour le retirer du sous-sol. Il n'avait pas accepté de faire les travaux puisqu'ils étaient de trop grande envergure pour lui.

[41] Monsieur Doole a fait certains travaux de peinture ou de déneigement pour madame Érika Kerenyi au fil des ans. Elle voulait qu'il effectue le changement de la toiture, mais ils ne se sont pas entendus sur le prix. Il n'a donc pas remplacé le revêtement de la toiture.

[42] Il situe l'âge de la propriété à plus de 50 ans. Il ajoute que c'est un immeuble qui nécessitait beaucoup de travaux compte tenu de sa désuétude lorsque monsieur Potvin l'a acheté. Il ajoutera: *«C'est logique qu'avec le chaud et le froid à l'intérieur que ce soit endommagé ou pourri.»*

[43] Pour lui, les fenêtres, les planchers et les armoires étaient complètement à refaire.

[44] Notons qu'il s'agit, là aussi, d'un témoin du demandeur.

Témoin Felice Vaccaro:

[45] Le demandeur a fait entendre monsieur Felice Vaccaro. Il est architecte depuis 1980 et a été déclaré témoin expert à ce titre par le Tribunal. Il est aussi enseignant.

[46] Son mandat consistait à trouver l'origine des déficiences de cet immeuble.

[47] Pour lui, des infiltrations d'eau importantes ont occasionné la dégradation complète de la lisse du côté gauche de l'immeuble sur une longueur d'environ dix pieds. Une partie de cette lisse doit être refaite, puisqu'entièrement pourrie.

[48] Dès ses premières visualisations de l'immeuble, il a constaté que celui-ci avait été victime d'un mouvement de structure.

[49] En fait, le plancher était doté d'une courbure très visible à l'œil nu. Les plinthes étaient quant à elles droites et c'est pourquoi nous pouvions voir qu'en dessous, le plancher était arrondi à plusieurs endroits à proximité de la lisse défectueuse. Le plafond à cet endroit avait une courbure importante occasionnée par le poids de l'immeuble. Il décrira la lisse comme étant «spongieuse».

[50] Il admet que s'il avait été là avant la vente, il aurait immédiatement mis en garde le demandeur par rapport aux défauts et problèmes structuraux. En fait, l'immeuble s'affaisse puisqu'il n'y a plus d'appui vers le bas. Il faut remplacer les structures endommagées.

[51] En fait, cela est causé par un manque d'entretien évident et des infiltrations d'eau répétées. Le fait que l'immeuble ne soit pas chauffé en période hivernale aggrave la situation.

[52] En contre-interrogatoire, monsieur Vaccaro admet que lors de sa visite des lieux, il n'était muni d'aucun outil. Il n'avait qu'un canif et prétend qu'à l'intérieur des armoires de cuisine et sur les tablettes, il voyait des coulisses noirâtres indiquant la présence de moisissures ou d'infiltrations d'eau répétées.

[53] Aussi, au niveau des plafonds, entre ceux-ci et les caissons, les dommages aux moulures sont très évidents.

[54] Quant à son inspection du sous-sol, il n'a eu qu'à monter sur un petit tabouret pour voir le problème évident de la lisse.

[55] Aussi, de six à huit solives étaient affectées et noircies sur une distance d'environ 20 pouces. Cela pouvait être vu à partir du sol.

[56] Dans le cadre de son rapport d'expertise, il écrit ce qui suit:

«(...) *OBSERVATIONS*

MUR ARRIÈRE DU CAISSON DU BAS

[...]

Le bois des carrés de madrier était taché d'une texture noire et le bois était très humide au toucher. De plus, les taches noires se propageaient au plancher du caisson (...).

MOULURE DES ARMOIRES

Les moulures entre les armoires, le plafond et le mur, se détachaient de leurs emplacements.

Ainsi, nous pouvions observer de la fissuration entre le Placoplatre et la moulure, et un détachement de plus de 1 mm des moulures (...).

MUR EXTÉRIEUR DU SOUS-SOL

Au sous-sol, soit dans la même zone que les déficiences observées à l'étage supérieure et au niveau du caisson de la cuisine, nous avons observé, au niveau de la lisse du mur et de la solive de rive, de la moisissure avancée

Ainsi, derrière le filage électrique, le bois de la structure présentait une coloration noire et une texture fibreuse.

La lisse était pourrie et le matériau était spongieux. De plus, un morceau de la lisse de bois a été retrouvée au sol.

[...]

PLANCHER DE BOIS DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Devant le caisson de la cuisine, le plancher était recouvert de lattes de bois.

Or, ces lattes de bois ont des lames dont l'écartèlement est de beaucoup supérieur à 1 mm

Au moins 25% de la surface du plancher devant le comptoir de cuisine présentait une déficience majeure.» (sic)

[57] L'expert du demandeur explique qu'habituellement, lorsque nous constatons pareils éléments lors d'une inspection préachat, il faut se poser des questions sur la présence d'un tel taux d'humidité puisque ce n'est pas normal. Il aurait été impératif d'en rechercher la source.

[58] Pour lui, la courbure d'un demi-pouce au plancher était un indice flagrant d'une structure qui était périlleuse.

[59] Il explique que cette construction d'environ 50 ans d'âge est de mauvaise qualité.

[60] Enfin, quant à la valeur de l'immeuble, si celui-ci avait été en bonne condition et compte tenu de sa localisation, sa valeur marchande se situait de 130 000 \$ à 140 000 \$.

[61] Compte tenu que le demandeur l'a payé 103 000 \$ et qu'il estime dans de telles conditions de désuétude que des travaux de rénovation s'établissaient entre 30 000 \$ et 40 000 \$, il évalue sa valeur marchande à 100 000 \$ au moment où le demandeur en a fait l'acquisition.

[62] Rappelons qu'il s'agit ici du témoin expert produit en demande.

Témoin Stéphane Hamelin:

[63] Le seul témoin entendu en défense est Stéphane Hamelin qui a été déclaré expert à titre de membre de l'Ordre des technologues du Québec.

[64] Il a effectué environ 2 500 inspections de maisons jusqu'à maintenant.

[65] Il a inspecté l'immeuble en litige le 28 février 2011. Dans son rapport, nous pouvons lire :

«(...) L'inspection

Nous avons inspecté le mur extérieur de la cuisine, et nous avons noté une grande détérioration de la protection hydrofuge du clin de bois. Nous avons noté que certaines planches du clin de bois sont gauchies par endroits et par une simple manipulation les planches s'enfoncent. Par un simple coup d'oeil, nous avons remarqué que les planches des avant-toits sont désolidifiées et risquent de tomber(...).

[...]

Nous avons par la suite inspecté l'intérieur de la propriété en débutant par la cuisine. Dans les armoires, à gauche de l'évier de la cuisine, un trou est fait, ce qui nous permet de voir les colombages du mur extérieur ainsi que la lisse de rive pourri. Il est évident qu'une infiltration d'eau en était la cause. Nous avons aussi noté des traces de ce qui nous semblent être de la moisissure sur le revêtement de gypse à côté du trou.

[...]

Nous avons aussi examiné la solive de rive par le sous-sol. Sans rien déplacer, en regardant à travers les quelques fils électriques devant la solive problématique, nous avons observé une solive complètement pourrie. Juste sous la solive pourrie, nous apercevons des traces brunes d'anciennes infiltrations d'eau.

[...]

Nous avons remarqué au plafond de la descente du sous-sol, que la peinture est anormalement écaillée ainsi que sur le mur arrière à gauche de la porte.

Conclusion :

Nous sommes d'avis qu'un acheteur vigilant pouvait facilement voir que la zone problématique était affectée de graves problèmes. Même s'il n'y avait pas d'électricité lors de l'inspection préachat de M. Potvin, avec une simple lampe de poche (outil indispensable à un inspecteur en bâtiment), on pouvait facilement voir les coulisses brunes laissées par d'anciennes infiltrations d'eau. Avec la lampe de poche on pouvait aussi facilement voir la solive de bois pourri sans même déplacer les fils électriques. Dans les armoires de la cuisine, les traces noires ressemblant à de la moisissure était facilement visible lors de l'inspection.

Selon nous, tous ces signes de problèmes étaient facilement visibles même par un profane. Ces signes auraient dû alarmer M. Potvin, qui lui aurait pu procéder à une expertise supplémentaire (Analyse de la qualité de l'air et vérification de la structure du mur). De plus, un clin de bois désolidifié laisse facilement l'eau s'infiltrer et en sachant l'âge de la propriété il était probable que la structure était affectée (...).» (sic)

[66] Au procès, monsieur Hamelin explique qu'à la simple vue de toute personne raisonnablement prudente et diligente, on pouvait conclure que l'immeuble était affecté d'une problématique grave.

[67] De l'extérieur, son revêtement de cèdre se désagrège à certains endroits et plusieurs planches sont gauchies. Le bois a été endommagé par l'eau de façon répétitive depuis de multiples années. Il doit être remplacé à plusieurs endroits. Quant

aux soffites, ils sont déformés par des infiltrations d'eau à répétition. Le fascia de bois est déformé à plusieurs endroits démontrant que l'eau s'infiltrait derrière les gouttières.

[68] La situation est tellement alarmante, préoccupante et apparente qu'il n'a même pas eu besoin d'utiliser son échelle pour constater l'étendue des dégâts.

[69] Pour lui, les problèmes relatés par l'expert du demandeur dénotent à quel point la situation était visuellement évidente.

[70] D'une part, les planchers, les moulures et les caissons étant séparés à certains endroits jusqu'à un demi-pouce démontraient, sans l'ombre d'un doute, le problème structural majeur de cet immeuble.

[71] Il ajoute: *«C'est apparent qu'il se passe quelque chose en haut de ça.»*

[72] Quant à son inspection des solives du sous-sol et de la lisse, il n'a pas eu besoin de défaire les plafonds ou les murs pour constater l'état de la situation.

[73] Il n'a même pas eu besoin d'escabeau au sous-sol pour constater l'état de délabrement de la lisse et de certaines solives. Le tout a été causé par un taux d'humidité excessif et les infiltrations d'eau à répétition.

[74] Il est clair que cet immeuble est affecté de problèmes importants, mais il ne s'agit pas de vices cachés, selon lui. C'est la dégradation qui s'y est développée au fil des ans. Avec une simple inspection visuelle, nous pouvions facilement constater de nombreux indices lors d'une inspection préachat.

[75] Il s'agit donc là du résumé de la preuve testimoniale dans cette affaire.

[76] Le Tribunal doit donc déterminer si l'immeuble était affecté de vices cachés au moment de l'achat par le demandeur.

LE DROIT APPLICABLE:

[77] Le Tribunal considère important de décrire les règles et critères applicables dans le cadre du fardeau de la preuve.

[78] Le rôle principal des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* qui prévoient:

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[79] Les justiciables ont le fardeau de prouver l'existence, la modification ou l'extinction d'un droit. Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre, qui est également qualifiée de fardeau de persuasion. Il s'agit donc de l'obligation de produire dans les éléments de preuve une quantité et une qualité de preuve nécessaires à convaincre le Tribunal des allégations faites lors du procès.

[80] En matière civile, le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie demanderesse suivant les principes de la simple prépondérance.

[81] La partie demanderesse doit présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de la partie défenderesse.

[82] La partie qui assume le fardeau de la preuve doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable.

[83] La probabilité n'est pas seulement prouvée par une preuve directe, mais aussi par les circonstances et les inférences qu'il est raisonnablement possible d'en tirer.

[84] Le niveau d'une preuve prépondérante n'équivaut donc pas à une certitude, ni à une preuve hors de tout doute.

[85] La Cour suprême du Canada, dans la décision de Parent c. Lapointe¹, sous la plume de l'honorable juge Taschereau, précise:

«C'est par la prépondérance de la preuve que les causes doivent être déterminées, et c'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables, que les responsabilités doivent être établies.»

[86] Dans leur traité de La preuve civile (4^e Édition)², les auteurs Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée précisent:

¹ [1952] 1 R.C.S., 376.

² Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

«Il n'est donc pas requis que la preuve offerte conduise à une certitude absolue, scientifique ou mathématique. Il suffit que la preuve rende probable le fait litigieux.»

[87] Les auteurs rappellent la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'arrêt Dubois c. Géois³ où le juge Rinfret s'exprime comme suit:

«Il aurait pu également s'appuyer sur les décisions citées par M. le juge Taschereau dans Rousseau c. Bennett, pour appuyer la théorie que "les tribunaux doivent souvent agir en pesant les probabilités. Pratiquement rien ne peut être mathématiquement prouvé."»

[88] Ces mêmes auteurs écrivant quant à l'appréciation de la prépondérance mentionnent:

«Pour remplir son obligation de convaincre, un plaideur doit faire une preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. Le degré de preuve requis ne réfère pas à son caractère quantitatif, mais bien qualitatif. La preuve produite n'est pas évaluée en fonction du nombre de témoins présentés par chacune des parties, mais en fonction de leur capacité de convaincre. Ainsi, le plaideur doit démontrer que le fait litigieux est non seulement possible, mais probable. Dans l'appréciation globale d'une preuve, il n'est pas toujours facile de tracer la ligne de démarcation entre la possibilité et la probabilité.»

[89] Pour les Tribunaux, plusieurs règles peuvent aider un juge à décider de la suffisance ou non de la preuve entendue lors d'un procès.

[90] Par exemple, une preuve directe est préférée à une preuve indirecte, la preuve d'un fait positif est préférée à celle d'un fait négatif. La corroboration est une preuve qui renforce un témoignage de façon à inciter le juge à le croire, et l'attitude d'un témoin lors d'un procès peut même influencer le Tribunal.

2845. La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal.

[91] Plus récemment, l'honorable juge Rothstein de la Cour suprême du Canada, dans l'affaire F.H. c. Mc Dougall⁴, rappelle les critères applicables suivants de la preuve en matière civile:

³ [1964] B.R. 637.

⁴ 2008 CSC 53.

«[45] [...]Il n'existe qu'une seule règle de droit : le juge du procès doit examiner la preuve attentivement.

[46] De même, la preuve doit toujours être claire et convaincante pour satisfaire au critère de la prépondérance des probabilités. Mais, je le répète, aucune norme objective ne permet de déterminer qu'elle l'est suffisamment. [...]Aussi difficile que puisse être sa tâche, le juge doit trancher. Lorsqu'un juge consciencieux ajoute foi à la thèse du demandeur, il faut tenir pour acquis que la preuve était à ses yeux suffisamment claire et convaincante pour conclure au respect du critère de la prépondérance des probabilités.»

[92] Le Tribunal doit, à la lumière de tous les éléments de la preuve, soit la preuve matérielle, documentaire et la preuve testimoniale reçue lors du procès, déterminer si la partie demanderesse a réussi à le convaincre selon la règle des probabilités.

[93] Le Tribunal souligne l'article 2811 C.c.Q. :

2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

[94] L'honorable Pierre Nollet, j.c.s., mentionne dans l'affaire El Jarmak c. Alimentation Pierre Côté inc.⁵:

«[31] Une récente décision de la Cour d'appel nous rappelle les diverses règles applicables quant au fardeau de preuve:

La partie qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. Dans une affaire comme la nôtre, la partie demanderesse avait le fardeau de prouver la faute, le préjudice et le lien de cause à effet entre la faute et le préjudice. La règle de la prépondérance s'applique dans les causes civiles, c'est-à-dire que la preuve doit rendre l'existence d'un fait plus probable que son inexistence. Notre regretté collègue Vallerand écrivait à ce sujet :

[...] Et notre droit civil m'apparaît bien fixé : On ne retient de relations causales que celles qui sont directes; n'est prouvé que ce qui est certain, voire ce qui est probable, mais jamais ce qui n'est que possible et encore moins ce qui est imaginé.

⁵ 2012 QCCS 819.

La preuve peut être faite par présomption de faits, mais ces présomptions sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit considérer que celles qui sont graves, précises et concordantes. Le juge du procès possède un large pouvoir dans son appréciation des présomptions et des indices pertinents.»

Références omises

[95] Dans la décision Eustache c. La Cie d'assurance Bélair inc.⁶, notre Cour écrit relativement à la qualité du témoignage:

«[40] Les critères retenus par la jurisprudence pour jauger la crédibilité, sans prétendre qu'ils sont exhaustifs, peuvent s'énoncer comme suit:

- 1. Les faits avancés par le témoin sont-ils eux-mêmes improbables ou déraisonnables?*
- 2. Le témoin s'est-il contredit dans son propre témoignage ou est-il contredit par d'autres témoins ou par des éléments de preuve matériels?*
- 3. La crédibilité du témoin a-t-elle été attaquée par une preuve de réputation?*
- 4. Dans le cours de la déposition du témoin, y a-t-il quoi que ce soit qui tend à le discréditer?*
- 5. La conduite du témoin devant le Tribunal et durant le procès révèle-t-elle des indices permettant de conclure qu'il dit des faussetés?*

[41] Ces critères d'appréciation de la crédibilité doivent être utilisés pour l'appréciation d'un témoignage en tenant compte non seulement de ce qui est dit devant le Tribunal, mais aussi en regard des autres déclarations que le témoin a pu faire ailleurs.»

ANALYSE JURIDIQUE DE LA GARANTIE DE QUALITÉ:

[96] Le législateur a adopté un cadre juridique spécifique prévoyant des responsabilités pour le vendeur, afin qu'il assure à l'acheteur la pleine jouissance du bien vendu. Une des garanties du droit de propriété est la garantie légale de qualité, souvent appelée la garantie contre les vices cachés.

[97] Le Tribunal reprendra donc dans ce qui suit l'une ou l'autre des deux appellations sans distinction.

⁶ [2003], CanLII 3294 (QCCQ).

[98] L'article 1726 C.c.Q. prévoit:

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.

[99] L'auteur Jacques Deslauriers, dans son ouvrage intitulé Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service⁷ définit en ces termes les vices cachés:

«L'article 1726 C.c.Q. indique implicitement les caractéristiques d'un vice caché. Il s'agit d'un vice rendant le bien impropre à l'usage auquel l'acheteur le destinait. Si le vice caché diminue tellement l'usage du bien que l'acheteur ne l'aurait pas acheté s'il l'avait connu, ce dernier peut demander la résolution de la vente en raison de ce vice caché (...).

S'il s'avère que, malgré sa connaissance du vice, l'acheteur aurait quand même acheté le bien mais à un prix moindre, il peut demander une diminution de prix (art. 1604 C.c.Q.).»

[100] L'auteur décrit ainsi les caractéristiques du vice donnant ouverture au recours. Il ajoute:

«Pour réussir un recours fondé sur des défauts cachés, l'acheteur doit prouver toutes les caractéristiques permettant de conclure au caractère caché du défaut, telles qu'énoncées ci après: son caractère caché, sa gravité, l'ignorance qu'avait l'acheteur de son existence et l'existence de ce défaut au moment de la vente. Les recours pour vices cachés peuvent être intentés malgré la bonne foi du vendeur; des dommages-intérêts pourront s'ajouter au remboursement du prix, total ou partiel selon le cas, si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer les défauts dont le bien vendu était affecté (art. 1728 C.c.Q.).»

⁷ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, pp 138 et ss.

[101] Le Tribunal estime donc que pour répondre aux exigences de la garantie légale prévue à l'article 1726 C.c.Q., le vice doit réunir les conditions suivantes:

- 1) Le vice doit être caché.
- 2) Le vice doit être inconnu de l'acheteur.
- 3) Le vice doit être important.
- 4) Le vice doit être antérieur à la vente.
- 5) Le vice doit avoir fait l'objet d'une dénonciation suffisante.

[102] Le caractère caché d'un vice s'apprécie objectivement en examinant, entre autres, le degré d'inspection du bien faite par l'acheteur, suivant les critères d'un acheteur prudent et diligent⁸.

[103] Pour déterminer si le vice est caché, nous devons savoir si l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut lors de l'acquisition⁹.

[104] Les protections juridiques pour la garantie légale de qualité ne constituent pas un système de protection pour un acheteur qui serait imprudent ou incompétent¹⁰.

[105] Le comportement d'un acheteur doit être examiné selon les circonstances de chaque cas et nous devons prendre en considération la nature, l'âge et le prix du bien ainsi que le type de vice dont il est affecté¹¹.

[106] Il ne doit pas avoir pu être décelé par un acheteur prudent et diligent avant ou au moment de la vente¹².

[107] Le Tribunal estime que le caractère caché du vice s'apprécie objectivement. L'évaluation stricte de l'examen fait par l'acheteur du bien est importante. Nous devons évaluer ce qu'aurait fait tout autre acheteur prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. En fait, on ne se questionnera pas seulement sur l'ignorance du vice, mais on recherchera aussi à déterminer si un acheteur raisonnable, moyennement informé, placé dans les mêmes circonstances pouvait déceler le vice.

⁸ ABB Inc. c. Domtar Inc., 2007 CSC 50; Marcoux c. Picard, 2008 QCCA 259; Verville c. 9146-7308 Québec inc., 2008 QCCA 1593.

⁹ Tambourgi c. Ambroise, 1990 AZ-90011344; Castonguay c. Cosier, 1988 AZ-88011687.

¹⁰ Rivest c. Vachon, 2006 QCCS 1377; Gosselin c. Roy, 1996 AZ-50188171.

¹¹ Vennat c. Axler-Feifer, 2005 AZ-50330564; Larrivée c. Poulin, 2000 AZ-50187584.

¹² 9165-2115 Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc., 2011 QCCS 2958, par. 54.

[108] Il faut qu'une personne prudente et diligente n'ait pas été en mesure de déceler le vice avant la vente. L'auteur Denys-Claude Lamontagne résume ainsi le type d'examen auquel l'acheteur doit se livrer¹³:

«L'acheteur doit faire préalablement un examen normal, courant, pas exagérément poussé, mais plus que sommaire, sinon il est privé de son recours. Ainsi, en matière d'immeuble, il n'est pas obligé de creuser le sol ou d'ouvrir les murs, sauf indices révélateurs (saillie dans un mur, etc.). Par contre, il pourrait devoir enlever la neige recouvrant une galerie, mais non pas une piscine creusée (ce qui requiert beaucoup plus d'efforts!)»

[109] L'acheteur qui veut être prudent et diligent doit effectuer quelques efforts dans la découverte d'un vice et la simple possibilité de découvrir un vice suffit pour qu'il ne soit pas considéré caché¹⁴.

[110] L'âge du bien acheté est également pris en considération par les tribunaux. Un acheteur qui acquiert un bien usagé à bas prix doit se poser davantage de questions quant aux vices qui pourraient l'affecter.

[111] L'honorable André Rochon, j.C.s., dans l'affaire Lavoie c. Comtois¹⁵ écrit :

«L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indice pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se replier sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994 on exigeait également de l'acheteur qu'il soit 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. Le tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne

¹³ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Le droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, par. 230.

¹⁴ Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405; Guilbault c. Pelletier, 2006 QCCS 3616.

¹⁵ [2000] R.D.I. 36.

saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant 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 vice(...).»

[112] Dans l'affaire Tilquin c. Rubinstein¹⁶, l'honorable juge Handman s'exprime ainsi:

«[48] De plus, un vice est aussi considéré apparent lorsque, échappant aux yeux d'un acheteur inexpérimenté, son existence peut être constatée immédiatement par quelqu'un de plus compétent.

[49] Comme la Cour d'appel l'a souligné dans l'affaire Naud c. Normand, l'exclusion de l'exigence de recourir à un expert ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant 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 vice. »

[50] En plus, les critères sont plus exigeants lorsqu'il s'agit d'un vieil immeuble, comme dans le cas présent; une particulière prudence s'impose lors de l'achat d'un immeuble d'un certain âge.

[51] La Cour d'appel, dans l'affaire Naud c. Normand précitée, s'est référée à la cause de Gélinas c. Beaumier, où la Cour a souligné l'importance d'un examen soigneux lorsqu'il s'agit d'une vieille maison:

« L'acheteur le moins prudent et avisé se sentira obligé, avant d'acquiescer à l'achat d'une vieille maison, de l'examiner soigneusement...Les intimés devaient ainsi faire le nécessaire pour vérifier l'état des lieux et voir ce qui était visible. »

[52] L'importance qu'il faut accorder aux indices est une règle bien établie par nos tribunaux. Un acheteur ne peut négliger les indices par une absence de vérification pour ensuite se plaindre de vices cachés. Cela est encore plus vrai lorsqu'il s'agit d'un immeuble âgé.»

Références omises

[113] Lorsqu'un bien présente des indices permettant de soupçonner un vice, un acheteur prudent et diligent devrait recourir à l'expert afin que ce dernier puisse procéder à une inspection plus approfondie¹⁷.

¹⁶ 2009 QCCQ 13829.

¹⁷ St-Louis c. Morin, 2006 QCCA 1643; Laperrière c. Lahaie, 2007 QCCS 405.

[114] Sera considéré un vice apparent celui qui sera facilement décelable par un inspecteur ou un expert à la simple vue de la configuration des lieux¹⁸.

[115] Les indices peuvent créer le besoin d'inspections plus poussées même de la part de l'expert, sous peine que le vice soit considéré comme apparent¹⁹.

[116] Rappelons aussi un autre principe important. Dans Nadeau c. Charland²⁰ la Cour a rappelé l'importance pour l'acheteur de déclarer promptement la situation au vendeur.

«[32] À propos de l'obligation de l'acheteur d'aviser son vendeur dans un délai raisonnable en cas de découverte d'un vice caché, il convient de reproduire les articles pertinents du Code civil du Québec (C.c.Q.) :

«1595. La demande extrajudiciaire par laquelle le créancier met son débiteur en demeure doit être faite par écrit.

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

1602. Le créancier peut, en cas de défaut, exécuter ou faire exécuter l'obligation aux frais du débiteur.

Le créancier qui veut se prévaloir de ce droit doit en aviser le débiteur dans sa demande, extrajudiciaire ou judiciaire, le constituant en demeure, sauf dans les cas où ce dernier est en demeure de plein droit ou par les termes mêmes du contrat.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

¹⁸ Goyette c. Dagenais, 1999 AZ-99036330.

¹⁹ Beaudet c. Bastien, 2007 QCCQ 13454; Gendron c. Cartier, 2006 QCCQ 5793; Rioux c. Doré, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); St-Louis c. Morin, Québec, 2006 QCCA 1643; Lavoie c. Comtois, 2000 R.D.I. 36 (C.A.); Asselin c. Audet, B.E. 2001BE-312; Guilbault c. Desjardins, B.E. 2002BE-353; Leblanc c. Roy, J.E. 2002-2150; Hamel (Succession de) c. Beaulieu, 2007 QCCA 754; Blanchard c. Guertin, J.E. 2004-1003 (C.A.); Préseault c. Inspec-Tech inc., B.E. 2004BE-442 (C.A.); Doré c. Sergerie, [1978] C.S. 334; Rouillard c. St-Martin, 2009 QCCA 2321.

²⁰ 2012 QCCS 106.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

[33] *Le Tribunal en comprend que les objectifs législatifs poursuivis sont les suivants :*

33.1 *une dénonciation faite dans un délai raisonnable;*

33.2 *une dénonciation suffisamment précise qui permettra au vendeur d'identifier la nature du vice et les correctifs requis pour y remédier;*

33.3 *permettre au vendeur d'établir que le vice était antérieur à la vente comme le prétend l'acheteur;*

33.4 *permettre au vendeur de remédier lui-même au vice caché ou d'appeler en garantie ses auteurs qui ont aussi droit à un délai raisonnable.*

[34] *La dénonciation du vice et la mise en demeure ont des objectifs différents. La première vise à informer le vendeur de la présence du vice tandis que la seconde lui fournit l'occasion d'y remédier. Les deux avis se distinguent aussi par les délais auxquels ils sont assujettis : la dénonciation doit être faite dans un délai raisonnable, alors que la mise en demeure doit être subséquente à l'inexécution, mais antérieure à la réparation du vice par l'acheteur.*

[35] *Le préavis écrit en vertu de l'article 1739 C.c.Q. est une condition de fond à la mise en œuvre de la garantie légale de qualité. Il joue un rôle significatif, voire préjudiciel. L'acheteur qui constate un vice doit le dénoncer dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Puis, il doit surtout mettre en demeure le vendeur avant de commencer à effectuer les correctifs sous peine de rejet de sa réclamation malgré l'existence d'un vice caché.*

[36] *La dénonciation permettra au vendeur de tenter de remédier au vice, à un coût souvent inférieur à celui de la réparation par un tiers quelconque choisi par l'acheteur. Souvent, l'acheteur a l'impression qu'il peut commander des travaux correctifs sans égard au prix parce que ce sera le vendeur qui les supportera. Ce postulat n'est pas exact, le vendeur a aussi des droits.*

[37] *Le but primordial de la mise en demeure est donc de protéger le débiteur (vendeur) contre les abus possibles de son créancier (acheteur). Le législateur cherche ainsi à éviter aux vendeurs de subir le préjudice d'un procès sans jamais avoir été prévenus de la contravention potentielle à l'obligation légale qui découle des vices de la chose vendue et sans jamais avoir été appelés à les corriger.*

[38] *Toutefois, la jurisprudence a atténué la rigueur de l'obligation de l'acheteur envers son vendeur. Outre la situation où le vendeur connaissait ou pouvait connaître le vice, il est reconnu qu'en cas d'urgence, ou lorsque le*

vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis, l'absence d'un préavis n'est pas fatale.

[39] La situation d'urgence, s'il en est une, doit être telle qu'elle justifie l'absence de mise en demeure. Cela présuppose de l'existence d'un élément de dangerosité, de risque de détérioration ou de perte du bien nécessitant une réparation immédiate.

[40] Par ailleurs, sur le plan de la renonciation à l'avis, il faut dire qu'une simple constatation d'un état de fait au cours d'un appel téléphonique entre l'acheteur et le vendeur par exemple, ne constitue pas une renonciation à une dénonciation écrite.

[41] En outre, le fait pour un vendeur de nier responsabilité et même le fait de déclarer que, si le vice dénoncé s'avère être caché au sens du Code civil du Québec il devra payer, ne constituent pas en soi une renonciation même tacite de la part du vendeur à son droit d'être mis en demeure par écrit conformément à l'article 1595 C.c.Q. lorsque superposé à l'article 1739 C.c.Q.

[42] En fait, ce n'est pas parce qu'un vendeur nie préliminairement toute responsabilité qu'en telles circonstances l'acheteur, qui se plaint de l'existence d'un vice caché et réclame des dommages de son vendeur peut effectuer les travaux correctifs sans autre avis préalable au vendeur, et ce, surtout lorsque la détermination de l'existence d'un vice caché nécessite des travaux exploratoires souvent combinés aux travaux correctifs.»

(Références omises)

ANALYSE ET DISCUSSION:

[117] Le Tribunal estime que la preuve prépondérante établit que le demandeur n'a pas inspecté suffisamment l'immeuble avant de s'en porter acquéreur. Le demandeur n'a pas agi avec prudence et diligence.

[118] D'une part, les propres témoins du demandeur établissent eux-mêmes que de nombreux indices de désuétude et de délabrement étaient très visibles et affectaient cet immeuble.

[119] Le Tribunal considère que le demandeur a fait preuve d'aveuglement volontaire dans l'acquisition de cet immeuble.

[120] Rappelons que l'immeuble n'était pas muni d'éclairage le 29 mars 2010, au moment où le demandeur en a effectué la seule visite préachat.

[121] S'il était impossible pour le demandeur d'inspecter l'immeuble convenablement parce que l'intérieur de la maison et notamment du sous-sol était trop sombre, il devait

tout simplement se munir de lampe de poche ou exiger que l'éclairage soit remis en fonction avant d'acheter l'immeuble.

[122] Au surplus, rappelons que l'acte notarié n'a été signé que plusieurs mois plus tard, soit le 18 juin 2010 et que dans cette période, le demandeur pouvait aisément revisiter l'immeuble.

[123] D'ailleurs, une des conditions de l'offre d'achat prévoyait expressément que le demandeur pouvait faire appel à un inspecteur préachat, ce qu'il a décidé de ne pas faire compte tenu de ses propres aptitudes dans le domaine.

[124] Il est très clair que le demandeur n'a pas inspecté suffisamment l'immeuble avant son acquisition.

[125] La preuve très hautement prépondérante démontre aussi que des indices importants et très visibles auraient amené tout autre acheteur prudent et diligent à expertiser davantage l'immeuble.

[126] Le Tribunal a été à même de constater dans les nombreuses photographies mises en preuve que la situation, tant de l'extérieur que de l'intérieur, était très préoccupante.

[127] Aussi, le Tribunal est porté à croire l'expert du demandeur qui estime que l'immeuble, en bonne condition, se serait vendu 140 000 \$ alors que sa valeur marchande cet état de désuétude n'était que de 100 000 \$. C'est donc dire que le demandeur, en se portant acquéreur de cette résidence à 103 000 \$, l'a payé à son juste prix.

[128] Au surplus, le demandeur n'a pas respecté les termes impératifs de l'article 1739 C.c.Q. En effet, selon cet article, le demandeur devait aviser par écrit la défenderesse de la situation dans un délai raisonnable. Ce ne sera que plusieurs mois plus tard qu'il expédiera sa première mise en demeure et le Tribunal aurait, de toute façon, rejeté le recours également sur le motif de la tardiveté de l'avis.

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[129] Le recours du demandeur est donc rejeté, avec dépens.

DEMANDE RECONVENTIONNELLE:

[130] Les défendeurs se portent demandeurs reconventionnels pour 10 000 \$ contre le demandeur. Ils estiment que la poursuite est abusive et dilatoire.

[131] À ce titre, l'article 54.1 du *Code de procédure civile* établit que:

54.1. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office après avoir entendu les parties sur le point, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif et prononcer une sanction contre la partie qui agit de manière abusive.

L'abus peut résulter d'une demande en justice ou d'un acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de la mauvaise foi, de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, notamment si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

[132] L'article 54.1 a pour but d'éviter la tenue d'un procès lorsqu'une procédure est abusive, notamment en ce qu'elle est manifestement mal fondée, frivole et dilatoire ou encore qu'elle est la manifestation d'un comportement quérulent ou vexatoire du demandeur.

[133] Ce recours s'inscrit dans la foulée du principe voulant que la bonne foi guide les parties dans le cadre de leurs procédures, lesquelles ne sauraient être nuisibles, excessives ou déraisonnables. Ce ne sera qu'en présence d'une situation manifeste d'abus que les tribunaux sanctionnent les procédures judiciaires.

[134] La Cour d'appel, dans l'arrêt Viel²¹, décrivait ainsi l'abus de droit d'ester en justice. C'est le cas où la contestation judiciaire est au départ de mauvaise foi, soit en demande ou en défense. Ce sera encore le cas lorsqu'une partie de mauvaise foi multiplie les procédures et poursuit inutilement et abusivement un débat judiciaire.

[135] Dans l'arrêt Royal Lepage commercial inc. c. 109650 Canada Ltd²², nous pouvons lire:

«[45] Pour conclure en l'abus, il faut donc des indices de mauvaise foi (telle l'intention de causer des désagréments à son adversaire plutôt que le désir de

²¹ 2002 RJQ 1262.

²² 2007 QCCA 915.

faire reconnaître le bien-fondé de ses prétentions) ou à tout le moins des indices de témérité.

[46] Que faut-il entendre par témérité? Selon moi, c'est le fait de mettre de l'avant un recours ou une procédure alors qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment où elle dépose la procédure ou l'argumente, conclurait à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure. Il s'agit d'une norme objective, qui requiert non pas des indices de l'intention de nuire mais plutôt une évaluation des circonstances afin de déterminer s'il y a lieu de conclure au caractère infondé de cette procédure. Est infondée une procédure n'offrant aucune véritable chance de succès, et par le fait, devient révélatrice d'une légèreté blâmable de son auteur. Comme le soulignent les auteurs Baudouin et Deslauriers, précités : « L'absence de cette cause raisonnable et probable fait présumer sinon l'intention de nuire ou la mauvaise foi, du moins la négligence ou la témérité ». »

(Références omises)

[136] Afin de déclarer une demande abusive, le Tribunal doit donc être convaincu qu'il fait face à une situation abusive, outrageante, répréhensible ou de haute mauvaise foi. Certaines décisions parlent également de « légèreté blâmable ».

[137] L'article 54.2 C.p.c. prévoit ce qui suit:

54.2. Si une partie établit sommairement que la demande en justice ou l'acte de procédure peut constituer un abus, il revient à la partie qui l'introduit de démontrer que son geste n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit.

La requête visant à faire rejeter la demande en justice en raison de son caractère abusif est, en première instance, présentée à titre de moyen préliminaire.

[138] En fait, il s'agit du mécanisme régissant les démonstrations de l'abus, soit une première étape qui consiste à en établir l'existence et, par la suite, d'un renversement du fardeau de la preuve par lequel la partie qui introduit la procédure en cause doit démontrer que son geste n'est pas exercé de manière déraisonnable, excessive et qu'elle se justifie en droit.

[139] À la lumière de tous ces principes, le Tribunal est d'avis que la requête introductive d'instance ne constitue pas un cas d'abus au sens de ces dispositions.

[140] Historiquement, les dépens constituent la sanction dans les situations similaires à celle que nous retrouvons ici.

[141] Le Tribunal rejette la demande reconventionnelle pour ces motifs.

[142] Cependant, le Tribunal accueillera les frais d'expertise des défendeurs. À ce titre, la facture numéro 2019 du 28 février 2011 de 512,66 \$ de même que la facture 2513 du 4 février 2013 de 1 638,39 \$ devront être remboursées par le demandeur aux défendeurs.

[143] POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[144] REJETTE la demande principale, avec dépens.

[145] REJETTE la demande reconventionnelle, sans frais.

[146] CONDAMNE, au surplus, le demandeur à verser aux défendeurs la somme totale de 2 151,05 \$, représentant leurs frais d'expertise.

DENIS LE RESTE, J.C.Q.

Monsieur Dany Potvin
Demandeur/défendeur reconventionnel
Personnellement

Me Jonathan Franklin
FRANKLIN & FRANKLIN
Procureurs des défendeurs/demandeurs
reconventionnels et en reprise d'instance

Date d'audience : 4 février 2013