

## **COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

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

N° : 505-32-028748-110

DATE : 20 mars 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.**

---

**STEVE POURCIEL**  
et **CAROLINE TANGUAY**

Demandeurs

c.

**DANIEL GOULET**  
et **CHRISTIANE SPEARSON**

Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] Steve Pourciel et Caroline Tanguay (" Pourciel-Tanguay ")<sup>1</sup> réclament à Daniel Goulet et Christiane Spearson (" Goulet-Spearson ") la somme de 7 000,00\$ parce que la maison achetée de ces derniers en 2010 est affectée de vices cachés.

---

<sup>1</sup> L'utilisation des seuls noms ou prénoms dans le présent jugement a pour but d'alléger le texte et il ne faut y voir aucune discourtoisie à l'égard des personnes concernées.

[2] Goulet-Spearson contestent au motif que certains des vices allégués ont été dénoncés lors de la vente alors que d'autres avaient été constatés par l'inspecteur qui a effectué l'inspection préachat pour les demandeurs.

[3] Estimant le présent recours abusif et de mauvaise foi, Goulet-Spearson réclament, par reconvention, la somme de 2 500,00\$ à Pourciel-Tanguay.

### **Questions en litige**

[4] Le Tribunal aura à déterminer si la maison achetée de Goulet-Spearson était affectée de vices cachés au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec* (" C.c.Q. ") et le cas échéant, à quelle somme les demandeurs ont droit?

[5] Le Tribunal déterminera également le bien-fondé de la demande reconventionnelle.

### **Le contexte**

[6] Par contrat notarié daté du 24 mars 2010 (pièce P-1), Pourciel-Tanguay achètent de Goulet-Spearson, avec garantie légale, un immeuble de quatre logements au prix de 429 900,00\$.

[7] Goulet-Spearson étaient propriétaires de cet immeuble, construit en 1949, depuis décembre 2004. Ils en ont occupé le logement du rez-de-chaussée qui inclut également le sous-sol, à compter d'août 2005.

[8] Avant d'acheter, Pourciel-Tanguay ont donné mandat à Michel Viger (" Viger ") d'effectuer une inspection préachat, ce qu'il fait le 26 octobre 2009. Il leur remet un rapport écrit (pièce D-2), auquel est joint la déclaration des vendeurs (pièce D-7).

[9] Pourciel-Tanguay emménagent dans le logement du rez-de-chaussée le 1<sup>er</sup> mai 2010. Peu après, ils constatent d'importantes accumulations d'eau dans l'atelier situé sous le garage. Ils constatent également que la douche du sous-sol est non fonctionnelle en raison d'infiltrations d'eau derrière les cloisons.

[10] Les défendeurs en sont avisés verbalement mais le 14 septembre 2010, Pourciel-Tanguay leur dénoncent par écrit les vices découverts (pièce P-3). Ils les avisent qu'une compagnie spécialisée en fondation et structure doit faire une inspection, et ils les invitent à être présents le 20 septembre suivant à cette fin.

[11] Le 20 septembre, la firme Héneault et Gosselin inc. (" Héneault et Gosselin ") effectue une inspection à la demande de Pourciel-Tanguay : son mandat est d'évaluer les causes probables de l'humidité sur la dalle de béton et les mesures correctives possibles pour corriger cette situation.

[12] Le représentant de Héneault et Gosselin remet à Pourciel-Tanguay un rapport écrit (pièce P-7) dans lequel il note :

**" Nos observations et commentaires**

*Selon nos observations, en plus de l'humidité, il y a de l'efflorescence sur la dalle et à la base des murs de fondation au sous-sol.*

*Ces observations sont typiques d'une absence de système de drainage et de protection contre l'humidité (p.3).*

*De plus, l'expérience provenant de travaux sur des immeubles de cet âge dans la région métropolitaine nous permet d'assumer que le drain français d'origine est en terre cuite et par conséquent, désuet et qu'il n'y a pas de pare-vapeur sous la dalle de béton du sous-sol.*

*Une particularité singulière se trouve au coin arrière gauche de la maison. Probablement suite à des travaux de rénovation, un espace d'environ 15 pieds carrés se trouve isolé de l'ensemble du sous-sol. Il n'y a aucun accès autre qu'une fenêtre extérieure. Un élément de chauffage est présent, mais nous n'avons pas vérifié son bon fonctionnement (p.4).*

(...)

**Mesures correctives**

*Selon notre expérience et notre compréhension des déficiences observées sur ce bâtiment, nous retenons les mesures correctives suivantes à être exécutées sur votre maison (selon les trois premiers points pour optimiser le confort de votre sous-sol);*

- 1. Installer un drain français avec une membrane hydrofuge sur la paroi extérieure des murs de fondations;*

(...)

**Autres mesures correctives (hors de notre spécialité)**

- Il n'est pas réaliste de briser la dalle de béton du sous-sol, dans le seul but d'installer un pare-vapeur sous celle-ci. Il est préférable de choisir les matériaux de finition en fonction de leur résistance à l'humidité.*
- Faire inspecter, par caméra, l'état des tuyaux de plomberie (sous la dalle de béton) pour s'assurer qu'il n'y a pas de bris ou fuites d'eau qui permettraient à l'eau de s'accumuler sous la dalle (p.5-6). "*

[13] Selon Héneault et Gosselin, il en coûtera plus de 35 000,00\$ pour effectuer ces travaux.

[14] Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, Viger inspecte à nouveau l'immeuble et remet un nouveau rapport écrit à Pourciel-Tanguay (pièce P-5), dans lequel il note la présence d'eau et d'humidité sur la base des murs de fondation et la dalle de béton sous le garage : cela lui fait soupçonner qu'il y a infiltration, indice possible d'une déficience du drainage des fondations (pièce P-5 p.4).

[15] Quant à la douche du sous-sol, il perçoit de l'humidité au bas des murs de chaque côté et probablement une fuite par le drain de la douche en raison d'une installation artisanale et un colmatage inadéquat. Pour y remédier, il suggère de changer la douche (pièce P-5 p.5).

[16] Les parties se rencontrent les 17 novembre 2010 et 11 janvier 2011, mais ne peuvent convenir d'une solution au litige.

[17] Le 24 janvier, Pourciel-Tanguay adressent une nouvelle lettre à leurs vendeurs (pièce P-4), relevant les vices constatés et leur transmettant les soumissions pour corriger les problèmes mentionnés. Ils se disent ouverts à une négociation pour tenter d'en arriver à une entente raisonnable, et qu'à défaut de connaître leurs intentions, ils entreprendront les procédures judiciaires, au coût de 2 556,91\$ (pièce P-6).

[18] Goulet-Spearson contestent la réclamation au motif que lors de l'inspection préachat, Viger avait informé ses clients de signes d'infiltration d'eau et de présence d'humidité et avait recommandé une expertise plus approfondie pour en déterminer la cause. Ils ajoutent qu'ils avaient eux-mêmes déclaré la survenance d'infiltrations d'eau en 2009.

[19] Quant à la douche, ils soutiennent qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, mais plutôt d'usure normale.

[20] Quant à la présence du " cachot " ils allèguent qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, puisqu'il n'occasionne aucun déficit d'usage de la maison.

[21] Ils ajoutent qu'ils n'ont jamais cherché à camoufler ou à tromper les acheteurs sur quelque aspect que ce soit de la maison.

### **Droit applicable**

[22] L'article 1726 C.c.Q. prévoit que le vendeur est tenu à la garantie de qualité à l'égard du bien vendu, en ces termes :

*" 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. "*

[23] En vertu de cet article, le vendeur est légalement tenu de garantir que le bien vendu est exempt de vices cachés.

[24] Pour conclure à la mise en œuvre de cette garantie, le Tribunal analyse généralement quatre critères :

1. Le vice doit être **grave**, c'est-à-dire qu'il doit causer des inconvénients sérieux à l'usage du bien; l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou donné si haut prix, s'il avait connu ce vice;
2. Le vice doit être **inconnu de l'acheteur** au moment de la vente. La bonne foi se présument, il appartient au vendeur de faire la preuve de la connaissance du vice par l'acheteur;
3. Le vice doit être **caché** ce qui suppose qu'il ne soit pas apparent, c'est-à-dire qu'il n'a pu être constaté par un acheteur prudent et diligent sans devoir recourir à un expert et qu'il n'ait pas été dénoncé ou révélé par le vendeur; l'expertise de l'acheteur sert à évaluer si le vice est caché ou apparent; plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice est susceptible d'être considéré comme apparent;
4. Le vice doit être **antérieur à la vente**.

[25] Quant au caractère non apparent du vice, cet élément s'apprécie en examinant le degré d'inspection du bien effectuée par l'acheteur, suivant les critères d'un acheteur prudent et diligent<sup>2</sup>, sans la nécessité d'avoir recours à un expert.

[26] L'acheteur a une obligation de prudence et de diligence et doit procéder à un examen responsable et apporter une attention particulière à tout indice pouvant laisser présager un problème quelconque<sup>3</sup>. Dans ces circonstances, si l'acheteur n'a pas les connaissances nécessaires pour juger de l'état du bien qu'il se propose d'acheter, il doit s'assurer d'avoir l'aide d'une personne adéquate pour le renseigner<sup>4</sup>. C'est le cas de l'acheteur qui possède peu ou pas de connaissance en matière de construction et qui

---

<sup>2</sup> *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] CSC 50

<sup>3</sup> *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, JE-89-1399 (C.A.); *Vachon c. Routhier*, 2005 QCCA 631; *Thivierge c. Bouchard*, EYB 2006-11099 (C.S.); *Giumento c. Lampasonas*, EYB 2005-91751 (C.S.); *O'Farrel c. Gauvin*, REJB 2004-72238 (C.S.); *Laurence c. Boisvert*, EYB 2005-82179 (C.S.); *Blanchard c. Guertin*, REJB 2004-61005 (C.A.)

<sup>4</sup> *618-5603 Québec inc. c. 135794 Canada inc.*, REJB 1999-14786 (C.A.); *Lussier c. Locas*, EYB 2004-61438 (C.Q.); *O'Farrel c. Gauvin*, REJB 2004-72238 (C.A.); *Ford c. Cholette*, EYB 2006-102282 (C.S.)

percevrait un indice de problème (par exemple : cernes suggérant des infiltrations d'eau, fissures dans les fondations). En l'absence d'indice révélateur on n'exige pas d'un acheteur qu'il défasse les murs ou qu'il creuse autour des fondations pour en vérifier l'état<sup>5</sup>.

[27] Par conséquent, un vice ne sera pas considéré comme étant " caché " pour la seule raison que l'acheteur ne l'aurait pas aperçu ou n'a pas apprécié la gravité : si le vice avait pu être constaté par un acheteur consciencieux, selon les critères décrits plus haut, il sera considéré comme apparent.

[28] Par ailleurs, même si l'acheteur retient les services d'un expert pour effectuer une inspection préachat, le vice sera quand même considéré comme apparent s'il n'est pas constaté par cet expert mais aurait pu être découvert en raison d'indices existants<sup>6</sup>. Les indices doivent quand même être importants en rapport au problème rencontré, pour être opposables à l'acheteur<sup>7</sup>.

[29] Par ailleurs, un vice révélé par des indices peut être considéré comme caché si le vendeur a fourni, même de bonne foi, des informations fausses ou inexactes de nature à créer chez l'acheteur un sentiment de fausse sécurité<sup>8</sup>.

[30] Ce raisonnement s'applique non seulement dans les situations où le vendeur camoufle le problème existant mais aussi dans celles où il amoindrit son importance réelle de manière à rassurer indûment l'acheteur ou l'induire en erreur<sup>9</sup>.

[31] L'acheteur dont le bien est affecté de vices cachés peut demander soit l'annulation de la vente et le remboursement du prix payé ou la réduction du prix payé, aux termes de l'article 1726 C.c.Q. cité plus haut.

[32] À ce chapitre, certaines règles doivent être prises en considération.

[33] Ainsi, dans leur traité sur La Responsabilité Civile<sup>10</sup>, les auteurs Baudouin et Deslauriers approchent la question de l'indemnisation en ces termes (à la page 313):

*" La jurisprudence tente de réaliser un équilibre entre deux impératifs. Le premier est de voir à ce que l'indemnisation ne soit pas une source d'enrichissement pour la victime. Le second est, au contraire, d'éviter de la laisser dans une situation ne reflétant pas une réparation intégrale. "*

---

<sup>5</sup> *Lussier c. Locas*, déjà cité note #4.

<sup>6</sup> *Doré c. Sergerie*, [1978] C.S. 334.

<sup>7</sup> *Tremblay c. Galipeau*, REJB 2003-44351 (C.A.).

<sup>8</sup> *Proulx-Robertson c. Collins*, J.E. 92-130 (C.A.).

<sup>9</sup> *Tremblay c. Galipeau* J.E. 2003-1352 (C.A.); *St-Louis c. Morin* 2006 QCCA 1643.

<sup>10</sup> Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2003, 6<sup>ième</sup> édition, 1953 pages.

[34] Ils précisent (à la page 315) :

*" Lorsque l'objet avait déjà subi les assauts du temps et n'était donc pas neuf au moment où le dommage a été subi, accorder la pleine valeur de remplacement est, dans un sens, enrichir la victime qui se retrouve avec un objet complètement neuf et non dévalué. C'est pourquoi, en général, les tribunaux compensent ce fait en tenant compte de la dépréciation selon les circonstances." (et, à la page 317) "Les réparations confèrent parfois (en matières immobilières par exemple) une plus-value au bien et augmentent sa valeur économique. Les tribunaux déduisent alors du coût des réparations une certaine somme pour tenir compte de celle-ci. "*

[35] Par exemple, les tribunaux tiennent compte du fait que les réparations réalisées pour corriger un vice caché vont prolonger la durée de vie utile d'un bien ou en accroître l'utilité<sup>11</sup>.

[36] Lorsque le Tribunal est appelé à se prononcer sur le montant accordé à titre de réduction du prix de vente, il tient compte souvent du prix des travaux correctifs.

### **Analyse et décision**

[37] Il importe d'analyser les recours des demandeurs en regard des différents problèmes soulevés.

#### **1. Infiltration d'eau**

[38] À la lumière des principes exposés plus haut, le Tribunal conclut que le problème posé par les infiltrations d'eau ne constitue pas un vice caché au sens de l'article 1726 C.c.Q.

[39] Lors de l'inspection préachat, Viger fait clairement rapport à ses clients les acheteurs Pourciel-Tanguay de la présence d'eau au sous-sol, en ces termes (pièce D-2, p.8) :

*" Expertise recommandée*

---

<sup>11</sup> Voir à titre d'exemple *Vachon c. Baril*, B.E. 2000BE-806 (remplacement d'une fournaise défectueuse); *Manoir le Flandre c. Chabot*, J.E. 2002-78 (plomberie en mauvaise condition); *2618-5603 Québec inc. c. 135794 Canada inc.*, [1999] R.D.I. 575 (C.A.) (fosse septique); *Leblanc c. Biron*, B.E. 2001BE-686 (fondations); *Bernard c. Jobidon*, [1997] R.D.I. 666 (infiltrations d'eau); *Chevalier c. Gariépy*, 1987 CanLII 726 (QC CA), [1987] R.L. 626 (C.A.) (infiltrations d'eau); *2618-5603 Québec inc. c. 135794 Canada inc.*, J.E. 99-2142 (C.A.).

*Nous avons perçu une infiltration d'eau au sous-sol arrière près de l'escalier allant au garage qui demande une expertise plus approfondie pour en déterminer la cause exacte et d'y remédier.*

*Surveillance recommandée*

*Nous avons noté la présence d'indice d'humidité à la base des murs de fondation arrière au sous-sol. Cette situation témoigne d'un mauvais drainage des fondations à cet endroit. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur la qualité du drainage des fondations à l'arrière, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait permettre un diagnostic précis, il est fort probable que le drain de fondation ne soit qu'à l'extérieur de la fondation interne perçue sur la partie arrière, d'humidité au sous-sol. "*

[40] Pourciel-Tanguay tout comme l'inspecteur Viger, avaient une copie de la déclaration des vendeurs (pièce P-2) datée du 16 septembre 2009, qui indiquait à la question " À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu infiltration d'eau au sous-sol ou ailleurs ... ", une légère infiltration en dessous du garage en 2009.

[41] Lorsqu'il est de nouveau appelé sur les lieux en octobre 2010, Viger note dans son rapport écrit (pièce P-5) des propos très similaires à ceux de son rapport de 2009 :

*" Expertise recommandée*

*Nous avons noté la présence d'eau et d'humidité lors de l'inspection au sous-sol sur la base des murs de fondation et dalle de béton dessous le garage avant ... qui nous fait dire qu'aux pluies plus ou moins importantes il y a infiltration, de même que sur la dalle de béton en périphérie au sous-sol. Cela peut contribuer à des excès d'humidité dommageables. Ce qui témoigne souvent d'une déficience du drainage des fondations si il y en a un (ex. : position incorrecte du drain perforé, obstruction partielle ou totale du conduit, etc.), ce qui occasionne une absorption anormale de l'eau souterraine par la dalle de béton. L'inspecteur ne peut se prononcer avec exactitude sur cette condition, car seul un sondage du côté extérieur (excavation partielle) pourrait nous informer sur la qualité du drainage des fondations. Nous vous recommandons de vérifier avec le rapport d'une expertise plus approfondie sur ce point avec votre compagnie spécialisée en fondation. "*

[42] Selon Pourciel, Viger n'insiste pas en 2009 sur sa propre recommandation à l'effet de pousser les vérifications pour connaître la cause de l'infiltration : il lui aurait dit que ça se corrigeait assez facilement. Pourciel reconnaît cependant qu'ils sont alors informés que le drain français pourrait être à refaire. Ils ne discutent pas davantage cette question parce qu'il n'y a pas d'indice d'infiltration d'eau ailleurs.

[43] Ce n'est que lorsqu'ils emménagent et vident la pièce sous le garage des effets de leurs vendeurs qu'ils constatent des traces d'accumulation d'eau, ce qui était impossible à voir lors de l'inspection préachat.

[44] Pourciel-Tanguay concluent, en raison de ce qui précède, que Goulet-Spearson connaissaient des problèmes plus graves d'infiltration et ont tenté de les camoufler.

[45] Dans leur témoignage clair et précis, Goulet-Spearson affirment n'avoir jamais connu de problèmes importants d'infiltration d'eau et qu'en aucun temps, ils ont voulu camoufler quoi que ce soit à un acheteur éventuel. Le Tribunal préfère ces témoignages, corroborés par l'ensemble de la preuve, plutôt que les hypothèses émises par Pourciel-Tanguay, quant à des tentatives de leurs vendeurs de camoufler des problèmes importants.

[46] Par ailleurs, le Tribunal ne peut que constater que Viger avait soupçonné, dès la première visite, un problème potentiel de drain français. La maison était construite en 1949, et le drain français était soit absent ou avait connu la fin de sa vie utile au moment de l'achat, en 2010. Il a bel et bien recommandé à Pourciel-Tanguay de pousser l'expertise plus loin pour déterminer la cause d'infiltrations d'eau constatées.

[47] Vu ce qui précède et les indices notés par Viger et rapportés à ses clients quant aux problèmes potentiels au niveau du drainage, causes des infiltrations d'eau, le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice caché et la réclamation des demandeurs à ce chapitre ne peut être accueillie.

## **2. Présence du cachot**

[48] Dans son rapport, le représentant de Héneault et Gosselin note une particularité, soit la présence d'un espace de 15 pi<sup>2</sup> isolé de l'ensemble du sous-sol (pièce P-7, p.4). Par ailleurs, rien dans la preuve ne permet de conclure que la présence de cette pièce cause des inconvénients sérieux à l'usage de l'immeuble.

[49] Au procès, Viger affirme que s'il avait connu l'existence de cette pièce, cela l'aurait éclairé dans son inspection préachat de 2009, il aurait compris la présence d'humidité et aurait pu constater la présence d'accumulation d'eau à cet endroit.

[50] Ce témoignage ne permet pas au Tribunal de conclure que la présence du cachot comporte, en soit, un inconvénient sérieux, ni en quoi cela l'aurait éclairé dans son inspection préachat, alors qu'il était en présence de suffisamment d'indices pour avoir noté le problème potentiel de drainage.

[51] Par ailleurs, les demandeurs ne détaillent pas dans leur réclamation le montant attribué à la présence de ce " *cachot* ".

## **3. Douche du sous-sol**

[52] Selon Pourciel-Tanguay, dès les premières utilisations de la douche de la salle de bain du sous-sol, ils ont constaté que de l'eau s'infiltrait sous le plancher et en arrière des murs de la douche.

[53] Lors d'une visite qu'il effectue avant d'acheter, Pourciel avait noté la présence d'un trou près de la douche du sous-sol, et avait demandé à Goulet de quoi il s'agissait. Celui-ci lui répond que ni lui ni sa conjointe ne le savent et que ce trou était présent depuis qu'ils habitaient le logement en 2005.

[54] Au procès, Viger déclare se souvenir que lors de la visite préachat, il avait noté que le colmatage était mal fait autour de la douche. De plus, Pourciel lui-même avait noté la présence d'un trou près de la douche du sous-sol.

[55] Au procès, Goulet déclare qu'il avait refait le joint de silicone, et qu'il n'avait jamais eu connaissance que de l'eau s'infiltrait sous le plancher de la douche ou derrière ces parois.

[56] Pourciel-Tanguay ont remplacé la douche, mais rien dans la preuve présentée ne permet au Tribunal de conclure qu'ils ont dû le faire à cause des infiltrations d'eau qu'ils allèguent avoir constatées.

[57] Dans son rapport de 2010 (pièce P-5), Viger note ce qui suit :

*" Après usage (Les anciens propriétaires ne s'en servaient pas) régulier, lors de la visite nous avons perçu de l'humidité au bas des murs de chaque côté de la douche et aussi probablement fuite par le drain de cette douche d'installation artisanale et avec un colmatage de rajouté inadéquat. Pour y remédier, il faut changer cette douche avec une installation par un maître plombier. "*

[58] Les photos alors prises par Viger permettent au Tribunal de conclure que lors de la visite préachat, un an auparavant, les indices relevés en 2010 étaient présents en 2009, et qu'il ne s'agit donc pas d'un vice caché au moment de l'achat.

[59] Par conséquent, le Tribunal ne peut faire droit à la demande relative à ce problème.

### **Demande reconventionnelle**

[60] Goulet-Spearson réclament à Pourciel-Tanguay la somme de 2 500,00\$ en dommages, alléguant que le recours intenté par ceux-ci est abusif et de mauvaise foi.

[61] Même si l'action est rejetée, aucune circonstance ne permet au Tribunal de conclure que Pourciel-Tanguay ont intenté la présente action dans le but de nuire à Goulet-Spearson. Il s'agit de l'exercice légitime de leurs droits.

[62] Vu ce qui précède et compte tenu des principes posés par la jurisprudence en cette matière<sup>12</sup>, il n'y a pas lieu d'accueillir la demande reconventionnelle.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[63] **REJETTE** l'action des demandeurs, avec dépens en faveur des défendeurs au montant de 148,00\$;

[64] **REJETTE** la demande reconventionnelle, sans frais

---

MONIQUE DUPUIS, J.C.Q.

---

<sup>12</sup> *Viel c. Entreprises immobilières du Terroir inc.*, REJB 2002-31662 (C.A.)