

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

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

N° : 455-32-003604-112

DATE : 24 mai 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS MARCHAND

PAULINE GÉLINAS
Demanderesse

c.
ANDRÉE MARTIN
Défendeur

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame \$7,000.00 à titre de diminution de prix, pour vice ou défaut caché sur une maison achetée de la défenderesse.

[2] Cette dernière conteste la réclamation, alléguant :

- i. Qu'elle n'a pas reçu de dénonciation en temps opportun;
- ii. Qu'il s'agit de vices apparents;

- iii. Que la demanderesse a institué des procédures contre l'inspecteur pré-achat;
- iv. Que lors de la réception de la lettre provenant de la demanderesse, les travaux avaient été réalisés.

Les faits

[3] Le 15 octobre 2010, la demanderesse achète de la défenderesse un immeuble situé sur le chemin McIntosh à Frelighsburg. Avant la signature du contrat, elle fait examiner l'immeuble par un inspecteur professionnel.

[4] Le 16 mars 2011, elle constate la présence de fourmis charpentières et, suite à un examen plus approfondi, découvre quatre sources de pourriture très avancée, dans trois murs et des poutres.

[5] Elle reconnaît que l'inspecteur a identifié des problèmes, de sorte qu'elle a rencontré la défenderesse pour négocier à la baisse le prix.

[6] L'inspecteur, entre autres, avait identifié les problèmes suivants :

- a) Problème de drainage de l'eau qui surcharge le drain français et menace les fondations (efflorescence sur les murs en béton de la cave);
- b) Absence de gouttières à l'arrière de la maison, surchargeant ainsi le drain français;
- c) Absence de manchon sur le tuyau de cheminée du poêle à bois;
- d) Bris de tuyau d'évent;
- e) Soffites congestionnés par la laine minérale dans le grenier;
- f) Tôle du muret à refaire et à reclouer, car infiltration d'eau dans le grenier.

[7] Entre le mois de mars et la mi-mai, elle tente, à plusieurs reprises et avec différents produits, d'éliminer les fourmis, mais en vain.

[8] Elle mandate des experts pour exterminer les fourmis et remplacer les structures pourries ou fortement endommagées. Ainsi, le 16 avril 2011, elle consulte une firme d'extermination, laquelle lui vend un produit qui ne donne pas les résultats escomptés. Elle verse \$51.27 pour ce produit. Elle effectue des achats d'insecticides auprès de la compagnie Yvanhoé Gosselin & Fils Ltée pour la somme de \$115.75. Ceux-ci ne donnent pas les résultats espérés. Elle fait donc appel au Groupe Cameron pour exterminer les fourmis. Elle paie \$1,367.10 pour ces services.

[9] Le représentant de Groupe Cameron déclare et affirme que les fourmis qu'il a vues au mois de mai 2011 dans la résidence de la demanderesse sont des fourmis charpentières. Celles-ci étaient nécessairement présentes à l'automne 2011,

puisqu'elles sont en dormance durant la période hivernale. À l'automne, elles recherchent donc des endroits humides pour la période d'hivernage.

[10] Le 30 avril, la demanderesse requiert les services d'un ouvrier, pour vaporiser du produit à l'extérieur, près des ouvertures. Ce dernier a alors constaté une source de pourriture recelant des fourmis. Celle-ci est située sous le patio et est visible. C'est alors que la demanderesse constate l'étendue de la pourriture et des dommages. Les fourmis se propagent aussi dans le cadrage de la porte patio.

[11] Le 10 mai, Monsieur Arduini, président de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec se rend sur les lieux. Il est aussi l'administrateur principal de la firme qui a procédé à l'inspection pré-achat de la maison, à l'automne 2010. Celui-ci avise la demanderesse que le problème peut relever du vice caché et qu'elle devrait entreprendre des recours contre l'ancienne propriétaire.

[12] Ainsi, cette même journée du 10 mai, elle envoie un courriel à la défenderesse, en lui mentionnant qu'elle souhaitait lui parler de façon urgente.

[13] Le 12 mai suivant, une communication téléphonique a lieu entre les deux parties, laquelle dure un peu plus d'une heure. La défenderesse lui offre son appui dans ses démarches auprès de l'inspecteur en bâtiment, sur la question d'un vice apparent qu'il aurait dû constater.

[14] Dans les jours suivants, la demanderesse requiert les services d'un ouvrier, lequel vérifie l'état des différentes ouvertures. Ils constatent alors la présence de pourriture autour d'une fenêtre située sur le côté sud, ainsi qu'au pourtour de la porte d'entrée principale. C'est dans le courant du mois de mai 2011, que la demanderesse constate l'ampleur de l'infestation de fourmis. Elle fait donc appel à une firme d'extermination, soit le Groupe Cameron.

[15] Le 3 juin 2010, elle met en demeure la firme RMS Inspection et Expertise en bâtiments, pour manquement à son obligation professionnelle.

[16] Au cours de la semaine du 6 juin, elle tente, à plusieurs reprises, de rejoindre la défenderesse par voie téléphonique et/ou message électronique, mais en vain.

[17] Le 9 juin, la défenderesse répond qu'elle ne voit pas l'utilité d'aller constater sur place, puisqu'elle n'est pas une spécialiste en construction. Elle réitère sa compassion concernant le fait qu'un certain nombre de choses n'ont pas été relevées adéquatement par l'inspecteur pré-achat.

[18] Le 7 juillet, la demanderesse conclut une entente avec le directeur de RMS Inspection et Expertise en bâtiments, concernant l'enlèvement de la pourriture et la reconstruction du mur nord de la propriété. Toutefois, il refuse de payer le coût de la porte patio.

[19] Le 18 août 2011, la demanderesse adresse une mise en demeure à la défenderesse. Toutefois, celle-ci n'est reçue par la défenderesse, que le 21 septembre.

[20] Dans cette mise en demeure, la demanderesse réclame \$3,960.84 pour l'enlèvement de la pourriture et reconstruction des endroits endommagés. Elle demande \$1,490.51 pour l'extermination des fourmis charpentières et \$541.77 pour travaux à venir. Elle réclame en plus, \$50.00 pour frais de déplacements et \$840.00 pour pertes de revenus. Elle demande aussi un dédommagement de \$116.88 pour troubles, ennuis et inconvénients.

[21] Le 29 septembre 2011, la défenderesse répond à la mise en demeure, en soulevant son étonnement, puisque dans les deux seuls contacts qu'elle a eu avec la demanderesse, celle-ci avait plutôt mentionné vouloir poursuivre la compagnie d'Inspection RMS, souhaitant que la défenderesse agisse plutôt comme témoin. En plus, elle demande à la défenderesse de lui fournir une liste de documents.

[22] À noter que le 7 juin, la demanderesse achemine à la défenderesse un courriel dans lequel elle déclare qu'elle a envoyé une mise en demeure au directeur du bureau d'inspection RMS. Elle souligne qu'elle a pris la semaine pour monter le dossier, qu'elle a fait un examen plus approfondi des zones potentiellement pourries de la maison, qu'elle a trouvé deux nouvelles sources de pourriture et qu'elle a remis une série de photos à l'inspecteur. Elle souhaite alors que la défenderesse visite la maison.

[23] Le 9 juin suivant, elle envoie un nouveau courriel à la défenderesse disant qu'elle n'avait pas reçu de ses nouvelles et insiste pour qu'elle voie l'état de pourriture sur le mur sud de la maison, ainsi que celle autour de la porte de la façade.

[24] Le 10 juin, vers minuit, la défenderesse répond qu'elle est débordée et surchargée et qu'il lui a été impossible de lui répondre avant. Elle lui mentionne qu'elle n'est pas une spécialiste en construction et que le fait d'aller voir les lieux ne donnerait rien. Elle compatit avec le fait qu'il y a un certain nombre de choses que l'inspecteur n'a pas relevées, au moment de l'inspection pré-achat et elle souligne qu'il ne lui appartient pas de décider s'il s'agit d'un vice caché ou d'un vice apparent, ou encore de l'usure normale d'une habitation qui a plus de vingt ans.

[25] En défense, la défenderesse souligne les éléments suivants :

- i. La promesse d'achat contient la clause suivante :

L'acheteur a été avisé par le vendeur des situations suivantes :

- a) *L'extérieur de la bâtisse est à repeindre;*
- b) *Un dégât d'eau a déjà eu lieu au sous-sol, en raison d'une fissure dans le tuyau qui alimente le boyau d'arrosage extérieur;*
- c) *Que des fissures dans le solage avaient été révélées au vendeur, lorsqu'elle a acheté l'immeuble;*

- d) Que des taches s'apparentant à une possible pourriture ont été repérées dans l'entretoit;*
- e) Les deux fenêtres de la façade ont été désembuées par un professionnel, à l'été 2010;*
- f) Que l'acheteur déclare que l'immeuble est exempt, à sa connaissance, d'infestation de vermines, punaises ou autres insectes ou animaux nuisibles requérant l'intervention d'un exterminateur pour rendre l'immeuble sain.*

Le rapport pré-achat

[26] En août 2010, le groupe RMS Inspection et expertise en bâtiments, produit un rapport, lequel contient les mentions suivantes:

- i. Les joints de scellant des portes et des fenêtres devront être refaits, puisqu'ils sont endommagés;
- ii. Les soffites sont obstruées par l'isolation;
- iii. Le sous-sol présente un taux d'humidité élevé;
- iv. Signes de condensation aux cadrages des fenêtres;
- v. Signes d'infiltration et condensation;
- vi. Toiture et murs sont suspects; il y a des fuites;
- vii. Les fenêtres sont mal calfeutrées;
- viii. Les solins de portes et fenêtres sont à calfeutrer;
- ix. Les fenêtres présentent de la condensation sur le cadrage, avec des taches et les thermos sont descellés;
- x. La porte a besoin de calfeutrage;
- xi. Au sous-sol, on constate de l'efflorescence et des taches.

Position de la défense

[27] Elle a mis la maison en vente, pour le prix de \$185,000.00.

[28] Elle n'a jamais eu de problèmes avec celle-ci.

[29] La maison a été construite en 1989. Lors de la vente, elle fait plusieurs dénonciations à la demanderesse, lesquelles se retrouvent dans la promesse d'achat.

[30] Elle lui précise que les ouvertures sont à changer. Dû à ce fait, elle accepte de diminuer le prix de vente de \$12,000.00, pour une vente finale à \$173,000.00.

[31] De l'aveu même de la défenderesse, suite à l'inspection pré-achat, la liste des travaux à être exécutés à court et moyen terme, était particulièrement longue.

[32] Ce n'est que le 10 mai 2011, qu'elle a des nouvelles de la demanderesse, lui laissant un message de la rappeler pour une urgence.

[33] Elle la rejoint par téléphone et elles ont une longue conversation dans laquelle la demanderesse lui fait part qu'il y a présence de pourriture en dessous du patio et autour de la porte patio et aussi présence de fourmis charpentières. Elle ajoute qu'elle a l'intention de tenir la compagnie d'inspection pré-achat responsable et qu'elle entend leur envoyer une mise en demeure, puisque c'est un problème ou défaut que l'inspecteur aurait dû découvrir.

[34] Lors de cette conversation téléphonique, la demanderesse informe qu'une bonne partie des travaux ont été réalisés. La demanderesse souhaite que la défenderesse se rendre voir les lieux, mais cette dernière étant à la veille d'un voyage important à l'extérieur du pays et constatant qu'une grande partie des travaux ont été réalisés, elle ne voit pas ce qu'une visite lui apportera.

[35] Les poutres pourries étaient visibles en dessous du patio et accessibles.

[36] La demanderesse l'informe qu'elle a consulté le site Éducaloi. Sur ce site, il est mentionné que si l'acheteur constate des vices cachés, il doit le dénoncer par écrit au vendeur.

[37] En juin, il y a d'autres communications, mais en aucun moment, la demanderesse parle d'un vice caché. Elle fait plutôt part à la défenderesse de ses démarches contre la compagnie RMS. Elle plaide donc qu'elle n'a pas reçu de dénonciation, conformément à la loi et que les communications téléphoniques ou écrites avec la demanderesse étaient toujours dans le cadre de vices apparents et de poursuite contre le groupe RMS gestion de risques.

[38] Subsidiairement, elle plaide que si le courriel de juin 2011 constitue une dénonciation valable, il n'en demeure pas moins que plus de quatre-vingts pour cent des travaux de réparation avaient été réalisés.

Analyse et décision

[39] L'article 1726 du *Code civil du Québec* stipule:

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.

[40] Ainsi, pour être couvert par la garantie légale, le vice doit être nuisible à l'usage de la chose vendue, avoir une certaine gravité, être caché, être inconnu de l'acheteur et être antérieur à la vente.

[41] L'article 2804 du *Code civil du Québec* énonce :

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.

[42] En matière civile, la prépondérance des probabilités constitue le facteur décisif. C'est à la lumière de ce que révèlent les faits les plus probables, que les responsabilités doivent être établies.¹

[43] La règle de la prépondérance des probabilités en matière de preuve s'élabore à partir de l'appréciation apportée aux différents éléments de présomption de faits qui comportent eux-mêmes les éléments de preuve.²

[44] Rien dans la preuve ne permet de conclure que la défenderesse a fait de fausses représentations concernant l'état de la maison.

[45] Toutefois, la preuve prépondérante milite en faveur de la présence de fourmis charpentières, au moment de l'achat. En effet, le représentant de Groupe Cameron soutient que les fourmis étaient présentes, dès l'automne 2010. De plus, l'état de pourriture du bois reposant sous le patio était facilement visible, pour toute personne y portant une certaine attention.

[46] L'inspecteur pré-achat aurait dû voir ce qui était visible et le dénoncer clairement à sa cliente. D'ailleurs, la compagnie RMS Gestion de risques a reconnu sa responsabilité à cet égard.

[47] L'acheteur a une obligation de prudence et de diligence lors de l'achat et doit inspecter le bien, comme le ferait toute personne raisonnable.

[48] Dans la présente affaire, la demanderesse s'en est remise à un expert en ce domaine, soit le groupe RMS. Cette firme avait l'obligation de constater le vice apparent et de le dénoncer clairement à sa cliente.

[49] Rien dans la preuve ne permet de conclure que la défenderesse a employé des manœuvres dolosives. Elle a dénoncé à la demanderesse ce qu'elle savait et a démontré de la transparence face à l'acheteur.

[50] Certes, personne n'a pu identifier la présence de fourmis charpentières au moment de l'achat de l'immeuble. Toutefois, si l'inspecteur pré-achat avait identifié la pourriture du bois sous le patio, il aurait redoublé de prudence et cherché des indices

¹ *Parent c. Lapointe*, AZ-50293067, Cour suprême du Canada

² *Shallow c. Colonia Life Insurance Co.*, AZ-95021753, C.S.

ou des symptômes pouvant permettre de soupçonner la présence d'un vice potentiellement plus grave ou encore, référer la demanderesse à un spécialiste en construction.

[51] Le Tribunal conclut à l'absence de vice caché, puisque des indices et des symptômes existaient au moment de l'achat, lesquels auraient pu conduire à la découverte de la présence de fourmis charpentières. En effet, dès l'identification d'indices ou de symptômes d'un problème, l'acheteur a l'obligation d'investiguer davantage, afin d'en connaître l'ampleur.³

[52] De plus, l'acheteur qui a eu recours à un expert dont l'examen s'avère inadéquat, ne peut prétendre à l'existence d'un vice caché, lors de l'achat du bien.⁴

[53] L'article 1739 du *Code civil du Québec* stipule :

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.

[54] C'est donc avec raison que la défenderesse plaide qu'elle n'a pas reçu un avis de dénonciation écrit en temps utile. La mise en demeure du 18 août est tardive et ne respecte pas la norme de délai raisonnable. En effet, le but de la dénonciation est de permettre au vendeur d'examiner le bien, de constater le vice et son ampleur et de s'assurer que celui-ci existait au moment de la vente et, par la suite, y remédier.

[55] Or, les communications téléphoniques ainsi que les courriels échangés au printemps 2011, entre la demanderesse et la défenderesse, ne constituent pas une dénonciation valable. À ce moment, la demanderesse soutenait que le responsable était l'inspecteur en bâtiment. En aucun moment, la défenderesse ne s'est sentie visée par des poursuites éventuelles contre elle.

[56] Même si le Tribunal concluait qu'il s'agit véritablement d'un vice caché, ce qui n'est pas le cas, il n'en demeure pas moins que la demande serait rejetée pour défaut de dénonciation par écrit en temps utile, tel que prescrit par l'article 1739 C.c.Q.. Ce défaut constitue une fin de non-recevoir à la demande de la demanderesse.

[57] En plus, en aucun moment, la défenderesse n'a été sommée d'effectuer des travaux correctifs, tel que le requiert la loi, précisément aux articles 1590 et suivants du *Code civil du Québec*. En effet, la demanderesse avait l'obligation de mettre en demeure la défenderesse, par écrit, d'effectuer les travaux correctifs requis.

³ *St-Louis c. Morin*, AZ-50402862, C.A.

⁴ *Préseault c. Pépin*, AZ-50125103, C.S.; *Brisebois c. Ouimette*, AZ-50098275, C.S.

[58] L'absence d'une telle mise en demeure est fatale au recours de la demanderesse.⁵

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE la demande de la demanderesse, **avec dépens.**

François Marchand, J.C.Q.

Date d'audience : 08 avril 2013

⁵ Goulet c. Poissonnerie de La Baie Inc., C.S., AZ-50179892; Groupe Iberville Performance Marine c. Fortin, C.Q., AZ-50302841.