

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ROUYN-NORANDA
LOCALITÉ DE ROUYN-NORANDA
« Chambre civile »

N° : 600-32-003278-132

DATE : 28 juillet 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JOSÉE BÉLANGER, J.C.Q.

LÉANDRE VACHON ET NICOLE LEBREUX, domiciliés et résidant au [...] à Rouyn-Noranda, district de Rouyn-Noranda (Québec) [...]
Demandeurs

C.

GEORGES DESROCHERS, domicilié et résidant au [...] à Sainte-Adèle, district de Terrebonne (Québec) [...]
Défendeur

JUGEMENT

[1] Les demandeurs (monsieur Vachon et madame Lebreux) réclament du défendeur (Georges Desrochers), la somme de 7 000 \$ au motif que la résidence qu'il leur a vendue était atteinte d'un vice caché au moment de la vente.

[2] Les demandeurs ont engagé des frais de 18 537,88 \$ pour remédier au vice. Cependant, ils acceptent de réduire leur demande à 7 000 \$ pour être entendus en division des petites créances.

[3] Le défendeur nie qu'il s'agisse d'un vice caché. Selon lui, les infiltrations d'eau subies par les demandeurs ont été occasionnées par un entretien inadéquat du ponceau.

Questions en litige

[4] L'immeuble était-il atteint d'un vice caché au moment de la vente?

[5] Le défendeur est-il responsable de la situation?

Les faits

• Preuve en demande

[6] Le 12 juin 2007, les demandeurs achètent du défendeur, un immeuble situé au [...] à d'Alembert. Au préalable, ils font procéder à une inspection préachat.

[7] Six ans après leur achat, soit le 19 avril 2013, lors d'une journée de fortes pluies, madame Lebreux remarque que l'eau entre de façon importante entre le plancher et les quatre murs du sous-sol. Il y a une accumulation de six pouces.

[8] Monsieur Vachon appelle monsieur Richard Mercier des Entreprises Richard Mercier pour qu'il vienne constater les dégâts.

[9] Le soir même, monsieur Mercier note au sous-sol qu'un flux d'eau important vient de tous les murs de la fondation. Le drain de fondation ne fonctionne pas. Dehors il pleut beaucoup.

[10] Il dégage le fossé, car l'eau déborde par-dessus le ponceau. Pour monsieur Mercier, le niveau d'eau est trop important pour qu'il s'agisse uniquement d'un ponceau défectueux. Il doit excaver le coin sud-ouest du solage et installer une pompe pour diminuer le niveau d'eau.

[11] L'excavation révèle que le remblai est fait de sable silt très fin qui, mélangé avec de l'eau, se transforme en gélatine.

[12] Selon monsieur Mercier, ce type de sable est inadéquat pour un remblai de fondation.

[13] L'excavation nécessaire pour dégager la sortie du drain a également révélé que celui-ci est complètement obstrué sur une dizaine de pieds par le sable. De ce fait, il n'était pas fonctionnel.

[14] Selon monsieur Mercier, la résidence des demandeurs est atteinte d'un vice de construction au niveau du remblai.

[15] Vers le 22 avril, madame Lebreux appelle le défendeur et l'invite à venir constater la situation. Il lui répond que lorsqu'il était propriétaire, il n'a pas eu ce genre de problème.

[16] Le 11 mai, n'ayant aucune nouvelle du défendeur, les demandeurs lui envoient une lettre dans laquelle ils lui expliquent l'inondation qu'ils ont subie au sous-sol de leur propriété. De plus, ils y joignent l'évaluation des travaux à faire que recommande monsieur Mercier. Ils y précisent que celui-ci a conclu à un vice de construction au niveau du solage de l'immeuble.

[17] Le 19 juin, celui-ci leur répond par écrit que la construction de la maison date de 26 ans et qu'il n'a jamais éprouvé de semblables problèmes auparavant. Il ajoute que le

ponceau est resté gelé trop longtemps et qu'ils devaient veiller à le dégeler et le garder fonctionnel.

[18] Il n'y a pas eu d'autres contacts entre les demandeurs et le défendeur.

[19] Les demandeurs ont fait procéder aux travaux le 20 juin 2013 sans avoir mis le défendeur en demeure au préalable. N'ayant aucun contact avec lui et sachant qu'il niait toute responsabilité quant à la situation, les demandeurs ont cru qu'il était inutile de le mettre en demeure. Le montant des travaux s'élève à 18 537,88 \$.

• **Preuve en défense**

[20] Le défendeur a habité la résidence durant neuf ans. La propriété n'a jamais été inondée et le drain a toujours été fonctionnel.

[21] Étant le troisième propriétaire de l'immeuble, il ignorait de quelle façon la maison avait été remblayée.

[22] Lorsqu'il était propriétaire de cette résidence, il entretenait le drain. Selon lui, les demandeurs ne l'ont pas fait. De plus, le drain datant de plus de 20 ans avait atteint sa durée de vie maximale.

[23] Il a été mis au courant que des travaux seraient exécutés sur la propriété.

Le droit applicable

[24] Selon les demandeurs, leur propriété est atteinte d'un vice caché, car le remblai est fait d'une matière inadéquate, du sable fin, et qu'au surplus, ce sable a obstrué le drain sur plusieurs pieds.

[25] Le défendeur quant à lui plaide la négligence des demandeurs qui n'ont pas entretenu le drain. Au surplus, il s'agit d'une question de vétusté, car le drain avait atteint sa durée de vie maximale et aurait dû être changé. Et finalement, il invoque le fait qu'il ignorait que le remblai était fait de sable fin.

[26] Le recours des demandeurs se fonde sur la garantie légale contre les vices cachés appelée également, la garantie de qualité, qui se retrouve aux articles 1726 et suivants du *Code civil du Québec*.

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.

[27] Les conditions d'application de la garantie sont les suivantes :

- Le défaut allégué doit être grave;
- Le défaut caché doit avoir existé au moment de la vente;
- Le défaut doit être caché, c'est-à-dire non apparent;
- Le défaut doit être inconnu de l'acheteur.

[28] Les demandeurs ont le fardeau de prouver leur demande suivant les principes de la simple prépondérance. Les règles du fardeau de la preuve signifient l'obligation de convaincre qui est également qualifiée de fardeau de persuasion. En un mot, les demandeurs doivent présenter au juge une preuve qui surpasse et domine celle de la défenderesse.

[29] Le rôle des parties dans la charge de la preuve est établi aux articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*.

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.

[30] L'auteur Jacques Deslauriers 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 (l'article. 1604 C.c.Q.). »¹

[31] Les protections juridiques qu'offre la garantie légale de qualité ne s'appliquent pas à l'acheteur imprudent ou incompétent. Le caractère de ce qui est caché s'apprécie selon une norme objective, celle de l'examen qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent.

[32] Dans *Chamberland c. Gosselin*², la juge Nancy McKenna, s'exprime ainsi quant aux obligations de l'acheteur, et plus précisément quant à son obligation de prudence et de diligence :

¹ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2005, pp 138 et ss.

² (C.Q., 2010-11-18), 2010 QCCQ 9859, SOQUIJ AZ-50691348

« [24] Plus précisément dans l'arrêt *Placements Jacpar c. Benzakour*², le juge Lebel alors juge à la Cour d'appel s'exprimait comme suit quant à la notion de prudence et diligence :

En achetant un bien, l'acquéreur est tenu à une obligation de prudence et de diligence. Cette dernière exige qu'il prête une attention suffisante à l'objet qu'il examine (*Arcand c. Clément* (1971) C.A. 69; *Rousseau c. Gagnon* (1987 R.J.Q. 40). Il faut évaluer le comportement de l'acquéreur par rapport à la norme objective de l'acheteur raisonnable et prudent.

L'on doit toutefois se demander si le test de l'acheteur prudent est toujours, comme le suggère l'opinion souvent citée de monsieur le juge Pratte, celui de l'acheteur qui se fait assister d'un expert lorsqu'il ne possède pas les connaissances techniques nécessaires. À défaut de la présence de cet expert, le vice que constaterait celui-ci demeure-t-il un vice caché ? L'expertise devient-elle une condition préalable de la mise en oeuvre des garanties légales contre le vice caché ?

Pour apprécier la valeur d'une telle prétention, il faut toutefois rappeler au préalable la nature de l'examen ou de l'inspection de la chose qu'on exige de la part de l'acquéreur agissant seul ou accompagné d'un expert. Dans l'un et l'autre cas, l'examen antérieur à l'achat n'est pas un examen approfondi, comportant un travail spécial.

T. Rousseau-Houle parle d'un examen "normal", n'impliquant pas l'excavation du sol autour de fondations ou la démolition partielle d'un édifice. Elle ajoute :

"Le vice est en effet caché s'il ne peut être aperçu qu'au moyen d'un travail qu'il n'est pas dans l'usage de faire." (loc. cit. p. 128)

Un traité français récent emploie l'expression "vérification élémentaire" (Henri, Léon et Jean Mazeaud: *Leçons de droit civil: principaux contrats, vente et échange*, T. 3, 2e volume, 7e édition, par M. de Juglart, Éditions Montchrestien, p. 302). La jurisprudence qualifie cette inspection de normale ou de normalement attentive (*Laurier Vachon c. Girard* (1968) B.R. 499; *Levine c. Frank W. Horner Ltd.* (1961) B.R. 108, conf. par (1962) R.C.S. 343).

Des arrêts plus récents de notre Cour parlent d'un examen rapide ou d'un "simple examen" ou encore, d'une "inspection raisonnable" (voir *Winograd c. Masliah*, J.E. 80-626; *Gosselin c. Létourneau*, J.E. 80-132;

[25] Plus loin dans le même arrêt, le juge énonce ceci quant aux obligations de l'acheteur :

Le régime juridique des garanties légales du vendeur ne constitue pas un système de protection de l'acheteur imprudent ou incompetent. Il impose un standard de conduite à l'acquéreur d'un bien meuble ou immeuble. C'est à la

définition de cette norme que se relie le problème de l'expertise. On ne saurait en effet toujours considérer comme caché ce qui n'a pas été constaté ou ce qui a été mal compris.

[...]

En achetant un bien, l'acquéreur est tenu à une obligation de prudence et de diligence. Cette dernière exige qu'il prête une attention suffisante à l'objet qu'il examine. Il faut évaluer le comportement de l'acquéreur par rapport à la norme objective de l'acheteur raisonnable et prudent. »

[33] Le vendeur a également certains devoirs. Toujours dans *Chamberland*, la juge McKenna dit ce qui suit ³:

« [27] D'autre part, le vendeur a quant à lui une obligation de loyauté envers l'acheteur. Il ne peut faire de fausses déclarations au sujet du bien ou induire l'acheteur en erreur en créant un faux sentiment de sécurité. C'est ainsi qu'un vice apparent peut juridiquement devenir caché suite aux déclarations du vendeur.

[28] Toujours dans l'arrêt *Placements Jacpar c. Benzakour* précité, la Cour d'appel s'exprime ainsi sur ce principe :

Le propre comportement du vendeur jouera son rôle à l'occasion dans l'appréciation du caractère du vice. Ainsi, ces fausses représentations ou le dol du vendeur quant à l'état de la chose ou aux causes réelles de vices apparents, dégageront parfois l'acquéreur de l'obligation d'explorer davantage.

Le dol ou le mensonge du vendeur peut rendre un vice juridiquement caché, surtout lorsque l'acquéreur a demandé une explication au sujet des manifestations d'un défaut et qu'on l'a orienté sur une fausse piste. On ne peut reprocher à l'acquéreur de soupçonner la mauvaise foi de son vendeur.

[29] Il est également utile de citer les commentaires des auteurs Jean-Louis Beaudoin et Patrice Deslauriers sur les devoirs du vendeur :

Les tribunaux accordent une importance grandissante au comportement du vendeur en présence de certains "indices" laissant présager un défaut. La jurisprudence impose, en effet, au vendeur de divulguer l'état exact du bien vendu. La réticence, les manœuvres frauduleuses, le mensonge ou l'omission sont associés au dol pour les tribunaux et transforment les "indices" ou les vices apparents en vices "juridiquement cachés."⁴ »

³ Précité note 2, par. 27, 28 et 29

⁴ Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 5^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 1998, n^o 1384, p. 825.

[34] Quant à la gravité du vice, elle doit être telle qu'elle diminue considérablement l'utilité envisagée par l'acheteur prudent et diligent. Au point, qu'il n'en aurait pas payé le prix, s'il avait eu connaissance du vice.⁴

[35] Une fois que l'acheteur a prouvé l'existence du vice, le vendeur peut-être tenu responsable même s'il est de bonne foi ou même s'il ignorait l'existence du vice.⁵

[36] L'acheteur d'un immeuble qui constate que celui-ci est atteint d'un vice doit le dénoncer par écrit dans un délai raisonnable depuis sa découverte.

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.

[37] Il doit également lui envoyer une mise en demeure avant d'effectuer les réparations nécessaires pour remédier au vice.

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.

[38] Ce n'est qu'à ces conditions que l'acheteur pourra exercer ses recours contre le vendeur.

Analyse et décision

[39] De l'avis du Tribunal le vice allégué par les demandeurs est un vice caché, car il répond à tous les critères élaborés par la doctrine et la jurisprudence.

[40] Le témoignage de monsieur Mercier ainsi que les photos qu'il a prises lors de l'excavation sont précises quant à la description du vice caché. Le remblai est fait d'un sable fin qui mélangé à de l'eau donne un produit gélatineux. Ce produit a bouché le drain sur plusieurs pieds, le rendant inutilisable. Monsieur Mercier est formel, il s'agit d'un vice de construction au niveau du remblai.

[41] Il s'agit d'un vice grave qui a rendu l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné, soit d'être utilisé comme résidence familiale (article 1726, alinéa 1 du *Code civil du Québec*).

⁴ *ABB Inc. c. Domtar Inc.* (C.S. Can., 2007-11-22), 2007 CSC 50, SOQUIJ AZ-50459657, J.E. 2007-2243, [2007] 3 R.C.S. 461

⁵ *MacLellan c. Larin*, (C.S. 2007-01-15) 2007 QCCS 212, SOQUIJ AZ-50411213

[42] La preuve est également prépondérante que le vice existait au moment de la vente, qu'il était caché et inconnu des acheteurs.

[43] Bien que la question n'ait pas été soulevée en défense, le Tribunal considère que la lettre du 11 mai envoyée au défendeur correspond à une dénonciation au sens de l'article 1739 du *Code civil du Québec*. Quant à l'absence de mise en demeure écrite, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'un cas de demeure de plein droit. Le 11 mai, le défendeur était avisé de la situation et du coût des travaux à venir, car l'estimation de monsieur Mercier y était annexée. Le 14 juin, le défendeur répondait aux demandeurs qu'il n'était en aucun cas responsable de la situation. Le Tribunal conclut que le comportement du défendeur équivaut à une répudiation expresse selon l'article 1597, alinéa 2 du *Code civil du Québec*.

[44] Le Tribunal ne peut retenir les arguments du défendeur selon lesquels il s'agit d'un cas de vétusté, eût égard à l'âge du drain. Il se peut que ce drain soit âgé, cependant la situation décrite par monsieur Mercier n'en est pas une de vieillissement normal, d'une détérioration résultant de l'usure. Ce n'est pas l'usure qui est à l'origine de l'inondation subie par les demandeurs, mais un remblai inadéquat qui a obstrué le drain le rendant, de ce fait même, inefficace.

[45] En conclusion, l'immeuble acheté par les demandeurs était atteint d'un vice caché au moment de la vente. Le défendeur, même s'il ne connaissait pas l'existence de ce vice doit en être tenu responsable (article 1726 du *Code civil du Québec*).

- **La réclamation des demandeurs**

- **Quantum**

[46] Le juge Guertin explique bien dans *Guilbault c. Pelletier* de quelle façon les tribunaux doivent calculer la teneur de la réduction de prix à accorder lorsque l'application de la garantie de qualité est appliquée⁶.

[77] Notre législateur s'étant bien gardé de définir précisément la façon de calculer la teneur de la réduction de prix à accorder des suites de l'application de la garantie légale de qualité, se contentant d'énoncer qu'elle «s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées»^[31], il nous appartient de procéder à un choix parmi les diverses théories qui s'offrent à nous.

[78] L'auteur Jeffrey Edwards nous enseigne que les tribunaux ont à ce jour privilégié trois méthodes de calcul de la réduction de prix :

⁶ *Guilbault c. Pelletier* (C.S., 2006-06-29), 2006 QCCS 3616, SOQUIJ AZ-50380594, J.E. 2006-1483

[31] Art. 1604(3) C.c.Q.

[32] J. Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, op. cit., note 12, p. 248.

«Par la première, on cherche à établir le montant de la dévaluation occasionnée par le vice. Elle se fonde sur la prémisse que l'acheteur aurait payé la juste valeur marchande du bien défectueux. La difficulté du système repose dans ce cas sur le fait qu'il n'est pas toujours facile de fixer la valeur du marché d'un bien atteint d'un vice. La deuxième méthode de calcul, la plus populaire, assimile le coût des travaux de réparation du vice au montant de la réduction. L'attrait principal de ce système est sa simplicité : celui-ci ne requiert en effet aucune évaluation du bien défectueux. Il se justifie également très bien sur le plan de l'équité. En général, un acheteur accepterait d'acheter, et un vendeur accepterait de vendre, même un bien défectueux en déduisant de son prix normal le coût de réparation de son vice. Quant à la troisième méthode, elle n'a reçu que l'aval récent des tribunaux. Elle consiste à fixer le montant correspondant à la diminution de vie utile du bien (ou de la partie du bien atteinte) occasionnée par le vice.»^[32]

[47] Les demandeurs ont déposé au soutien de leur demande des factures des Entreprises Richard Mercier. Les factures des 24 avril et 20 juin 2013, respectivement aux montants de 2 988,27 \$ et 13 213,05 \$ énumèrent les travaux exécutés à ces dates. Ces travaux ainsi que le coût nous apparaissent raisonnables et utiles aux fins de remédier au vice, et ce, compte tenu de la preuve entendue. N'eut été du plafond de 7 000 \$ imposé par la division des petites créances, le Tribunal aurait accordé en entier ce montant aux demandeurs. En conséquence et pour les motifs énumérés, le Tribunal accorde aux demandeurs la somme de 7 000 \$.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[48] **ACCUEILLE** la demande;

[49] **CONDAMNE** le défendeur Georges Desrochers à payer aux demandeurs Léandre Vachon et Nicole Lebreux, la somme de 7 000 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter du 5 juin 2013;

[50] **CONDAMNE** le défendeur Georges Desrochers à payer aux demandeurs Léandre Vachon et Nicole Lebreux, les frais judiciaires de 167 \$.

JOSÉE BÉLANGER, J.C.Q.