

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N° : 705-17-002206-074

DATE : Le 8 septembre 2014

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

VÉRONIQUE LEFEBVRE

ET

MICHEL PICARD

DEMANDEURS

C.

GILLES ROUSSEAU,

ET

ISABELLE SAULNIER

ET

9068-0331 QUÉBEC INC.

ET

NORMAND RENÉ

DÉFENDEURS

JUGEMENT

Mise en situation

[1] Les demandeurs poursuivent les défendeurs Gilles Rousseau et Isabelle Saulnier qui leur ont vendu l'immeuble décrit aux procédures. Ils allèguent que

l'immeuble était affecté de très nombreux défauts cachés. Ils demandent une réduction du prix de vente et des dommages et intérêts vu la connaissance des défauts par les défendeurs.

[2] Les demandeurs poursuivent également l'inspecteur pré-achat, lequel n'est pas présent à l'audition. Une inscription par défaut est déposée contre ce dernier.

La preuve

Michel Picard

[3] Monsieur Picard est codemandeur dans ce dossier. Il est âgé de 34 ans et travaille comme mécanicien depuis l'âge de 20 ans. En 2005, sa conjointe et lui projettent d'acheter un terrain dans le but d'y bâtir une maison. Au cours de leurs recherches, ils passent devant la maison du [...] à l'Épiphanie et constatent qu'elle est à vendre. Une enseigne de Proprio Direct, avec la photo de la défenderesse madame Isabelle Saulnier est placée devant la maison. La maison leur plait au premier coup d'œil et ils téléphonent au numéro inscrit sur l'affiche.

[4] Un rendez-vous pour une visite de la maison est fixé. Monsieur témoigne qu'il s'agit d'une très belle maison, bien entretenue. Il souligne que la maison convient parfaitement à ce qu'il recherche. Il constate que les propriétaires sont monsieur Rousseau et madame Saulnier qui est sur l'affiche de Proprio Direct devant la maison.

[5] Monsieur Rousseau mentionne qu'il est auto-constructeur. Il fait visiter la maison et s'attarde sur l'aspect construction. Sa conjointe discute avec madame Saulnier et visite la maison de son côté. Le témoin souligne que monsieur Rousseau est rassurant et mentionne que les travaux spécialisés ont été faits en sous-traitance. Il entend par travaux spécialisés : l'électricité, la plomberie, le champ d'épuration, la fondation, la toiture et les travaux d'excavation.

[6] Lors de cette visite, il inspecte le rez-de-chaussée et le sous-sol. Il répète que la maison est bien soignée. Il descend au sous-sol avec monsieur Rousseau qui lui explique la machinerie. Il lui montre la *sump pump* pour traiter les eaux.

[7] Par la suite, ils sortent de la maison. Sur le terrain, il remarque le système d'arrosage, le chauffe-eau, la piscine et le garage. Cette visite s'étend sur une heure à une heure trente. Ils discutent du prix et d'une date de la prise de possession. Le tout sous réserve d'une inspection pré-achat.

[8] Monsieur dépose la fiche de l'immeuble sous (P-20). Le prix mentionné est de 274 000 \$. L'évaluation municipale indique une valeur de 147 600 \$. Décrivant l'immeuble, monsieur Picard témoigne qu'il a l'impression de visiter une maison affichée dans des revues de décoration. L'immeuble a été construit à l'été 2003 et terminé au début 2004.

[9] Après la visite, les parties discutent du prix. Au départ, les acheteurs offrent 240 000 \$. Ils s'entendent finalement sur un montant de 260 000 \$ et le 1^{er} février 2006 pour la date de prise de possession, toujours sous condition d'une visite pré-achat.

[10] Monsieur Picard cherche un inspecteur pré-achat. Une connaissance lui recommande monsieur Normand René. Il le contacte et ils conviennent du 14 octobre 2005 pour la visite. Monsieur Picard précise qu'il ne connaît pas le domaine de la construction et qu'il s'en remet totalement à cet inspecteur pour s'assurer que sa conjointe et lui font un bon achat.

[11] Lors de la visite, monsieur Picard est présent avec sa conjointe et monsieur Daniel Marcil, un ami des éventuels acheteurs. La visite a lieu en début d'après-midi et dure 2 heures 10 minutes, tel qu'il appert du rapport d'inspection (P-2).

[12] Monsieur Rousseau déclare que l'immeuble a été auto-construit et qu'il a respecté les règles de l'art lors de la construction. Il répond aux questions de l'inspecteur concernant le code du bâtiment et la plomberie. Monsieur René descend seul au sous-sol pendant environ 15 minutes pour examiner les appareils sanitaires et équipements au sous-sol.

[13] Par la suite, monsieur Picard descend également au sous-sol, accompagné du vendeur qui lui explique le fonctionnement des appareils qui s'y trouvent, dont le bac à sédiments qui sert à tous les accessoires sous le niveau de la gravité, la *sump pump* qui sert à recevoir l'eau de pluie et l'eau de la fonte des neiges et permet d'évacuer l'eau du drain français jusqu'au fossé devant la maison.

[14] On dit à monsieur Picard que cette pompe fonctionne régulièrement à la fonte des neiges. L'inspecteur considère qu'il n'y a rien d'anormal avec les équipements au sous-sol. S'il n'y a pas d'aqueduc, le système installé est normal et il vise à protéger l'immeuble et garder les fondations au sec.

[15] L'autre bac est situé dans la salle de lavage et de toilette.

[16] Monsieur Rousseau lui dit que parce que l'eau est ferreuse dans le puits artésien, un équipement pour traiter l'eau et la rendre de qualité est nécessaire. Monsieur Picard déclare que l'inspecteur semblait dire que ce qu'il voyait était pratique courante.

[17] Monsieur Picard a vu les bacs, mais ils étaient vissés et fixés avec du ruban adhésif. Il suggère que dans les 15 minutes où monsieur René a été au sous-sol, il aurait pu lever les plaques qui recouvraient les bacs. Il dit : « *mon inspecteur a dit que ç'a été ouvert* ». La visite de monsieur Picard au sous-sol a duré 20 minutes, ce qui exclut la visite de 15 minutes de l'inspecteur seul.

[18] Par la suite, l'inspecteur René a accès à l'entretoit. Monsieur Picard ne peut le suivre en raison de sa condition physique. À l'époque, il est en réadaptation suite à un accident et vient de subir des opérations.

[19] Rien d'anormal n'est constaté et les parties procèdent ensuite, avec l'aide de l'inspecteur, à la rédaction de la déclaration du vendeur (P-2). Certains items à corriger ou faire sont notés à la page 2. À la page 4, le vendeur note que la *sump pump* fonctionne régulièrement.

[20] Il note également à la page 2 que la nappe d'eau est haute dans la région et que la maison a été construite en conséquence.

[21] Au cours de l'inspection, il est question des factures des sous-traitants qui auraient effectué les travaux spécialisés, comme la plomberie et l'électricité et monsieur Rousseau a mentionné qu'il les fournirait. Cet engagement est rassurant pour monsieur Picard. Messieurs René et Marcil sont présents lorsqu'il est question de ces factures.

[22] La seule chose négative qui ressort du rapport de l'inspecteur ou de la déclaration du vendeur se trouve à la page 6 où il est question de la présence d'abeilles dans l'entretoit. De plus, l'inspecteur dit avoir vu des prises électriques à l'extérieur qui ne sont pas sécuritaires si en contact avec l'eau.

[23] Une promesse d'achat est signée le 10 octobre 2005, avant la visite de l'inspecteur.

[24] Ce qui devait être fait et identifié précédemment a été exécuté à la satisfaction des acheteurs.

[25] Le rapport (P-2) est transmis et reçu par courriel dans les jours suivants l'inspection.

[26] Monsieur Picard porte attention à certains aspects du rapport, comme à la page 3.

[27] En page 6, une fissure mineure avait été notée, mais ce n'est pas écrit dans le rapport. Il précise que cette fissure était une fissure de *stress*. Il ajoute que cela est considéré comme mineur.

[28] En page 7, l'inspecteur passe un appareil sur les murs pour déceler le degré d'humidité.

[29] En page 10, il est question d'ériger une pente de deux degrés afin de permettre à l'eau de s'éloigner des fondations. Cet ajustement a été réalisé avant de signer le contrat de vente chez le notaire.

[30] Le garage n'est pas inspecté. Une remorque située dans le garage rend difficile l'accès aux lieux.

[31] Suite à la réception du rapport de l'inspecteur, les acheteurs prennent rendez-vous chez le notaire et la vente se réalise le 15 novembre 2005 et la prise de possession le 31 janvier 2006.

[32] En novembre, le demandeur prend rendez-vous avec le vendeur pour se faire expliquer davantage le fonctionnement des appareils au sous-sol et à l'extérieur, comme le système d'arrosage de la maison.

[33] Monsieur Rousseau lui explique le fonctionnement de la pompe de secours au cas de panne d'électricité.

[34] Peu après la prise de possession le 8 février 2006, les acheteurs constatent un dégât d'eau au sous-sol au niveau de la toilette qui se bloque. Monsieur Picard la dégage et ne s'en préoccupe pas davantage.

[35] Dans la nuit du 14 février, il entend une alarme. Il descend au sous-sol et remarque que la pompe de secours est en marche. Il enlève le couvercle et constate que la pompe principale est bouillante. Avant de faire des démarches pour changer la pompe, il téléphone au vendeur pour avoir copie de la facture d'achat, mais il ne la trouve pas. Monsieur Picard va donc chercher la boîte de la pompe sous l'escalier, dans le but d'aller la changer au magasin, mais il constate que la boîte ne correspond pas à la marque de la pompe. Il n'a pas le choix, il achète une nouvelle pompe chez Home Dépôt et la réinstalle par la suite (P-17).

[36] Le 15 mars 2006, les demandeurs entendent l'eau s'évacuer. Le lendemain, le 16 mars, en descendant au sous-sol, ils constatent la présence d'un pouce d'eau sur le plancher. Monsieur Picard téléphone au vendeur qui lui dit essentiellement qu'il n'a pas à fournir les factures des travaux de plomberie lors de la construction de la maison. La discussion n'est pas cordiale. Monsieur Rousseau lui dit qu'il n'a pas à les lui fournir, que ce n'est pas de ses affaires et qu'il n'a qu'à téléphoner à ses assureurs.

[37] Monsieur Picard téléphone à Proprio Direct et madame Petitclerc lui répond poliment que ces problèmes ne sont pas de son ressort, qu'elle a seulement participé à la signature d'une promesse d'achat pour une collègue.

[38] Monsieur Picard téléphone à un plombier qu'il veut voir en toute urgence. Ce dernier répare le tuyau de la fosse qui évacue l'eau. Ce tuyau caché derrière un mur avait cédé. Il n'avait pas été fixé correctement (P-4, facture du 15 mars 2006). Durant son travail, le plombier constate plusieurs anomalies, par exemple l'eau dans la douche est inversée ; la pompe ne se déclenche pas comme elle le devrait ; et les accessoires ne peuvent fonctionner puisqu'ils ne peuvent s'évacuer par gravité. Le plombier constate également des odeurs anormales dans la maison. Il recommande une inspection plus poussée en enlevant une partie du plafond et des murs.

[39] Suite à ces travaux de démolition partielle, le ou vers le 13 avril, on constate plusieurs problèmes avec la plomberie et la structure de la maison, notamment le fait qu'à plusieurs endroits, les équerres ne sont même pas clouées (P-22, page 2). Plusieurs autres photos démontrent ce problème. Son beau-frère qui a constaté ce manquement est inquiet de la qualité de la construction de la maison.

[40] Peu avant le 13 avril, le demandeur subit un autre dégât provenant de la même toilette que lors du premier dégât. Il devient impossible d'utiliser à nouveau la toilette sans connaître la source du problème et sans le régler.

[41] Monsieur Patrick Ricard de la plomberie Le Crac de la Plomberie inc. procède à une évaluation le 13 avril 2006. Il constate plusieurs éléments de non-conformité énumérés à sa facture du 18 avril produite sous (P-4). Ces problèmes sont :

« Salle de bain au sous-sol

1. *Il n'y a aucune ventilation sur les appareils sanitaires*
2. *Bassin de captation ne détient pas de ventilation individuelle*
3. *Aucune valve au-dessus du clapet de retenue*

Premier plancher

4. *Toilette, lavabo, bain sont raccordés avec des T sans aucune ventilation*
5. *Il n'y a aucune ventilation sur les appareils au premier plancher*
6. *Les supports de la tuyauterie ne sont pas conformes au code »*

[42] Devant ce constat inquiétant, le 26 avril 2006, les demandeurs envoient une mise en demeure aux vendeurs (P-6).

[43] Le 27 avril 2006, monsieur Picard constate un autre problème avec la *sump pump* au sous-sol qui cesse de fonctionner. L'alarme d'urgence se déclenche. Il ouvre le couvercle et tout comme le 14 février, il constate que la pompe est bouillante et recouverte d'une boue orange, ce qui est différent du problème survenu le 14 février.

[44] Il enlève la pompe et va chez Home Dépôt pour la changer en prétendant qu'elle est défectueuse. Le vendeur lui dit qu'une pompe de cette nature est construite pour opérer durant 9 000 heures. Il ne comprend pas et soutient qu'il y a eu usage abusif ou qu'il y a des problèmes anormaux au sous-sol de la maison où elle se trouve. Après avoir insisté, le vendeur accepte de l'échanger, mais déclare qu'il le fait pour la dernière fois, le tout tel qu'il apparaît de (P-17).

[45] Le 2 mai, monsieur Rousseau se présente, accompagné d'un plombier pour constater les problèmes. La visite dure 10 minutes. Les plafonds et certains murs sont ouverts. Monsieur Rousseau ne dit rien et quitte rapidement les lieux. Monsieur Picard souligne que le plombier avait l'air éméché. Il aurait dit « *qu'il a construit cette maison.* »

[46] Vu les dégâts au sous-sol, les assureurs sont avisés et ils demandent de procéder à une visite des lieux pour vérifier l'électricité et la plomberie (P-5). Les demandeurs sont alors inquiets à plusieurs niveaux, notamment au niveau de la structure de l'immeuble. Ils sont anxieux de la réponse des assureurs suite à leur visite des lieux. Monsieur Picard avait également remarqué des problèmes électriques comme des baisses de courant inexplicables, le bain-tourbillon qui partait tout seul et autres accessoires électriques qui ne fonctionnaient pas bien.

[47] Le témoin réfère le tribunal à la page 4. Pour obtenir une couverture d'assurance adéquate, des travaux doivent être effectués. Le 2 mai, certains travaux sont faits au coût de 804 \$.

[48] Le 18 juin 2006, les demandeurs subissent un autre dégât au sous-sol. Cette fois-ci, c'est la pompe à sédiment qui brise. Cette pompe fait fonctionner tous les accessoires du sous-sol, notamment pour la lessive. Le niveau de cette fosse fait qu'on ne peut déverser ces eaux par gravité et qu'il faut une pompe pour se rendre à la fosse septique. Tout a débordé par le bain et les eaux usées se sont déversées au sous-sol. Il a fallu aviser les assureurs de nouveau, lesquels ont mandaté des nettoyeurs après sinistre en l'occurrence Groupe Urgence sinistre (GUS). Lors de leurs travaux, ils ont dû arracher ce qu'il restait de mur au sous-sol.

[49] Monsieur Ricard de Crac est revenu constater les dégâts et a vu d'autres éléments de non-conformité de la plomberie, voir le rapport et la facture du 2 juillet 2006 (P-12).

[50] Suite à ce dégât, les assureurs mandatent un inspecteur d'Urgence Drain inc. qui rédige un rapport déposé sous (P-15). Il constate notamment que les tuyaux qui alimentent la maison sont corrodés et oxydés. Il réfère aux photos 5 et 6 de la pièce (P-14). Ces constatations sont très inquiétantes puisqu'il s'agit de l'entrée d'eau potable.

[51] À ce moment, les demandeurs sont très inquiets et décident d'engager un expert, monsieur Arcand, pour évaluer l'ensemble de la situation. Auparavant, il faut faire des travaux pour régler les problèmes de plomberie les plus importants, l'odeur dans la maison devenait insoutenable. Certains travaux sont faits le 8 août 2006 par monsieur Ricard de Crac. Suite à ces travaux, l'odeur persiste, mais est réduite considérablement.

[52] Monsieur Arcand inspecte les lieux à partir du mois d'août 2006 jusqu'au mois de novembre 2006. Il procède à une inspection complète, vérifie la hauteur de la nappe phréatique, vérifie les composantes de l'ossature de la maison et le revêtement extérieur. Il produit un rapport préliminaire sous (P-7) et un rapport final sous (P-9). Il fallait faire des tests en laboratoire suite à l'étude préliminaire.

[53] L'expert constate la présence d'ocre ferreuse et il doit pousser davantage son analyse. Il doit excaver et utiliser un pluviomètre pour déterminer la hauteur de la nappe phréatique. À ce moment, il faut entretenir très étroitement le bac, ce que monsieur Picard faisait toutes les deux semaines. La pompe saute de nouveau le 2 mai 2007.

[54] Il en est à sa quatrième pompe (incluant celle qui était installée lors de l'achat). Il a dû acheter la nouvelle pompe chez Canadian Tire.

[55] Par la suite, le 6 août 2007, après de fortes pluies, l'eau s'infiltre par le balcon de la résidence, provoquant ainsi un autre dégât d'eau.

[56] Une mise en demeure demandant l'annulation de la vente est envoyée le 2 novembre 2006 (P-8). Suite à cette mise en demeure, le vendeur monsieur Rousseau et son expert monsieur Guertin viennent faire les constats d'usage.

[57] Monsieur Picard dit n'avoir jamais reçu les factures des travaux de plomberie, électricité et autres sous-traitants engagés par le vendeur pour la construction de la résidence.

[58] À partir du mois d'août 2007, il doit effectuer des entretiens très étroits du bac et de la pompe. En mars 2007 à la fonte des neiges, il y a une légère infiltration d'eau et une autre en avril 2007. En mai 2007, l'assureur se retire vu les trop grands risques à assurer l'immeuble. Il ne reste que l'assurance en rapport avec l'électricité de la maison. Toutes couvertures d'assurance en ce qui concerne les infiltrations d'eau ont été annulées.

[59] Monsieur Picard dépose les chèques qu'il a reçus en paiement des indemnités relatives aux dégâts d'eau (D-8). Ces indemnités couvraient les conséquences des dégâts, mais non la réparation des problèmes comme tels.

[60] Il reçoit le rapport de l'expert Arcand. La situation que vivent les demandeurs est difficile. Les nombreux problèmes provoquent des irritants dans le couple. Le coût envisagé des travaux est très important.

[61] Monsieur Picard se rend à l'hôtel de Ville et obtient les documents portant sur l'implantation du champ d'épuration et la demande de construction pour la résidence (P-24). Sur le document, il remarque qu'il est question de la hauteur de la nappe phréatique :

« Installation septique pour 3 chambres

Important : vérifier la nappe d'eau avant la construction des fondations et de l'installation septique »

[62] Monsieur Picard qui possède l'expertise de son expert décide de corriger la situation suivant ses recommandations. Le coût envisagé est de 194 000 \$. Il déclare

avoir tenté de faire les travaux au meilleur coût possible. Des vérifications sont faites auprès de différentes entreprises qui se spécialisent dans le soulèvement de maisons pour élever les fondations.

[63] Tout en poursuivant ses recherches, il envoie une mise en demeure (P-30).

[64] Vers le 25 février 2008, il reçoit la visite de monsieur Guertin, expert des défendeurs (D-1).

[65] La solution retenue est de démolir en récupérant le contenu et de reconstruire la maison. Il peut compter sur l'aide d'amis et parents pour l'aider dans ce travail de reconstruction. Les travaux spécialisés comme la plomberie et l'électricité sont donnés à sous-traitance.

[66] Monsieur Picard a pu récupérer environ de 30 000 \$ à 40 000 \$ de matériaux dans la maison (portes, fenêtres, machines au sous-sol, boiserie, plomberie, balcons arrière et avant, foyer, armoires, toilettes, lavabos, etc.). Durant les travaux, lui et sa conjointe couchent dans la roulotte, soit du mois d'avril au mois d'août 2008.

[67] La compagnie Solmatech est engagée pour préparer les devis et élever la dalle de béton. Les ingénieurs de cette compagnie recommandent de lever la maison de trois pieds. En procédant ainsi, le coût devrait être de l'ordre de 130 000 \$.

[68] Il en coûte 15 000 \$ pour sauver l'ossature de la maison (trusts, poutrelles). De cette façon, il a pu récupérer environ 30 000 \$ de matériaux.

[69] Monsieur dépose sous (P-28) l'ensemble des factures payées pour exécuter les travaux. Il dépose un document qui résume l'ensemble de ces factures. À la fin des travaux, la maison est presque identique à celle qu'ils avaient achetée, sauf quelques modifications. La salle de bain est relocalisée, la façade est en partie recouverte de pierres, le terrain est rehaussé afin de supporter le talus surélevé.

[70] Monsieur Picard dépose l'ensemble des factures sous (P-23) ainsi que des photos qui serviront en partie au témoignage de son expert Arcand. La plupart des photos déposées sous (P-23) sont expliquées.

[71] Il conclut son témoignage en chef en référant au fait que suite à l'envoi de la mise en demeure (D-3), il a reçu une demande d'indemnité pour atteinte à la réputation. Il fut très surpris, puisque dès le 15 mars 2006, tout ce qu'il désirait était d'obtenir un minimum de collaboration des vendeurs, ce qu'il n'a jamais reçu.

[72] Monsieur Picard souligne que le vendeur lui avait dit ce qu'il faisait comme travail : durant la semaine, il était entrepreneur en construction et la fin de semaine, il lavait des automobiles et des camions. Il s'affichait ainsi selon l'inspecteur municipal.

[73] En contre-interrogatoire, on lui demande s'il a constaté l'ondulation constatée sur les photos déposées à l'annexe 1 de (P-9) au moment des visites.

[74] On lui précise qu'il a déjà répondu à une question à ce sujet (interrogatoire page 62). Il répond qu'il n'a pas porté attention, qu'il ne connaît pas ces aspects de la construction et qu'il s'est fié à l'inspecteur qu'il a engagé.

[75] Avant les travaux de démolition de l'immeuble, le demandeur n'a pas avisé la partie adverse afin qu'elle constate la situation avant les travaux. Pour le demandeur, il ne devait pas l'aviser. Auparavant, il l'avait fait et son expert s'était déplacé. Tout était accessible. Par exemple le 28 février, la douche était accessible. On aurait pu profiter de l'occasion pour faire une inspection plus complète. Selon le demandeur, c'était une visite éclair faite dans un but précis. Ils auraient pu inspecter le sous-sol.

Daniel Marcil

[76] Il est un ami des demandeurs. Il a vu l'immeuble pour la première fois à l'automne 2005, lors de la signature de l'offre d'achat. À cette occasion, il a visité sommairement les lieux. Il souligne que le vendeur mentionnait qu'il avait bâti la maison et de ne pas s'en faire puisqu'il n'en était pas à sa première maison, il était rassurant. Le vendeur devait fournir les factures des travaux exécutés par des sous-traitants. Il retourne sur les lieux par la suite et confirme que les problèmes se manifestent tôt après la prise de possession, notamment, la pompe qui cessait de fonctionner fréquemment. Il confirme les problèmes soulevés par le demandeur dans son témoignage. Il a été témoin que la fosse septique a débordé et des odeurs nauséabondes qui s'ensuivirent. Durant ses visites, il n'y avait pas une telle odeur, car « *il y avait des « Glades » dans la maison.* »

[77] Monsieur Marcil a participé à la démolition et aux travaux de reconstruction. Ce qui pouvait être récupéré l'a été. Il souligne que dès que la pompe cessait de fonctionner, l'eau montait rapidement au sous-sol, au-dessus de la dalle de ciment.

Éric Clermont

[78] Monsieur Clermont travaille comme électricien pour la compagnie Éric Électrique. Il a réalisé les travaux électriques à la résidence en cause. Il a fait l'entrée électrique (photo 92 de P-23) et installé un conduit de pvc qui se situait en partie sous la dalle de béton. Il déclare que le plancher doit être sec pour faire ces travaux. Il ne peut passer un tel conduit s'il y a de l'eau. Les conditions du chantier étaient normales lors de ses travaux.

Louise Fauteux

[79] Madame Fauteux demeure en face de la résidence des demandeurs. Il y a environ 15 maisons sur cette rue. Elle demeure à cet endroit depuis 17 ans. Sa propre

résidence est plus élevée. Elle souligne qu'elle est la seule qui n'a pas eu de problème. Tous les résidents dans la rue utilisent une pompe.

[80] Durant la construction de la résidence par le défendeur, elle dit : « *on trouvait dommage que la construction n'était pas assez élevée* ». Elle ajoute qu'elle voyait le solage en ciment et : « *on voyait l'eau dans le centre* ». Elle précise qu'elle a vu des pompes dans le fossé : « *elles pompaient* ». Dans ce secteur, il y a des lacs et l'eau monte facilement. Il faut construire en conséquence.

[81] Dans le contre-interrogatoire, on lui demande où elle était pour faire ces constatations. Le témoin indique qu'elle était dans la rue et qu'elle pouvait constater les faits qui font l'objet de son témoignage.

Véronique Lefebvre

[82] Elle est la conjointe de monsieur Picard et codemanderesse dans le dossier. Elle travaille comme éducatrice à l'enfance et est diplômée en éducation spécialisée. En achetant la maison, le couple avait projeté d'avoir un enfant rapidement, mais les problèmes qu'ils ont vécus avec cette maison ont retardé le projet.

[83] Au départ, la présence d'un courtier en immeuble dans la transaction la rassure. Elle admet que madame Saulnier s'est plutôt attardée sur les aspects de la décoration. Elle trouvait la résidence bien décorée. Au départ, elle imagine ouvrir une garderie dans l'immeuble, ce qui n'a pas été possible, vu les événements.

[84] Après la première visite, il est question d'un prix et elle confirme le témoignage de son conjoint sur ce point, sur la deuxième visite des lieux et sur l'inspection pré-achat.

[85] À ce sujet, suite à l'inspection pré-achat, elle rapporte que monsieur René leur a dit : « *Vous faites l'achat d'une belle et bonne maison* ».

[86] À cause d'une question de conflit d'intérêts, madame Saulnier ne pouvait agir comme courtier et vendeur. Par conséquent, il y a eu la participation de madame Petitclerc qui était présente lors de la prise de possession des lieux.

[87] Elle décrit l'impact que l'ensemble des problèmes a eu dans leur vie de couple et sur son projet d'ouvrir une garderie. Il y a eu énormément de stress et d'angoisse en raison de tous les problèmes vécus.

[88] Par la suite, ils ont tenté de communiquer avec Proprio Direct qui a rapidement décliné toute responsabilité. Lors de la visite des lieux la première fois, elle affirme qu'il y avait la photo de madame Saulnier sur l'affiche de Proprio Direct (P-2).

Patrick Ricard

[89] Monsieur Ricard est maître plombier depuis 2003. Il dépose le document (P-4) et reconnaît qu'il s'agit du premier appel de service à la résidence du demandeur. En arrivant sur les lieux, il constate un trou de quatre pouces carrés dans le mur et le tuyau est déplacé parce qu'il n'a pas été correctement collé. Il s'agit du tuyau de la fosse septique. On comprend les inconvénients de ce bris. Il fait la réparation.

[90] Monsieur Ricard produit la facture suite à l'évaluation du 18 avril. Il note dans ce document les éléments de non-conformité en rapport avec le *Code national de la plomberie de 1995*. Il dépose une autre facture du 15 mai. Il a fait le travail pour rendre la maison conforme au *Code de plomberie*. Le 2 juillet 2006, il a remplacé la pompe à sédiment. Il réfère aux factures (P-12).

Richard Robitaille

[91] Monsieur Robitaille travaille comme électricien depuis 1992. Il travaille chez Valko depuis 10 ans. Il réfère à la facture (P-5). Il se rend à la résidence en cause pour vérifier le panneau électrique et les boîtes de jonction au sous-sol. Il remarque qu'il y a des interrupteurs de 25 ampères, alors qu'il aurait dû y avoir des 20 ampères. Il réfère au rapport qu'il a produit où les défauts y sont identifiés.

Yves Rivest

[92] Monsieur Rivest est entrepreneur en travaux d'excavation depuis 30 ans. Il a préparé une soumission pour la démolition de la maison afin de la rehausser. Il a déjà travaillé sur quatre résidences dans le même secteur. Le but est de rehausser la maison d'un pied et demi plus haut que le niveau du fossé.

[93] Il n'a pas eu ce contrat, mais a fait le travail sur le système d'épuration. Il a installé la fosse septique selon les instructions de Solmatech et a fait l'aménagement après l'installation. Il dépose sa facture au montant de 9 500 \$ (P-28, page 51). La fosse septique a été réutilisée.

Michel Arcand

[94] Monsieur Arcand travaille comme architecte depuis 1983. Sa pratique a un double volet. Il travaille à la réalisation de plans et devis et surveillance de chantier pour la moitié de son temps, l'autre moitié à rédiger des expertises légales. Il a témoigné à la Cour à plusieurs reprises et a déjà été engagé à une occasion comme expert du tribunal selon l'article 414 C.p.c.

[95] Pour le présent dossier, il est mandaté en août 2006. À sa première visite, il constate plusieurs malfaçons, certaines apparentes et d'autres pas.

[96] Son témoignage porte en grande partie sur les nombreux défauts qu'il a identifiés. Le tribunal procédera à l'étude de chacun de ces défauts en faisant le résumé des témoignages importants sur chacun des défauts distinctement, particulièrement le témoignage des experts Michel Arcand (pour les demandeurs) et Claude Guertin (pour les défendeurs).

[97] Lors de l'examen du premier problème lié au drain français, au haut niveau de la nappe phréatique et à la présence d'ocre ferreuse, le tribunal indiquera les principes de droit applicable à cet aspect le plus important de la réclamation. Les mêmes principes seront applicables pour les autres aspects de la réclamation.

Visite de monsieur Arcand après les travaux de 2010

[98] Monsieur Arcand produit sous (P-29) un rapport daté du 27 octobre 2010, suite à une visite des lieux après les travaux. Le but du rapport est d'évaluer la plus-value suite aux travaux réalisés par les demandeurs.

[99] Il remarque le déplacement de la salle de bain, quelques marches de plus du côté droit de la maison et un revêtement de pierres devant une partie de la façade de la maison. Des pierres ont été ajoutées en façade pour maintenir le remblai en place.

[100] Lors des travaux sur le drain français, une membrane de type Delta est installée vu la présence d'un sol silteux autour de la maison. Cette membrane permet un meilleur drainage et une évacuation de l'eau. Il réfère à la liste de coûts qu'il a préparée et déposée sous (P-13).

[101] Cette estimation est basée sur un coût de réparation, mais l'immeuble a été démoli. Il réfère au document (P-34) et à un montant de 130 000 \$.

[102] Dans ce document, il vérifie toutes les factures de (P-28) et détermine s'il y a exagération ou non et si certains matériaux pourraient être réutilisés. Il apporte quelques corrections aux items réclamés par erreur et crédite certains items.

[103] Monsieur Arcand dépose sous (P-35) les factures de son travail de préparation des rapports, ses interventions au dossier et sa présence à la Cour. Il travaille à un taux horaire de 200 \$. Au procès, il dépose une facture de 18 475,11 \$ avant taxes, à cela s'ajoute le temps de préparation et présence au procès pour un montant de 13 219,24 \$.

Jean Bernier

[104] Monsieur Bernier est vice-président de Solmatech et ingénieur de formation. Il reçoit mandat de préparer une expertise géotechnique, en vue du rehaussement des murs de fondation de la maison. L'objectif du rapport est de déterminer la nature et les

propriétés des sols en place et de communiquer les recommandations pour les travaux à réaliser.

[105] Dans le cadre de son expertise, Solmatech réalise des travaux de sondage et creuse des puits exploratoires. La nature et l'épaisseur des sols rencontrés sont relevées.

[106] L'expert note à la page 3 de son rapport :

« À noter que ce drain n'était pas recouvert d'une pierre concassée, le sable en place a donc pu contaminer et boucher ce drain, ce qui empêcherait le drainage de l'eau. »

[107] Il y a donc dans cet immeuble un problème de contrôle de l'eau souterraine par le drain français à cause de la présence d'eau en trop grande quantité. Il faut donc recommander de rehausser les murs de fondation de 0,90 m et par ce fait même, la dalle du sous-sol. Le détail des travaux projetés est décrit aux pages 3 et 4 du rapport.

[108] Quant à la présence de l'ocre ferreuse autour de l'immeuble, monsieur Bernier témoigne que cela ne fait pas partie de son mandat.

[109] Il souligne que dans la région de l'Épiphanie, pour diverses raisons, dont la présence de nombreux lacs, le niveau de la nappe phréatique est élevé. La hauteur de cette nappe peut fluctuer d'une année à l'autre. Tout dépend par exemple de la quantité de neige tombée. Le printemps est la période de l'année où la nappe est la plus élevée.

[110] Concernant le remblai traversé lors des sondages, il est silteux et pourrait être réutilisé pourvu qu'il ne soit pas gélif et que sa teneur en eau en permette le compactage. Ce constat est fait dans son rapport, mais il ignore de fait si ce remblai a été réutilisé.

Olivier Provencher

[111] Monsieur Provencher est détenteur d'un baccalauréat en génie géologique. Dans le présent dossier, il réalise une étude de sol pour l'installation septique. Il dépose le rapport (P-26). En fonction des critères de conception étudiés dans son rapport, il recommande un système de traitement du type *secondaire avancé*. Il est convenu d'opter pour un système de traitement du type *réacteur Bionest*. Son rapport fait état de toutes les normes de construction qui devront être respectées lors de la construction de cette fosse septique.

[112] Il souligne que la fosse septique en place pourrait être réutilisée dans la mesure où elle est conforme à la norme NQ 3680-905 et qu'elle est de capacité suffisante de 750 gallons. Au moment de la rédaction du rapport, il ne peut le confirmer.

Claude Guertin

[113] Monsieur Guertin a une formation de charpentier menuisier. Il a fait des études par la suite et a obtenu un diplôme universitaire en génie civil en 1998. Il a une expérience de travail de quelques années comme gestionnaire de projet pour SNC-Lavalin. En 2000, il fonde son entreprise ProspecPlus Conseils inc. Au départ, pendant cinq ans, il fait du travail d'inspection pré-achat. Par la suite, son entreprise développe un champ de pratique en expertises légales et préparation de plans et devis.

[114] Dans le présent dossier, son mandat consiste à inspecter l'immeuble suite à la réception par les défendeurs du rapport préliminaire (P-7) de l'expert Arcand. Il sait qu'il s'agit d'une auto-construction réalisée par le défendeur Gilles Rousseau. La première visite a lieu le 21 novembre 2006.

[115] Une deuxième visite est faite en février 2008 par un ingénieur junior dans le but de vérifier les poutrelles et les trous et entailles pratiqués sur les poutrelles du plancher. Le 20 avril 2010, il a le mandat de vérifier les travaux réalisés par les propriétaires.

[116] Monsieur Guertin tient à traiter de la question des guides ou normes de conduite des inspecteurs pré-achat. Le document préparé par l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec est déposé sous (DD-1). Monsieur Normand René qui a réalisé l'inspection pré-achat est membre de cette association. Monsieur Guertin souligne qu'il existe d'autres associations et d'autres normes. Il déclare que lui-même fait partie de l'ordre des technologues et que chaque année, il doit renouveler le certificat obtenu de cet ordre. Les normes doivent être respectées par ceux qui font de l'inspection pré-achat. Selon lui, il y aurait un troisième groupe ou association qui fait de l'inspection pré-achat.

Gilles Rousseau

[117] Monsieur Rousseau est défendeur dans le présent dossier. À l'époque de la construction de la résidence, il est propriétaire d'une compagnie de lavage sous pression de véhicules. Il agit comme constructeur de l'immeuble en cause. Il donne à sous-traitance certains aspects de la construction comme l'excavation, la fosse septique, le champ d'épuration, la plomberie et l'électricité. La construction commence à l'automne 2003 pour se terminer à l'été 2004. Monsieur Rousseau et son épouse habitent cet immeuble pendant deux ans.

[118] Le défendeur devient entrepreneur en construction en 2008. Lors de la construction en 2003, il n'avait suivi aucune formation ou cours de construction.

[119] Avant la construction, il demande et obtient un permis de construction (P-24). Il dit avoir fait ce que la ville exigeait. S'il y avait des tests de sol à faire, on ne lui en a pas fait part. C'était sa première expérience d'auto-construction. Il s'est fié à l'entrepreneur qui faisait les travaux d'excavation. Sur la demande de permis il est écrit sous le titre « *détails additionnels* » :

« Installation septique pour 3 chambres. Important : vérifier la nappe d'eau avant la construction des fondations et de l'installation septique. »

[120] Lorsqu'on lui demande ce que veut dire cette note, il répond : *« j'imagine qu'il voulait dire que la nappe était élevée »*.

[121] Il ne parle pas de cette note à l'entreprise qui fait les travaux d'excavation. Il leur mentionne seulement que la nappe est élevée. Il montre cette demande de permis à monsieur Gauvreau. Cette entreprise aurait mentionné qu'elle ne pouvait creuser et qu'il fallait rehausser le remblai à la hauteur de la nappe phréatique.

[122] Lors de la construction, son frère Michel l'aide. Ce dernier est entrepreneur général. Son employé (laveur de camions) l'aide également. Contre-interrogé sur le sujet, il n'est pas certain que son frère était entrepreneur en 2003.

[123] Durant son occupation, monsieur Rousseau témoigne ne pas avoir eu de problème, outre la pompe à sédiment. Il s'est rendu compte qu'il fallait utiliser du papier de toilette biodégradable. Il n'a cependant pas vécu de débordement de la toilette. Il a lui-même installé la pompe à sédiment. Il a attendu que le gravier entre dans le sous-sol, ensuite il a creusé dans le sol afin d'enfouir le bac de 30 pouces de profondeur. Il témoigne qu'en creusant, le sol était sec et ajoute *« humide peut-être »*. Il précise qu'il y avait une certaine humidité.

[124] Il décide de vendre cette maison, car il ne connaît pas l'Épiphanie et que sa fille et son fils ne s'y plaisent pas. Il ajoute qu'à cette époque, il a certains problèmes financiers. Il désire vendre, faire un profit et se rééquilibrer financièrement.

[125] La première visite a lieu le 9 octobre 2005. Il fait le tour de la maison et du terrain avec monsieur Picard. Il lui explique comment fonctionnent les appareils dans le sous-sol. Il lui dit qu'il s'agit d'une auto-construction. Rapidement, les demandeurs se montrent intéressés. Lors de cette première visite, les demandeurs offrent 240 000 \$, le défendeur déclare qu'il ne vendrait pas en bas de 260 000 \$. Il a également été question que la prise de possession ne pouvait se faire avant février 2006, car il désirait passer les fêtes dans la maison.

[126] Les demandeurs quittent les lieux pour réfléchir. Dans la même journée, monsieur Picard lui téléphone pour l'aviser qu'il accepte son prix et que la prise de possession sera le 1^{er} février 2006. La conjointe du défendeur est agente immobilière. Elle a en main les formulaires à faire signer et vérifie auprès de Proprio Direct où elle travaille pour trouver quelqu'un pour concrétiser la vente. Madame Petitclerc accepte.

[127] On mentionne à monsieur Rousseau que monsieur Marcil, ami des demandeurs a une autre version des faits et que selon lui, madame Petitclerc était déjà sur place. L'offre d'achat aurait été signée immédiatement et la visite aurait eu lieu après. Il répond qu'il est certain qu'il y a eu des discussions avant la signature.

[128] Par la suite, l'offre d'achat (P-21) est signée en présence des demandeurs et défendeurs. Les demandeurs avaient demandé à un couple d'amis de les accompagner. Selon monsieur Rousseau, la journée de la signature de l'offre d'achat, il n'y a pas eu de visite de l'immeuble. Il précise que son souvenir à ce sujet est vague. Il y a peut-être eu un tour de la maison avec madame Petitclerc, sans en être certain.

[129] L'étape suivante est l'inspection pré-achat. Les défendeurs ainsi que les demandeurs y sont présents. L'inspecteur est monsieur Normand René. En arrivant, il présente aux défendeurs un formulaire de divulgation qui comprend des questions auxquelles ils doivent répondre.

[130] Certains items notés doivent être complétés par le vendeur. L'inspection commence au sous-sol. Monsieur René se déplace parfois seul et parfois accompagné du vendeur et de l'acheteur. Il aperçoit la pompe à sédiment. Par la suite, il se rend au puisard et constate que la pompe s'active. La visite a lieu au cours d'une journée pluvieuse. Il constate qu'il y a deux pompes, la principale et une autre au cas de bris de la première. Il constate que le tout fonctionne bien. Il témoigne qu'il n'a pas connaissance que le couvercle du puisard a été ouvert. Durant la visite, la pompe arrête et repart.

[131] La visite continue au rez-de-chaussée. Monsieur René monte seul dans l'entretroit. Il y reste environ cinq minutes. La visite se poursuit à l'extérieur au garage. Dans l'ensemble, l'inspection se déroule bien. Le demandeur discute avec monsieur René et pour lui, la vente est conclue.

[132] Avant d'aller chez le notaire, monsieur Rousseau doit faire certains petits travaux, ce qu'il fait. La transaction est conclue chez le notaire, sans aucun problème.

[133] Par la suite, il déclare avoir reçu un appel de monsieur Picard relativement au bris de la pompe, qui lui demande la facture d'achat, mais il ne l'a pas sous la main. Il croit que les factures sont là où il entpose ses biens dans l'attente de la prise de possession de sa prochaine résidence. Vu l'urgence de la situation, monsieur Rousseau lui suggère d'en acheter une.

[134] Il reçoit ensuite un autre appel de monsieur Picard relativement à un dégât majeur causé par la fosse septique. La discussion donne lieu à des échanges musclés. Le défendeur lui suggère d'appeler ses assurances. Le demandeur lui demande les factures du travail des sous-traitants. Le défendeur déclare avoir tenté de trouver ce qu'il a pu et a transmis ces factures par courrier certifié (P-6). À partir de ce moment, les échanges fonctionnent par mise en demeure.

[135] Informé de ces problèmes, il va chez le demandeur le 2 mai 2006, accompagné d'un plombier. En arrivant, il constate que le demandeur est mécontent. Une partie du plafond est ouverte de même qu'une partie d'un mur où il constate que le tuyau qui a

causé le dommage est débranché. Il procède aux constatations d'usage et quitte les lieux après 10 ou 15 minutes.

[136] Il est par la suite question de problèmes électriques, notamment des mauvais interrupteurs installés et il réfère à deux autres problèmes mineurs. Le défendeur déclare avoir fait faire le travail par un électricien certifié. Le défendeur lui envoie une mise en demeure portant sur certains travaux d'électricité qu'il a dû faire.

[137] Le défendeur reproche au demandeur de ne pas l'avoir avisé avant de faire les travaux sur l'immeuble, tant au niveau de la plomberie que de l'électricité.

[138] Le défendeur aborde la question de la demande reconventionnelle. Il réfère aux pièces (D-2 et D-3) et l'impact que ces mises en demeure ont eu sur lui et sa famille. Le fait d'avoir fait parvenir ce document à son beau-frère n'est pas acceptable. Personne ne connaît sa vie privée dans la famille, ses problèmes ne regardent que lui, il n'y a pas de raison de transmettre ces mises en demeure à son beau-frère. Selon lui, les demandeurs n'avaient aucun droit d'agir de la sorte. Il ajoute que l'Épiphanie est une petite municipalité, ça fait huit ans que dure le dossier, les gens entendent des choses, comme s'il avait construit une « merde ». Lorsque la maison a été détruite, cela a ajouté à ce type de commentaires. Il a hâte de passer à autre chose. Il ajoute que s'il avait su pour l'ocre ferreuse, il n'aurait pas mis sa maison en vente ou l'aurait mentionné. Il demande 10 000 \$ pour l'ensemble de ces inconvénients.

[139] Il réfère ensuite au témoignage de madame Louise Fauteux qui demeurait en face lors de la construction. Il la contredit en mentionnant qu'il n'y avait pas de pompe lors de la construction, sauf pour une brève période lors de l'installation de la *sump pump*. Il répète que si l'excavateur a fait une erreur et « *si je vois une piscine, je réagis et j'arrête la construction* ».

[140] C'est son employé et lui qui installent la *sump pump*. Il faut creuser, mettre le gravier de côté et déposer le bac.

[141] Le défendeur réfère à la page 2 de la divulgation où il note que la propriété est située en zone inondable où la nappe phréatique est élevée. Il réfère également à la page 4, n° 8 du document de divulgation où à la question « *quelle est la fréquence et la période de l'année du fonctionnement de la pompe de puisard ?* » La réponse est « *régulièrement* ».

[142] Il témoigne ne pas avoir été présent lors de la démolition de la maison. Il poursuit en disant qu'il n'y voyait aucun intérêt et qu'il n'était pas le bienvenu. Il ajoute qu'on n'alléguait rien d'autre que lors du passage de ses experts, soit un problème de plomberie et d'électricité. Il ajoute que lorsqu'il a reçu la brique de photos déposées sous (P-23), il dit : « *si j'avais été témoin de tout ça, c'est sûr que j'aurais envoyé un expert* ». Il propose qu'il ne savait pas qu'il y avait de nouvelles « *accusations à se défendre* », laissant sous-entendre qu'il ne savait pas que d'autres items de la maison

étaient en cause. Il admet avoir reçu une lettre le 4 février 2008 de la part des avocats des demandeurs qui l'informaient qu'à compter du 1^{er} mars 2008, les demandeurs ont l'intention de commencer des travaux majeurs, on écrit :

« Ceux-ci veulent récupérer tous les objets et/ou matériaux localisés dans la résidence et ensuite la démolir et reconstruire une nouvelle résidence.

Veillez donc être formellement avisés qu'à compter du 1er mars 2008 vous ne pourrez plus procéder à des vérifications et/ou expertises additionnelles dans la résidence. »

Isabelle Saulnier

[143] Madame Saulnier est défenderesse dans le dossier. Elle est actuellement sans emploi. À l'époque de la vente, elle agissait comme agente immobilière chez Proprio Direct. Elle a été agente immobilière de mars 2004 jusqu'en 2005. D'avril 2005 à mars 2010, elle a travaillé pour Proprio Direct.

[144] Comme elle vendait sa propre résidence, elle s'était informée comment agir. Il fut décidé de nommer madame Petitclerc comme agent inscripteur pour la transaction. La fiche technique avec la photo de madame Saulnier et une autre avec la photo de madame Petitclerc sont déposées sous (P-20).

[145] Sous la même cote, on retrouve un avis de divulgation de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec et c'est madame Saulnier qui signe à titre de titulaire.

[146] Elle dit de Proprio Direct qu'il s'agit d'un courtier immobilier au même titre que toute autre compagnie de courtage, mais la différence est que le contrat de courtage comporte l'annexe G qui indique que le vendeur a le droit de trouver l'acheteur, avec un pourcentage de commission moins élevé.

[147] Contrairement à ce qu'affirment les demandeurs, elle témoigne qu'il n'y avait aucune photo sur l'affiche devant la résidence.

[148] Elle reconnaît avoir reçu l'appel initial de monsieur Picard. C'est elle qui s'est présentée pour faire la visite. Elle s'occupait d'organiser la cédule des visites de la maison.

[149] À la section 1 de l'avis de divulgation (P-20), c'est son nom qui apparaît comme titulaire.

[150] On lui demande quelles sont ses connaissances sur l'ocre ferreuse à l'automne 2005. Elle dit n'en avoir jamais entendu parler. Elle en a entendu parler pour la première fois en juin 2007, lors d'une formation.

[151] Durant les deux années qu'elle demeure dans cette maison, elle n'a pas de problème, sauf un léger problème avec un refroidisseur d'eau. Aucune senteur ou odeur, sinon elle n'aurait jamais procédé à la vente de la maison. Elle confirme les motifs de la vente exposés préalablement par son conjoint.

[152] Relativement à la première visite, elle témoigne dans le même sens que son conjoint. Elle ajoute qu'ils étaient très emballés et ont rapidement abordé la question du prix. Le soir même, le demandeur les avise qu'il accepte leurs conditions.

[153] Pour la signature de la promesse d'achat, elle déclare que madame Petitclerc est arrivée en premier, les demandeurs et leurs amis par la suite.

[154] Quant à l'inspection comme telle, l'inspecteur est arrivé en premier et attendait sur le terrain. Il commence son inspection à l'extérieur. Les demandeurs se présentent et entreprennent la lecture de l'avis de divulgation. Les questions sont posées une à une. L'inspection suit. Elle est davantage avec la demanderesse et son conjoint qu'avec l'inspecteur.

[155] Le 14 novembre 2005, une autre visite a lieu dans le but de vérifier si les petites corrections suggérées ont été apportées.

[156] Tout se passe normalement chez le notaire.

[157] Elle entend parler de la maison à nouveau, parce que son conjoint cherche des factures de la pompe du sous-sol.

[158] Puis, ils reçoivent la lettre (D-11). Paniqués, ils téléphonent à leur assureur.

[159] Interrogée sur la mise en demeure (D-3) transmise à Proprio Direct, elle dit avoir « *été jetée à terre* ». Elle était mal à l'aise face à Proprio Direct. Elle déclare que madame Petitclerc avait simplement signé à titre de témoin. En prenant connaissance de cette mise en demeure, elle constate que c'est quelque chose de gros. Selon elle, il n'y avait rien à reprocher à Proprio Direct qui a agi comme intermédiaire. Cette mise en demeure est envoyée uniquement pour nuire à sa réputation. Elle avait honte.

[160] Elle demande d'être indemnisée pour les ennuis et le stress qu'elle a vécu sur une longue période. Les dommages ont été plus importants justement à cause du fait qu'elle travaillait dans ce domaine. En 2010, elle a décidé de se retirer de ce domaine.

[161] Elle avait également remarqué de la boue orange ou rouge. Elle en a déjà vu dans le bain ou la roulotte. Elle n'allait jamais au sous-sol pour vérifier les appareils. Cette couleur dans l'eau était normale à l'Épiphanie. Elle précise que pour la hauteur de la nappe, elle n'était au courant de rien, elle déclare : « *tout ce qui a trait à la construction, à part la couleur de la céramique, je ne m'occupais de rien* ». Elle dit que comme agent d'immeuble elle ne reçoit aucun cours concernant les éléments de construction.

[162] Au printemps 2008, elle reçoit un appel d'une personne qui demeure en face de la résidence en cause. Le propriétaire lui demande de regarder dans le bac, qu'il pourrait s'agir d'ocre ferreuse. Elle lui remet la carte de l'ingénieur qui lui a donné une formation en 2007. La maison a par la suite été *inscrite* avec une divulgation adéquate.

Les défauts allégués

[163] Pour une meilleure compréhension du dossier, le tribunal entend analyser et conclure à l'égard de chacun des défauts allégués, avec distinction du point de vue de l'expert en demande et de celui en défense.

[164] Qui plus est, étant donné l'importance du défaut allégué en ce qui a trait à la présence de l'ocre ferreuse et du colmatage du drain français, le tribunal a choisi de résumer les critères juridiques applicables en matière de poursuite pour vices cachés, dans le cadre de l'analyse de ce défaut.

[165] Évidemment, cette analyse des critères de droit et jurisprudence applicables s'appliquera au besoin pour l'analyse des autres défauts.

Présence d'ocre ferreuse et colmatage du drain français

Le point de vue de monsieur Arcand

[166] La présence d'ocre ferreuse est un problème important dans le présent dossier, comme on le verra, les coûts de correction de ce problème ont été substantiels.

[167] En début d'analyse, l'expert Arcand constate la présence de boue rougeâtre. Il prend des prélèvements pour les faire analyser par la firme Biolab.

[168] Monsieur Arcand réfère à l'annexe 10, soit le certificat d'analyse de Biolab qui conclut à la présence de fer et de la bactérie liée à la présence d'ocre ferreuse (3 800 mg/kg ms). La page 1 de ce rapport réfère aux résultats. Il est donc possible à partir d'une méthode prévue et reconnue à cet effet (méthode de Kuntze) de prouver la présence d'ocre ferreuse. Monsieur Arcand réfère à la photo 49 de l'annexe 1 (P-9) où à partir de la photo, selon lui, on ne peut pas voir ces dépôts de boue rougeâtre. Il ajoute qu'il faut faire une analyse. Sur les photos 51 et 52 cependant, on distingue le dépôt de couleur rougeâtre.

[169] L'expert conclut qu'il s'agit d'un défaut caché. Ce défaut est présent au moment de la vente.

[170] Il aborde la question de l'ocre ferreuse comme un problème de plus en plus connu. Vu qu'elles émettent des permis de construction, les municipalités sont de plus en plus prudentes à l'égard de cette connaissance de l'ocre ferreuse qui évolue au fil des ans. La présence d'ocre ferreuse se retrouve dans certains secteurs. Monsieur

Arcand précise que le secteur de l'Épiphanie et certains secteurs de Joliette sont à risque.

[171] Lorsqu'on est en présence d'un problème d'ocre ferreuse, il faut faire des excavations et prélèvements pour vérifier s'il y a présence de cette bactérie vivante. Il s'agit d'une bactérie qui se nourrit de fer. Si le ph de l'eau est élevé, cela favorise la croissance de ces bactéries qui après un temps vont se déposer sur le drain, le bloquer et le rendre inefficace. En conséquence, la conception et la hauteur de la nappe phréatique sont des éléments importants à considérer avant de décider de procéder à l'installation du drain français et surtout à quelle hauteur (afin d'éviter le contact avec l'eau). Un drain qui est dans l'eau est une condition favorable au développement de cette bactérie qu'est l'ocre ferreuse. Si la nappe phréatique est élevée, il faut faire attention à la hauteur où le drain français sera installé.

[172] Il témoigne que lors de la construction, on peut voir le sol et sa composition. S'il y a des states et que le sol est oranger, c'est un signe de présence de fer, l'un des éléments nécessaires à la présence d'ocre ferreuse.

[173] Si on est en présence d'une nappe d'eau élevée et d'un sol composé de fer, la bonne façon de construire un drain est d'utiliser une membrane géotextile sur un lit de gravier, dans le but de diminuer le risque de colmatage. Si le risque est élevé, on peut également utiliser un drain spécial avec perforations et matériaux différents, de manière à ne pas favoriser le colmatage.

[174] Selon monsieur Arcand lors de la construction, on voit le niveau de la nappe. Normalement, on attend 24 heures pour constater le niveau de la nappe et les variations s'il y a lieu.

[175] Il reconnaît que le niveau peut varier d'environ 16 pouces dans une année. Il faut en tenir compte dans le choix de la hauteur pour l'installation du drain.

[176] Monsieur Picard a pris des photos des lieux après la démolition et après 24 heures. Il y avait déjà 1 à 2 pouces d'eau.

[177] Dans un cas comme celui en cause, il faut nettoyer le drain deux fois par année au coût de 550 \$ chaque fois. Selon l'expert, la conclusion la plus économique pour régler le problème est de surélever la résidence au dessus de la nappe pour éviter le colmatage du drain. On aurait pu laisser le rez-de-chaussée tel quel et ajouter 18 pouces de sable, mais le sous-sol n'aurait plus été viable.

[178] Une autre solution aurait été de lever le plancher du rez-de-chaussée et refaire une nouvelle dalle plus haute que le niveau de l'eau. L'entreprise Solmatex a recommandé de soulever de trois pieds et non seulement 18 pouces (comme il l'avait suggéré). Il se dit d'accord avec cette proposition.

[179] Dans le contre-interrogatoire de monsieur Arcand, on lui demande si l'inspecteur pré-achat aurait dû être particulièrement prudent vu qu'il s'agit d'une région à risque (voir page 6 de son rapport). L'expert écrit à la page 24 que l'inspecteur n'a pas effectué une inspection prudente et diligente sur l'ocre ferreuse.

[180] Monsieur Arcand déclare que si on ouvre le puisard au sous-sol de la résidence, on peut déceler un indice de la hauteur de la nappe et la présence d'ocre ferreuse. Le résidu rougeâtre devrait normalement être présent.

[181] Le tuyau qui se déverse dans le fossé devant la maison peut aussi constituer un indice de la présence de l'ocre ferreuse, vu la couleur rougeâtre de l'eau qui s'écoule. La preuve est claire qu'à la sortie du tuyau, il y avait présence d'un tel résidu rougeâtre.

[182] Monsieur Arcand dit qu'il n'est pas nécessaire d'aller voir dans le fossé si l'installation semble propre à l'intérieur.

[183] On lui demande de se référer à la pièce (P-2) et à la divulgation qu'on y retrouve. On note dans ce document que l'immeuble se situe en zone inondable. On note aussi à la page 4 de cette divulgation le terme « *régulièrement* ».

[184] On lui demande s'il s'agit d'indices qui auraient dû amener un acheteur prudent à faire plus de vérification et/ou savoir exactement ce qu'on entend par « *régulièrement* ».

[185] Il poursuit en précisant que l'inspecteur René en tient compte dans son rapport :

« Nous tenons à vous avertir que l'immeuble est situé dans une zone où la nappe d'eau phréatique est très élevée. Le tout ne démontrait pas de problème à la bâtisse lors de l'inspection. »

[186] Monsieur Arcand note que de toute manière, l'inspecteur pré-achat se doit d'inspecter le puisard qui constitue un endroit où l'on trouve des traces d'ocre ferreuse.

[187] Monsieur Arcand confirme qu'il est possible d'inspecter l'intérieur du drain français à l'aide d'une caméra. Cela coûte entre 500 à 600 \$. Il écrit dans son rapport que l'inspecteur aurait dû mettre l'acquéreur en garde de la présence possible de l'ocre ferreuse et recommander des analyses d'eau ou encore l'exploration du drain français à l'aide d'une caméra, ce qui représente peu de frais par rapport au coût d'acquisition d'une résidence. Il conclut :

« Malheureusement, à notre connaissance, l'inspecteur n'aurait fait aucune recommandation ni aucune mise en garde à cet effet malgré le fait que le tout représentait, selon nous un vice apparent à un expert seulement et sans doute connu du vendeur. »

[188] Monsieur Arcand donne son point de vue sur les diverses associations d'inspecteurs pré-achat. Il dépose sous (DD-1) un guide à l'attention des inspecteurs

pré-achat, membres de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec. Le témoin réfère en particulier aux articles 7.1 à 7.3 inclusivement concernant le système de plomberie.

Le point de vue de monsieur Guertin

[189] En début de témoignage, il se réfère à la divulgation des vendeurs (P-2) et à la question qui vise à savoir si la propriété se situe en zone inondable ou nappe phréatique élevée et à la réponse positive du vendeur. Il s'agit pour lui d'un premier indice. Il faut continuer l'examen du document de divulgation à la page 4 où il est demandé à quelle fréquence fonctionne la pompe du puisard, le vendeur répond « *régulièrement* ».

[190] Il ajoute qu'une norme de pratique veut que dans une inspection pré-achat, on doive inspecter les fosses de retenue.

[191] S'il y a présence d'ocre ferreuse en inspectant la fosse, on peut le voir par la couleur rougeâtre dans le puisard.

[192] Quant à la hauteur de la nappe phréatique, on peut avoir un indice de la hauteur en inspectant la fosse de retenue et en portant attention au tuyau qui vient des drains de fondation.

[193] Il se dit d'accord avec l'expert Arcand lorsqu'il déclare que l'ocre ferreuse est présente depuis le début de la construction de l'immeuble. Une analyse de Biolab le confirme. Pour qu'il y ait de l'ocre ferreuse, il doit y avoir impérativement du fer dans le sol. Le fer est présent dans le sol depuis la construction et bien avant.

[194] Lors de son inspection en 2006, il constate un dépôt rougeâtre dans la fosse, dans le drain et dans la conduite qui se déverse dans le fossé devant la maison. Il réfère à son rapport (D-1, page 24 et photos 17 et 18).

[195] Quant à savoir s'il est possible que l'on ait nettoyé l'intérieur de la fosse de retenue avant la visite des acheteurs, l'expert indique qu'il est difficile de le faire, vu que la pompe fonctionne régulièrement à cause de l'eau qui s'y déverse constamment. Il dit que ce n'est pas impossible.

[196] Selon lui, ce que l'on voit sur la photo 103 de (P-29) démontre la présence de cette couleur rougeâtre qui est un indice potentiel de présence d'ocre ferreuse.

[197] À partir de cette constatation, il aurait demandé un échantillonnage du sol et de l'eau. Cet échantillonnage aurait été fait via une tranchée exploratoire. On ne prend jamais l'eau de la fosse de retenue pour détecter la présence d'ocre ferreuse puisque la concentration de fer à cet endroit est énorme. Une telle tranchée aurait permis de voir l'installation du drain et la nappe phréatique. Si on a accès au drain, on peut voir à cet

endroit si le drain présente des signes de colmatage. Une telle tranchée coûte environ 400 à 500 \$ et les coûts d'analyse du sol et de l'eau un autre 400 \$.

[198] Abordant la question du drain français, il mentionne que monsieur Arcand parle de sol silteux. Quant à lui, il précise que le sol est composé de sable à 95 %. Il réfère à ce sujet au document de Solmatech (annexe 1 de P-26) qui démontre la courbe de la granulométrie. On constate que la présence de silte est de 6 % et la présence de sable est de 94 %.

[199] Le sable permet une bonne perméabilité du sol, l'eau percole bien dans un sol de cette nature.

[200] L'expert Guertin ne partage pas le point de vue à l'effet que le drain était colmaté. Il réfère aux photos du drain prises par monsieur Arcand (photo 8, annexe 3). On voit qu'il y a de la boue, mais il ne peut affirmer que le drain est colmaté par le silte. Il ne partage pas l'opinion de monsieur Arcand en ce qui a trait au colmatage du drain. Notamment parce que les essais en laboratoire en granulométrie indiquent que le sol est en majorité fait de sable et que si la pompe fonctionne bien, le drain va fonctionner.

[201] Il ajoute que si lors de la visite des lieux on avait fait une tranchée exploratoire, on aurait pu également aller voir le drain avec une caméra et explorer le reste et voir s'il y a présence d'ocre ferreuse et s'il y a colmatage du drain.

Témoignage de monsieur Rousseau sur l'ocre ferreuse

[202] Il témoigne qu'avant la vente, il n'avait aucune connaissance de l'ocre ferreuse. Il n'en avait jamais entendu parler. Quant à la pompe au sous-sol et le bac, il l'ouvrait peut-être deux à trois fois par mois et constatait de la rouille ou boue rougeâtre. Il inspectait cet endroit surtout pour s'assurer du bon fonctionnement de la batterie en place. Il ajoute qu'on voyait également cette couleur rouge dans le fossé devant la résidence. Il y avait déposé des pierres et cette boue rouge les salissait. Il réfère à la photo 103 (P-23). Il pouvait voir le rouge à la sortie du tuyau. Il témoigne qu'il ne savait pas à quoi attribuer cette couleur. Il ne savait pas qu'il s'agissait d'eau ferreuse. Au sous-sol, il avait installé un appareil pour traiter l'eau et s'il ne l'entretenait pas correctement, il se retrouvait avec une eau de la même couleur. Il réfère à la facture 1180 (P-10) relativement à l'installation d'un système de traitement de l'eau.

[203] En contre-interrogatoire sur cette question, il admet qu'il savait qu'il y avait un peu d'eau rouillée. Il ajoute qu'il ne croit pas qu'il fallait faire l'entretien de la pompe et du bac. Il a remarqué à l'occasion de l'eau rouillée ou rougeâtre. S'il négligeait d'entretenir l'appareil de traitement d'eau, il se retrouvait avec des traces de cette eau, notamment dans le bain. Il n'a cependant jamais vu de traces rougeâtres comme on le voit très bien sur la photo 51 de l'annexe 1 de (P-9). Il témoigne qu'il était conscient

qu'il y avait de l'eau ferreuse. Il réfère au fait que la Caisse exigeait un test de la qualité de l'eau.

[204] De son point de vue, l'eau était potable. Lors des visites il a simplement expliqué le fonctionnement des appareils au sous-sol. Il déclare n'avoir jamais lavé et jamais changé la *sump pump*. Il soutient cette affirmation, même si le demandeur a trouvé une boîte qui ne correspondait pas à la pompe en place au bas de l'escalier.

[205] Il n'a pas cru bon de divulguer la présence de dépôts rougeâtres. D'après lui, l'inspecteur René n'a pas posé de question à ce sujet. Il répète qu'il n'a pas mentionné ce fait, car avant d'arriver à la maison, on passe devant le fossé et l'eau qui sort du tuyau est rouge et la pierre est également « *rouillée* ». Pour lui, ce n'est pas alarmant, ce n'est que de la rouille (fer et eau). Il répète qu'il ne savait pas qu'il s'agissait de l'ocre ferreuse, sinon, il n'aurait pas vendu : « *Je ne connaissais pas ça* ».

Analyse ocre ferreuse et drain

Principes de droit applicables

[206] La Cour suprême énumère les conditions essentielles à la mise en œuvre de la garantie légale :

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

[207] Le vice doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

[208] C'est l'article 1726 du *Code civil du Québec* qui établit le contenu de la garantie en ces termes :

« 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. »

Le vice doit posséder une certaine gravité

[209] Le demandeur doit prouver que le défaut rend le bien « *impropre à l'usage auquel on le destine* » ou « *diminue son utilité* » au point où l'acheteur « *ne l'aurait pas acheté* » ou « *n'aurait pas donné un si haut prix* ». Il faut donc écarter le défaut mineur

qui n'aurait pas empêché un acheteur raisonnable d'acquérir le bien ou n'aurait pas entraîné une réduction significative du prix. Comme le présent jugement le démontrera, une grande partie des défauts réclamés devront être qualifiés de mineurs et n'auraient pas entraîné une réduction significative du prix.

Le vice doit être antérieur à la vente

[210] Les demandeurs doivent démontrer que le vice était présent au moment de la vente, ce qui comprend un défaut existant à l'état latent et dont les conséquences ne s'étaient pas encore manifestées.

Le vice doit être caché (occulte)

[211] Cette condition sera plus amplement décrite ultérieurement. Mentionnons qu'un vice est caché s'il ne peut être découvert par un acheteur prudent et diligent, malgré un examen raisonnable de l'objet de la vente. L'article 1726 C.c.Q. n'exige pas que l'acheteur ait recours à un expert, sauf en présence d'indice de problème.

[212] Dans son ouvrage sur la vente, le professeur Jobin écrit :

« En principe, l'acheteur, ou son expert s'il décide de faire examiner le bien par un expert, doit procéder à un examen raisonnable du bien et seuls les vices qui échappent à un tel examen sont jugés cachés. [...] Une fois établie l'existence du vice, c'est le vendeur, et non l'acheteur, qui a le fardeau de prouver qu'une personne prudente et diligente aurait dû constater les indices du vice.

[...]

L'acheteur ou son expert n'est pas obligé de prendre des mesures inhabituelles (comme ouvrir un mur ou creuser autour des fondations) pour chercher des vices, sauf si un indice visible soulève des soupçons. [...] »

La dénonciation du vice

[213] L'article 1739 exige que l'acheteur qui constate un vice doit le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte afin de permettre à ce dernier de faire ses propres constatations et protéger ses droits (contre-expertise, réparation à un prix moindre que celui exigé par l'acheteur). Cette règle ne s'applique pas s'il est prouvé que le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer le vice (article 1739 C.c.Q.).

Jurisprudence sur le caractère caché de l'ocre ferreuse et du colmatage du drain

[214] La présence d'ocre ferreuse n'est pas en soi un défaut si l'ocre n'a pas comme conséquence à la longue de boucher le drain. Comme on l'a vu, on peut construire en présence d'ocre ferreuse, si on installe le drain à une certaine hauteur et dans des conditions qui empêche le colmatage du drain.

[215] Le vice est ici composé de plusieurs éléments qui, lorsqu'ils sont mis en présence les uns avec les autres, peuvent avec le temps provoquer le blocage du drain. Il convient de référer à quelques décisions sur le sujet.

[216] Dans *Trudel c. Massé*¹, il était question d'un problème lié à la formation d'ocre ferreuse. Il fut établi que ce n'est pas l'existence seule de l'ocre ferreuse qui pose problème, mais sa production en quantité suffisante pour en arriver à provoquer le colmatage du drain français. Pour en arriver là, il faut la contribution d'un apport d'eau en quantité suffisante pour amener cette formation d'ocre ferreuse. Plusieurs conditions doivent se retrouver pour en arriver à provoquer le défaut, soit le colmatage du drain qui lui avec le temps va amener des conséquences sur les fondations et éventuellement des infiltrations.

[217] La juge Sylvestre ajoute :

« [60] Il semble toutefois que monsieur Trudel ait déclaré à l'expert Vincent qu'au moment des inspections préachat, l'intérieur du bassin était orangé.

[61] Étant donné que monsieur Malo n'a remarqué aucune trace orangée lors de son inspection préachat et étant donné la configuration des lieux, la soussignée estime plus crédible la version selon laquelle le demandeur n'aurait remarqué qu'en 2003 les cernes orangés. Logiquement, s'il les avait vus en 2002, on peut penser qu'il en aurait discuté avec monsieur Malo qui est son cousin.

[62] Quoiqu'il en soit, l'expert Vincent a déclaré que la couleur "rouille" n'est pas un indice d'un problème en soi. Que l'eau soit plus ou moins ferreuse n'est pas un vice.

[63] Le fait que le défendeur Massé ait informé monsieur Trudel qu'il nettoyait une fois l'an le bassin de captation n'est pas non plus une information qui était de nature à laisser soupçonner un vice majeur.

[64] Les demandeurs achetaient leur première maison, cette maison était pratiquement neuve, ils se sont faits dire qu'il n'y avait eu aucune infiltration majeure et ils n'ont d'ailleurs vu aucun signe révélateur de vice.

[65] Dans les circonstances, le Tribunal considère que les demandeurs se sont comportés en acheteurs prudents et diligents et que le colmatage du drain par l'ocre ferreuse constitue un vice caché. »

[218] La juge a accepté la proposition de l'expert Vincent à l'effet que la couleur rougeâtre n'est pas un indice d'un problème en soi. Le fait que l'eau soit plus ou moins ferreuse n'est pas un vice en soi. Ce qui constitue le défaut c'est, comme on l'a vu précédemment, la conjonction de différents facteurs difficiles à déceler lors d'une inspection pré-achat qui fait que lors de la vente, les conditions sont présentes, sans que le défaut ne se soit pleinement manifesté en infiltrations d'eau ou autres. En définitive, le défaut existe dans un état latent.

¹ *Trudel c. Massé*, 2007 QCCQ 14378.

[219] Plus loin dans cette décision, la juge considère que le vendeur professionnel dans ce dossier a pu mettre de côté la présomption de connaissance du défaut. Notons que dans le présent dossier, monsieur Rousseau était, comme on l'a vu, constructeur et vendeur et que sa conjointe était courtier en immeuble.

[220] Dans une autre décision *Baril c. Marquis*², le même type de recours a été accueilli. Comme dans le présent dossier, la preuve a révélé que du moment où il y a de l'oxygène et de l'eau, la bactérie va se promouvoir et l'ocre ferreuse s'établira et colmatara le drain français. Une fois colmaté, le nettoyage devient impossible. Il faut changer le drain. La juge indique que la preuve ne permet pas d'adhérer à la thèse voulant que le colmatage du drain résulte d'une usure normale. Elle a aussi tenu compte du fait que la durée de vie d'un drain est de 25 à 30 ans selon un expert et de 50 ans selon l'autre. La première condition était remplie, à savoir qu'il s'agissait d'un vice avec un déficit d'usage démontré.

[221] Le vice est grave puisque tout le drain doit être remplacé. Il est impossible de le nettoyer de l'extérieur. Elle ne retient pas l'opinion d'un expert qui propose de ne remplacer que la portion obstruée. Elle écrit que cette solution est peu convaincante. Notons que dans ce dossier, en plus du problème d'ocre ferreuse, des racines obstruaient le drain. Elle conclut également que le vice était antérieur à la vente.

[222] Quant au caractère caché elle écrit :

« [93] Quant au caractère caché du vice, il s'apprécie en évaluant la conduite d'un acheteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances.

[94] Ici, les demandeurs n'avaient aucune raison de douter de l'inefficacité du drain et aucun indice ne permettait de croire à son dysfonctionnement malgré les années.

[95] Les défendeurs reprochent aux demandeurs de ne pas avoir tenu compte des mesures proposées par son inspectrice pour assurer le drainage, mais rien ne démontre que celles-ci auraient dû l'amener à douter du colmatage du drain ou auraient pu empêcher le colmatage.

[96] On a bien tenté de convaincre que la présence d'eau dans le clapet anti-retour pourrait constituer un indice d'obstruction, mais l'expert de EDQ explique qu'il s'agit d'un système distinct de celui du drain.

[97] Certes, l'âge constitue un indice d'usure, mais un acheteur prudent et diligent n'est pas tenu de recourir à l'examen par caméra du drain ni à l'excavation en l'absence d'indices laissant soupçonner un problème à moins qu'on l'ait engagé à inspecter ce système.

[98] Tel n'est pas le cas ici; la seule information contenue au rapport d'inspection en est une d'ordre général à l'effet que le drain « dure en moyenne

² *Baril c. Marquis*, 2014 QCCQ 948.

25 à 30 ans » et les défendeurs ont rassuré les demandeurs en déclarant n'avoir jamais subi d'infiltrations d'eau.

[99] Le vice est réellement caché car on a dû excaver, prélever une portion du drain, passer une caméra pour voir de l'eau stagnant au-dessus du drain, constater son obstruction et identifier la cause du problème. »

[223] Dans une autre affaire, *Lacroix c. Beaudry*³, le juge Georges Masson a accueilli un recours lié à la présence d'ocre ferreuse. Dans cette affaire, lors de l'inspection, aucun problème n'avait été noté, sauf l'existence d'un dépôt orange dans l'eau du puisard situé au sous-sol, lequel devait être entretenu régulièrement, selon les suggestions énumérées au rapport de pré-inspection. « *Il s'avère que le système d'évacuation des eaux pluviales pouvait faire l'objet d'obstruction par de l'ocre ferreux* ». Le recours fut accueilli.

[224] Dans *Bélair c. Vincent*⁴, le juge Raoul Barbe a retenu qu'il n'est pas nécessaire pour l'acheteur d'avoir recours à un expert. Évidemment, s'il y a recours, cela montre sa grande prudence. Une visite normale d'une maison à vendre par un acheteur prudent et diligent ne commande pas de vérifier l'état des drains. Il reconnaît la présence d'un défaut caché, résultat de la présence d'ocre ferreuse, d'un drain mal installé plus bas que la sortie de drainage et non recouvert du matériel approprié (*18 pouces de roches ¾*).

[225] Dans *Richard c. Villeneuve*⁵, la juge Danielle Richer considère qu'il ne fait pas de doute, la maison est construite en dessous de la nappe et on y décèle la présence de silte et sol ferreux qui progressivement, colmatent le drain français. La réclamation est accueillie.

Le défaut doit être d'une certaine gravité

[226] Le tribunal en conclut que le défaut décrit ci-haut constitue une défectuosité qui rend le bien impropre à l'usage auquel on le destinait. Ce défaut rendait le bien incapable de servir à son usage normal en raison de la mauvaise conception de l'immeuble et à une construction déficiente

Le défaut existait lors de la vente

[227] Le défaut peut exister à l'état latent, les conséquences peuvent se manifester ultérieurement. Ce qu'il faut considérer c'est la présence du défaut lors de la vente. Même s'il n'y a pas eu manifestation du défaut, si le défaut est présent, le tribunal doit considérer ce défaut comme un défaut caché puisqu'il existait, au moins à l'état latent lors de la vente.

³ *Lacroix c. Beaudry*, 2012 QCCQ 2081.

⁴ *Bélair c. Vincent*, 2012 QCCQ 3881.

⁵ *Richard c. Villeneuve*, 1998 IIJ Can 11260.

Le fardeau de preuve une fois le défaut prouvé et le caractère caché du défaut

[228] Comme l'indique l'auteur Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage *La vente*⁶ à la page 205 :

« Une fois établie l'existence du vice, c'est le vendeur, et non l'acheteur, qui a le fardeau de prouver, qu'une personne prudente et diligente aurait dû constater les indices du vice »

[229] Comme en toute matière, celui qui a le fardeau de la preuve doit remplir son fardeau. S'il échoue dans son fardeau de démontrer que le défaut était apparent, le recours doit être accueilli.

[230] Ce défaut était difficile à découvrir lors de la vente. Il était à l'état latent et les conséquences ne s'étaient pas encore manifestées. Un acheteur prudent n'est pas obligé de détruire ou de creuser pour connaître l'état du bien qu'il achète. L'auteur Pierre-Gabriel Jobin rappelle à la page 206 :

« L'acheteur ou son expert n'est pas obligé de prendre des mesures inhabituelles (comme ouvrir un mur ou creuser autour des fondations) pour chercher des vices, sauf si un indice visible soulève des soupçons »

[231] Il est souvent dangereux d'examiner une situation avec l'éclairage que donne le bénéfice du temps et la connaissance réelle qu'on a de la situation. Après six jours d'audition, on comprend tous qu'il y avait un défaut et on finit par comprendre que le défaut aurait pu être « *découvrable* ».

[232] Il faut se garder d'examiner la situation avec la vision parfaite que permet le recul. Il faut se placer dans les souliers d'un acheteur prudent et diligent au moment de la vente.

[233] Notons aussi que les difficultés reliées à l'ocre ferreuse étaient connues en 2005, mais pas autant qu'aujourd'hui !

[234] La défenderesse qui était courtier en immeuble déclare qu'elle ne connaissait pas ce problème en 2005. Elle a été mise au courant de la situation lors d'une conférence donnée en 2007.

[235] On doit aussi considérer que la municipalité avait délivré un permis de construction, ce qui sécurise l'acheteur, qui avait pris la peine de faire inspecter l'immeuble avant l'achat.

[236] Il faut aussi considérer plusieurs éléments qui établissent la connaissance présumée du défaut par les vendeurs.

⁶ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Édition Yvon Blais, p. 205.

La connaissance présumée du défaut par les défendeurs***Madame Saulnier était courtier en immeuble***

[237] Comme le reconnaît le juge Richard Mongeau dans *Rivest c. Vachon*⁷, le fait que les vendeurs soient des gens d'expérience dans le domaine immobilier comme madame, un courtier en immeuble ne crée pas une responsabilité particulière, mais ce niveau de connaissance particulier est un élément à considérer dans l'évaluation de leur connaissance de l'existence d'un vice caché. (*Beaupré c. Gélinas* ; *Di Cesare c. Sciarra* ; *Verrault c. Légaré* ; *Gauthier c. Marcali* ; et voir le jugement de première instance dans *Gauthier c. Marcali*⁸). Le juge Mongeau écrit :

« [39] Si les vendeurs exercent la fonction d'agents ou de courtiers immobiliers et que la preuve révèle qu'ils ont agi à titre personnel, soit en leur qualité de propriétaire de l'immeuble, on ne peut leur attribuer la qualité de vendeur professionnel en vertu de 1729 C.c.Q. »

[238] Ici la preuve a été quelque peu contradictoire sur cette question. Madame Saulnier a à tout le moins été présente au commencement de la transaction. Elle agissait clairement au départ comme courtier dans cette transaction. Lorsqu'on a communiqué avec elle, on l'a fait à titre de courtier et non à titre de vendeur. Lorsqu'elle s'est aperçue qu'elle avait devant elle des acheteurs sérieux, elle a fait intervenir madame Petitclerc qui travaille pour la firme qu'elle. Cela ne suffit pas à établir qu'au départ du moins, elle agissait comme courtier pour l'immeuble qui lui appartenait.

Monsieur Rousseau était constructeur vendeur

[239] Outre madame qui est courtier en immeuble, monsieur Rousseau a agi comme auto-constructeur. Tel qu'indiqué dans la preuve, il a engagé certains sous-traitants, mais il agissait comme maître d'œuvre de la construction. La jurisprudence a toujours considéré ce fait comme important dans l'analyse de la responsabilité du vendeur constructeur.

[240] Le tribunal retient de la preuve que le défendeur Rousseau était de bonne foi certes, mais n'avait pas la compétence requise pour agir comme auto-constructeur. Il aurait été difficile qu'il en soit autrement, il en était à sa première construction. Il n'avait pas acquis de compétence par le nombre de maisons qu'il avait construites auparavant, il n'avait pas davantage acquis de compétence par des cours qu'il aurait pu suivre dans ce domaine.

[241] Ses connaissances étaient très limitées et il s'est engagé dans un domaine qu'il ne connaissait pas.

⁷ *Rivest c. Vachon*, 2006 QCCS 1377.

⁸ *Beaupré c. Gélinas*, REJB 2000-20113 ; *Di Cesare c. Sciarra*, JE 2005-2254 ; *Verrault c. Légaré*, JE 99-2236 ; *Gauthier c. Marcali*, (2004) B.E.598 (C.A) ; et voir le jugement de première instance dans *Gauthier c. Marcali*, 2001 R.D.J.177.

[242] Le résultat a été très décevant. Cette absence de compétence doit être considérée lorsque vient le temps de déterminer l'application de la garantie de défaut et de son caractère occulte ou caché.

[243] Sur les conséquences juridiques à apporter au fait que le défendeur Rousseau était aussi constructeur, le tribunal se réfère à l'ouvrage de Pierre-Gabriel Jobin, *La vente*, au paragraphe 165 :

« Vice présumé connu du vendeur. Rejet de la présomption. Fabricant. À ce sujet, on songe immédiatement aux pages célèbres de l'arrêt Kravitz sur l'impossibilité pour le fabricant et tout autre vendeur professionnel spécialisé de repousser la présomption de connaissance. Toutefois, d'après le texte même du jugement de la Cour Suprême, cette partie de sa décision est un obiter. On doit donc retourner à un autre arrêt classique de la Cour suprême, Samson et Fillion, qui admet la possibilité de repousser la présomption ; cet arrêt n'a jamais été modifié par une décision subséquente de cette même cour et il a été suivi par la Cour d'appel. La présomption n'est donc pas irréfragable, et dans certaines circonstances le vendeur peut la repousser. À ce sujet, il faut cependant distinguer le cas du fabricant et celui des autres vendeurs professionnels spécialisés.

Premièrement, en principe le fabricant ou constructeur ne peut pas repousser la présomption de connaissance, car son ignorance du vice constitue une faute en soi. (À l'appui de cette affirmation l'auteur donne en référence de bas de page plusieurs décisions : Samson et Fillion c Davie Shipbuiding 1925 RCS 202, M le juge Anglin page 210 ; Blandino c. Colagiacorno 1989 RDI 148 ; Cicione c. Habitations Clobert inc 1990 RJQ 2022 ; Oakwook Construction inc c. Ratthé 1993 RDI 181 ; Concasseur de Beauce inc. c W.S. Tyler Canada 1997 RRA 1075 ; Goldstein, observation sur la vente). »

(Le tribunal souligne).

[244] Il faut donc considérer que le vendeur qui est en même temps constructeur du bien ne peut repousser la présomption vu que son ignorance du défaut constitue en soi une faute. Le constructeur qui a construit un bien affecté d'un défaut commet une faute. Le fait qu'il déclare ignorer le défaut comme l'a fait le défendeur ne peut constituer une manière de repousser la présomption. Sinon, il deviendrait trop facile pour tout constructeur de se mettre à l'abri de leurs responsabilités par cette simple affirmation.

[245] Comme l'indique l'auteur Jobin, il est aussi possible de repousser cette présomption en soutenant la faute d'un tiers, par exemple celui qui a eu le bien et l'a mal conservé ou a agi de manière à développer ou aggraver le risque qui existait initialement. Cette défense ne peut être soutenue dans le présent dossier.

[246] Il peut aussi démontrer qu'au moment où le bien a cessé d'être sous son contrôle (livraison à un grossiste par exemple), le vice n'existait pas parce qu'il

résulte d'une conservation inadéquate ou autre cause subséquente attribuable à un tiers. Telle preuve n'existe pas dans le dossier.

[247] En l'instance, ce fardeau qui appartenait au constructeur vendeur n'a jamais été repoussé.

[248] Un constructeur vendeur doit assumer les conséquences de fait qu'il est constructeur de l'immeuble. Il n'est pas simple vendeur. Si cette construction a été mal faite, il doit en assumer les conséquences.

[249] Dans *Beauchamp c. Lepage*⁹, la juge Hélène Langlois devait examiner la responsabilité d'un constructeur vendeur. Dans ce dossier, on allègue la présence d'un défaut lié à la nappe phréatique qui s'avère être haute dans la région concernée. La juge souligne à la page 9 qu'aucune preuve ne permet de conclure que la présence d'une pompe, qui n'est pas inhabituelle, devait amener les demandeurs, à titre d'acheteurs prudents, à craindre l'existence d'un problème d'infiltration. Plus loin, en ce qui concerne l'application de l'article 1728 C.c.Q., elle considère que cette présomption s'applique au vendeur, mais aussi au vendeur fabricant qui ne peut ignorer le vice de la chose qu'il fabrique. C'est le cas du défendeur dans ce dossier qui a lui-même construit l'immeuble. Il n'a pas, selon la juge, repoussé la présomption. Le vendeur constructeur dit ne pas avoir été au courant que sa propriété ait subi l'impact d'une montée de la nappe. La juge note que la preuve a indiqué que durant la construction, la présence d'eau sur le sol était manifeste lorsque les fondations ont été coulées. Comme dans le présent dossier, le tribunal accorde toute la crédibilité à la voisine de l'immeuble qui vient dire que lors de la construction, elle a vu des pompes qui fonctionnaient.

[250] Notons que dans toute cette analyse de la détermination du caractère caché du défaut, il faut comme dans toute relation contractuelle tenir compte de l'expertise de l'acheteur. Ici les demandeurs achetaient une maison pour la première fois. Ils ne connaissaient pas le domaine, contrairement à la défenderesse, courtier en immeuble et au défendeur, constructeur de l'immeuble.

[251] Pour l'ensemble de ces motifs, le tribunal considère que la responsabilité des vendeurs doit être établie et qu'ils doivent indemniser les acheteurs pour ce défaut, nous y reviendrons.

La dénonciation

[252] Sur cette question, il y a lieu de référer à ce que la Cour d'appel écrivait récemment dans deux décisions. Dans *Placements Beauvais c. Chabot inc.*,¹⁰ la Cour d'appel cite l'article 1739 C.c.Q. :

⁹ *Beauchamp c. Lepage*, AZ 01026225 (C.S.).

¹⁰ *Placements Beauvais c. Chabot inc.*, 2014 QCCA 548.

« **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. »

[253] Par la suite la Cour d'appel, écrit :

« [8] Dans l'arrêt récent *Facchini c. Coppola*, la Cour résume ainsi les principes applicables en matière de dénonciation du vice :

[40] *La dénonciation doit avoir lieu dans un délai raisonnable à compter de la découverte du vice. Par contre, lorsque comme en l'espèce l'acheteur connaissait l'existence du vice il ne peut se plaindre d'une dénonciation tardive. C'est l'effet du second paragraphe. »*

[254] Encore récemment, dans *Thibault c. Fiducie des Saules*¹¹, la Cour d'appel réfère à la même décision dans *Facchini c. Coppola* :

« [9] Dans une affaire récente, *Facchini c. Coppola* (2013 QCCA 197), la Cour résume les principes applicables en matière de dénonciation du vice:

[40] *La dénonciation doit avoir lieu dans un délai raisonnable à compter de la découverte du vice. Par contre, lorsque comme en l'espèce l'acheteur connaissait l'existence du vice il ne peut se plaindre d'une dénonciation tardive. C'est l'effet du second paragraphe.*

[41] *Selon la doctrine*[Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n° 223, p. 126; Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de Michelle Cumyn, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 167, p. 220.], *la raison d'être de la dénonciation est de permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts.*

[42] *La dispense, en cas de connaissance du vice sur le vendeur, ne porte que sur la tardiveté de l'avis alors que la dénonciation demeure une condition de fond. C'est l'avis que le professeur Jobin exprime ainsi [P.-G. Jobin, *La vente*, supra, note 5, n° 169, p. 224, 225.] :*

169 – Préavis. Sanction – Le préavis constitue une condition de fond de la garantie. Comme dans l'ancienne jurisprudence, lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit donc en principe être rejetée, selon la jurisprudence. [...] Elle est justifiée quand l'acheteur a réparé le bien ou la revendu sans laisser au vendeur la chance de vérifier s'il s'agit bel et bien d'un vice couvert par la garantie, notamment. [...]

[43] *En effet, la dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. doit être envoyée avant l'exécution des travaux corrigeant le vice caché. Selon une décision récente de notre Cour, dans l'affaire *Argayova c. Fernandez* [J.E. 2012-1400*

¹¹ *Thibault c. Fiducie des Saules*, 2014 QCCA 154.

(C.A.), 2012 QCCA 1243, paragr. 22.], le but de la dénonciation est atteint lorsque le vendeur est informé d'un vice avant les travaux et lorsqu'il a eu l'occasion de vérifier la nécessité et le coût de ceux-ci. L'absence d'une dénonciation entraîne le rejet du recours lorsque l'omission prive le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence du vice et de la réparer [Weiss c. Raschella, J.E. 2009-2186 (C.A.), 2009 QCCA 2186, paragr. 6.].

[44] En ce qui a trait à la connaissance du vice décrit au deuxième alinéa de l'article 1739 C.c.Q., elle ne fait pas disparaître l'obligation pour l'acheteur d'envoyer la dénonciation avant le début des travaux. Selon un arrêt de la Cour d'appel en 2008 [Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay, J.E. 2008-2284 (C.A.), 2008 QCCA 2216, paragr. 7.] :

Il est également reconnu, en ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article, que la connaissance du vice supprime l'obligation d'envoyer un avis écrit dans un délai raisonnable, mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux.

[...]

[47] La jurisprudence identifie trois exceptions à l'obligation de dénoncer le vice avant le début des travaux (ce dont parle Jobin dans la citation plus haut). Il s'agit, selon la juge Bich de notre Cour, du cas d'urgence, du cas du vendeur qui répudie sa responsabilité à l'égard du vice caché et du cas du vendeur qui renonce à se prévaloir du défaut d'avis [Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III, J.E. 2006-1224 (C.A.), 2006 QCCA 781] :

[161] Par exception à la règle du préavis, la jurisprudence a reconnu qu'en certaines circonstances, le défaut de préavis, en matière de vice caché, pouvait n'être pas fatal au recours de l'acheteur (et ce, que le vendeur ait connu le vice ou pas) : ainsi, en cas d'urgence, le bien étant menacé d'un dépérissement immédiat, le défaut de dénonciation préalable ne pourra être opposé à l'acheteur, et de même si le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou renoncé à se prévaloir du défaut d'avis.

[48] En l'instance, le vice a été dénoncé et l'appelant a répudié son obligation. D'ailleurs, en tout temps utile et à ce jour, il ne la reconnaît pas.

(Nous soulignons)

[10] L'appelant a été avisé. Il a eu l'occasion de se rendre sur place afin de constater le tout. Il ne l'a jamais fait, choisissant plutôt de répudier sa responsabilité. En pareilles circonstances, il est malvenu de reprocher quoi que ce soit à l'intimée aux termes de l'article 1739 C.c.Q. Son moyen d'appel doit être rejeté. »

[255] Les défendeurs Rousseau et Saulnier exposent brièvement leur point de vue dans leur plaidoirie. Ils soutiennent que l'article 1739 C.c.Q. prévoit que la dénonciation doit être écrite et faite dans un délai raisonnable, sous peine de voir leur demande rejetée.

[256] Ils reconnaissent les appels du mois de février 2006, du mois de mars 2006 et les lettres d'avril et novembre 2006. Ils se rapportent à la pièce (P-8) qui indiquait « *il est possible que nous vous fassions part d'autres vices importants.* » Dans ces circonstances, on ne peut reprocher aux défendeurs la suite des événements et les réparations décrites et effectuées sur l'immeuble.

[257] De l'avis du tribunal, lors des dénonciations verbales de mars 2006, écrites le 26 avril 2006 et novembre 2006, les défendeurs ont toujours directement nié leur implication dans le dossier. Ils ont répudié leur responsabilité à l'endroit de tous les défauts allégués, en tout temps utile et à ce jour, ils ne la reconnaissent pas et la contestent au procès.

[258] En tout temps pertinent, les vendeurs ont nié toute responsabilité à l'endroit de tous les défauts allégués. Lors de leurs visites subséquentes, les échanges étaient sur un ton qui soutenait cette répudiation.

[259] En outre, il faut ajouter que concernant les travaux réalisés, ce n'est qu'après avoir pris connaissance du rapport (P-9) daté du 3 juillet 2007 que les demandeurs ont pu connaître l'étendue des problèmes liés à la présence d'ocre ferreuse et la hauteur de la nappe phréatique.

[260] Le 4 février 2008, un avis écrit a été transmis avisant de l'intention de démolir. Un expert mandaté par les défendeurs s'est rendu sur les lieux le 25 février 2008.

[261] Les travaux se sont échelonnés jusqu'à la fin septembre 2009.

[262] Le délai pour dénoncer commence à courir à partir du jour où l'acheteur soupçonne la gravité et l'étendue du défaut. Il est clair qu'en ce qui concerne la problématique du drain et de l'ocre ferreuse, l'acheteur ne pouvait apprécier la gravité de la situation avant que les travaux ne soient exécutés.

[263] L'attitude des défendeurs en tout temps pertinent a été qu'ils ne reconnaissaient aucune responsabilité.

[264] Dans les circonstances de ce dossier où les défendeurs sont présumés connaître les défauts cachés et compte tenu des avis et dénonciations qu'ils ont reçus préalablement, le tribunal ne croit pas qu'aucune sanction ne doit être prononcée à l'égard des demandeurs en ce qui a trait à la dénonciation.

[265] Celui qui connaît un défaut ou est présumé le connaître ne peut exiger le même niveau de sévérité dans la dénonciation que doit lui faire l'acheteur aux prises avec ce défaut.

[266] Connaissant le défaut, ils ont eu amplement le temps de se déplacer sur lieux pour expertiser ou évaluer la situation.

[267] Si l'un des objectifs de la dénonciation vise à permettre au vendeur de réparer la défectuosité, il faut constater que le tribunal a retenu la solution préconisée par leur expert dans la réparation du problème lié au drain français et présence d'ocre ferreuse. Les vendeurs n'ayant jamais manifesté leur intention de faire les travaux, ils ne subissent aucun préjudice quant au choix de la méthode choisie pour faire les travaux.

[268] Il faut également préciser qu'en plus de la responsabilité découlant de la garantie des défauts cachés qu'ils connaissaient, les vendeurs ont commis une faute contractuelle indépendante de la garantie pour vices cachés et à l'égard de cette responsabilité contractuelle, l'exigence de la dénonciation n'est pas la même et ne constitue pas une condition du recours. En présence d'une faute contractuelle, les dommages auraient été les mêmes que ceux accordés par suite de l'application de la garantie liée aux défauts cachés.

La présence d'un inspecteur pré-achat dans le dossier et l'analyse de sa responsabilité

[269] Dans la décision *Rivest c. Vachon*, le juge Mongeau estime qu'entre l'acheteur et l'inspecteur, il s'établit un contrat de service (par. 47). Le juge Mongeau ajoute que l'inspecteur pré-achat ne réalise pas une expertise, mais une inspection générale de l'immeuble.

[270] Il ajoute au paragraphe 50 que l'étendue de l'inspection est la même, qu'elle ait été effectuée par l'inspecteur ou par l'acheteur et cite en appui à cette affirmation les des références Hébert M., *Développements récents en droit immobilier* ; *Di Cesare et Pacifico c. Sciarra*¹². Ce qu'il faut comprendre de cette affirmation, c'est qu'il ne faut pas que l'acheteur qui fait preuve de prudence en engageant un inspecteur soit désavantagé du fait qu'il a été prudent.

[271] Sinon, il faudrait accepter qu'un autre acheteur, tout aussi prudent et diligent qui ne requiert pas les services d'un inspecteur pré-achat, soit avantagé par rapport à un autre acheteur qui, sans y être obligé a recours à un tel inspecteur.

[272] Le défaut est apparent ou il ne l'est pas. Le caractère apparent ou caché du défaut n'est pas modifié selon que celui qui l'examine soit un acheteur seul ou avec un inspecteur pré-achat.

[273] Le fait d'engager un inspecteur pré-achat est une mesure de prudence pour un acheteur. Cette mesure de prudence fait de lui un acheteur prudent et avisé. Encore une fois, il ne doit pas être désavantagé par cette décision.

[274] Dans *Corbeil c. Séjournée*¹³, le juge George Massol écrivait :

¹² Hébert M., *Développements récents en droit immobilier* (2002), Service de formation permanente du Barreau du Québec, Éditions Yvon Blais ; *Di Cesare et Pacifico c. Sciarra*, EYB 2005-99013.

¹³ *Corbeil c. Séjournée*, 2009 QCCQ 6339.

« [48] D'abord même une inspection selon les règles de l'art ne pouvait amener un inspecteur, et par extension un acheteur, à croire que les dommages étaient si généralisés.

[49] D'une part, un vendeur ne peut se réfugier impunément derrière un rapport incomplet effectué par un inspecteur surtout si l'acheteur n'avait pas, pour se conduire en acheteur prudent et diligent, l'obligation de procéder à une telle inspection. »

(Le tribunal souligne).

[275] Surtout si, comme en l'espèce, l'acheteur n'était pas tenu d'engager un inspecteur avant l'achat. En effet, la jurisprudence est constante à l'effet que s'il s'agit d'un immeuble récent, deux ans est clairement dans cette catégorie, l'acheteur prudent et avisé n'a pas à engager un inspecteur avant l'achat.

[276] Le juge Mongeau a également reconnu au paragraphe 53 de sa décision qu'un inspecteur pré-achat qui commet une faute, comprenant que la faute aurait été commise en ne décelant pas un défaut qui était apparent, c'est l'acheteur qui en subit les conséquences juridiques.

[277] L'inspecteur pré-achat se devait de faire une inspection diligente, le tribunal réfère à la décision de la Cour d'appel dans *St-Louis c. Morin*¹⁴ qui donne une définition de ce qu'on doit s'attendre du travail d'un inspecteur pré-achat :

« [30] L'inspecteur retenu par les appelants a conduit son inspection de façon raisonnable. Tel que son rapport l'indique, il s'agit d'une « inspection visuelle seulement, mais approfondie. Elle ne comporte aucune mesure ou méthode destructive pour permettre de voir à l'intérieur des murs, des plafonds, des conduits mécaniques, des systèmes mécaniques, etc. ou dans tout autre espace inaccessible, caché ou non vérifiable. Cette inspection ne garantit pas l'absence de vices cachés ou de déceler certaines conditions latentes, mais celle-ci est faite de façon approfondie dans le but de déceler un signe ou indice possible ». À cet égard, la doctrine précise :

En principe, l'acheteur, ou son expert s'il décide de faire examiner le bien par un expert, doit procéder à un examen raisonnable du bien et seuls les vices qui échappent à un tel examen sont jugés cachés. Les tribunaux se réservent manifestement un large pouvoir d'appréciation et la jurisprudence n'est pas très précise sur ce qu'elle entend par un examen raisonnable. Il doit, en principe, être attentif et sérieux, quoique plutôt rapide et non approfondi. »

[278] De l'avis du tribunal, l'inspecteur pré-achat qui n'a pas été entendu et qui n'a présenté aucune preuve ne doit pas en l'instance être tenu responsable du défaut lié à la présence de l'ocre ferreuse et du colmatage du drain.

¹⁴ *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643.

[279] On doit à son endroit comme à l'égard de l'acheteur faire preuve de prudence et considérer important d'examiner la situation avec prudence et se garder de juger son comportement avec la vision parfaite que permet le recul. Il faut se placer dans les souliers d'un acheteur prudent et diligent au moment de la vente, ce qui signifie en 2005 et avec les connaissances disponibles à cette époque.

[280] Vu que l'inspecteur n'était pas présent à l'audition, on a peu discuté des faits qui auraient pu impliquer sa responsabilité. On a peu discuté du comportement d'un inspecteur prudent et diligent devant la même situation et avec les connaissances disponibles en 2005 lors de la transaction. Le fait que la défenderesse courtier en immeuble mentionne avoir appris l'existence de cette problématique en 2007, donne une idée de la connaissance qu'avait l'industrie du courtage à cette époque. Précisons que la défenderesse travaillait dans ce secteur, qui on le sait maintenant, est un secteur où l'on constate un haut niveau de la nappe phréatique.

[281] Qui plus est, la présence d'ocre ferreuse n'est pas en soi représentative de l'existence d'un défaut existant au moment de la vente. Au risque de se répéter, on peut construire sur un sol argileux et même avec présence d'ocre ferreuse, pourvu qu'on respecte certaines règles de construction liées principalement à la hauteur où l'on installe le drain.

[282] De plus, la preuve a été imprécise sur l'état du bac situé au sous-sol lors de la visite de l'inspecteur. Il l'a vu, mais n'a rien noté d'anormal. Personne d'autre ne l'a vu à ce moment. Ajoutons que la preuve a révélé qu'il était possible que le bac ait été nettoyé peu de temps avant la visite, ce qui laisse planer un énorme doute sur l'état du bac lors de la visite.

[283] Ajoutons que comme nous l'avons analysé dans ce jugement, la responsabilité contractuelle des vendeurs peut aussi être établie vu leur connaissance du défaut. Sous cet angle, on comprend que l'inspecteur ne peut pas être tenu responsable du défaut que le vendeur était présumé connaître.

[284] Pour ces motifs, le tribunal considère que la responsabilité de l'inspecteur n'a pas été démontrée à l'égard dudit défaut.

[285] Il en est de même pour le problème de la fosse septique et celui du champ d'épuration qui seront étudiés ultérieurement dans ce jugement.

Conclusion à l'égard du défaut lié à l'obstruction du drain par l'ocre ferreuse

[286] Pour ces motifs, le tribunal considère que le problème causé par ce défaut était caché et les vendeurs doivent en assumer les conséquences. Dans les circonstances, les demandeurs auront droit à une diminution du prix.

[287] Aussi, vu la connaissance qu'ils avaient du défaut, des dommages doivent leur être attribués.

[288] Le tribunal souligne également que la responsabilité des défendeurs peut également être établie par suite de la connaissance du défaut en cause, comme examiné précédemment. En pareil cas, il est établi contre eux, une faute contractuelle, liée à la vente de l'immeuble dont ils étaient présumés connaître le défaut.

[289] Les acheteurs n'auraient pas payé si haut prix s'ils avaient connu ce défaut. Quelle sera la nature de cette diminution ?

Le coût des travaux

[290] Dans l'examen du coût des travaux réclamés pour ce défaut, on doit considérer le fait qu'avant les réparations, le demandeur était propriétaire d'une résidence qui fonctionnait à partir d'un système de pompes. Ces pompes représentent un inconvénient, notamment du fait qu'elles devaient être entretenues. Par les travaux de rehaussement, les demandeurs ont certes réglé le problème, mais profitent également de toute évidence d'une plus value.

[291] L'expert Guertin s'est questionné sur la méthode choisie pour procéder aux travaux. À la page 20 de son rapport, il dresse un croquis portant sur le remplacement des drains de fondation dans une situation de présence d'ocre ferreuse. Ici, la solution retenue par les demandeurs a été celle proposée par Solmatech, qui consistait à relever les niveaux des planchers du sous-sol et du rez-de-chaussée. Il a fallu démolir la propriété, préserver les fondations et reconstruire un mur de fondation d'environ 36 pouces au-dessus. Ce mur nain a par la suite servi de support au plancher du rez-de-chaussée qui était originairement appuyé sur le mur de fondation. L'expert Guertin s'interroge sur ce choix. Il se demande s'il s'agit du choix le plus économique dans les circonstances. Selon lui, d'autres solutions étaient tout aussi valables et moins coûteuses. Il réfère à une méthode recommandée par L'APCHQ :

« Considérant ces faits, nous sommes étonnés que les propriétaires aient tout de même choisi cette avenue, car, à notre avis, d'autres solutions, beaucoup moins coûteuses étaient réalisables.

Relativement à un problème de nappe d'eau élevée, jumelé à la présence d'ocre ferreuse avec un potentiel de colmatage très élevé, l'APCHQ recommande, dans un document publié dans le cadre d'une tournée provinciale (2006-2007), des méthodes correctives, dépendamment de la situation donnée.

Le schéma illustré à la page suivante (S-4.2, page 24) et proposé dans la documentation de l'APCHQ est décrit comme étant une méthode corrective par cuvelage et nécessite la réalisation des travaux suivants :

- 1. Démolir l'isolant et la cloison périphérique intérieure sur 600 mm ;*
- 2. Scier la dalle au périmètre sur 600 mm ;*
- 3. Excaver jusqu'à sous les semelles ;*
- 4. Mettre 65 mm de pierre de granit sous le drain ;*

5. *Installer un drain rigide de 125 mm avec des ouvertures de 15 mm ;*
6. *Maintenir une pente minimale de 1 % jusqu'au raccord ;*
7. *installer deux cheminées de nettoyage ;*
8. *Ragréer la dalle et les murs.*

Aussi, une autre alternative, beaucoup moins coûteuse que de démolir et reconstruire, aurait pu être retenue par les propriétaires, soit le soulèvement temporaire de la maison, pour permettre la construction du mur nain nécessaire au rehaussement du mur de fondation.

Cette méthode corrective a l'avantage d'éliminer tous les coûts relatifs au démantèlement et à la reconstruction du bâtiment ainsi que l'achat des matériaux requis pour la construction. Cette solution est reconnue pour être économique puisqu'elle est régulièrement utilisée pour le transport d'un bâtiment d'un lieu donné à un autre lien. Ainsi, s'il est rentable de déménager une propriété d'un endroit à un autre, il l'est d'autant plus juste pour le simple soulèvement de la propriété.

Vous trouverez aux pages 24 et 25 des photos illustrant un soulèvement et le transport d'un bâtiment réalisés dans le cadre de travaux en sous-œuvre.

[...] »

[292] Bien qu'il n'ait pas quantifié l'évaluation de la méthode la plus économique, il propose des travaux de l'ordre de 58 800 \$ qui comprennent une cloison intérieure pour la résidence.

[293] À l'extérieur, si la dalle est à refaire, il faut compter un montant de 12 000 \$ (10 \$ du pc pour 1,200).

[294] À l'intérieur il faut considérer la superficie de trois pieds qu'il faut couper sur 140 pieds linéaires pour un montant de 14 800 \$. Il faut également ajouter un drain intérieur de 1 200 \$ pour un total à l'intérieur de 16 000 \$.

[295] Il faut aussi considérer l'installation d'un plancher flottant au montant de 3 600 \$.

[296] Ensuite, l'installation de cloisons pour un montant de 5 000 \$, du gypse pour un montant de 4 000 \$, tirer les joints et la peinture pour un montant de 4 500 \$, pour un total de 13,500 \$

[297] Des travaux de plomberie et d'électricité devront aussi être réalisés au montant de 7 500 \$.

[298] Des travaux de démolition au montant de 2 000 \$ et un conteneur à déchet pour 1 200 \$ doivent être ajoutés.

[299] En considérant le coût pour l'ocre ferreuse à 50 615 \$ et une différence de coût pour le drain à 6 900 \$, le total serait de 57 515 \$, ce que le témoin Guertin considère raisonnable.

[300] Le tribunal se doit de considérer ce scénario et le calcul des coûts de monsieur Guertin. Au procès, monsieur Arcand n'a pas fait le calcul de cette solution avec son propre coût des réparations.

[301] Toujours selon monsieur Guertin, il y l'autre solution (page 23 de 27). C'est le soulèvement 23, no 1. C'est en quelque sorte la solution que les propriétaires ont préconisée, soit de surélever la propriété de 36 pouces. Mais au lieu de démolir la maison, on la soulève et on reconstruit ce qu'il faut. Monsieur Arcand préconisait cette solution au coût de 174 000 \$. Lui-même n'a pas fait le calcul pour vérifier la proposition à ce sujet.

[302] Vu la preuve présentée et vu le fait que la solution mise en place par les demandeurs constitue de toute évidence une plus value, il faut considérer la solution du témoin Guertin. Il s'agit d'une solution où l'on installe un drain capable ou bâti de manière à permettre de vivre dans un environnement en présence d'ocre ferreuse.

[303] Avant de conclure sur le sujet, le tribunal rappelle ce qu'écrivait le juge Crête dans l'affaire *Savoie c. Lirette*¹⁵ :

« [68] Dans l'évaluation des dommages dus par des vendeurs à des acheteurs en rapport avec un bien affecté d'un vice caché, le tribunal doit tenir compte des coûts de réparation, mais également de l'âge et de la valeur dépréciée du bien acheté. Les seuls coûts de reconstruction, lorsqu'une telle reconstruction est effectuée, donnent au bien une valeur à neuf non dépréciée, de sorte qu'une décision qui accorderait de tels coûts provoquerait à certains égards l'attribution d'une plus-value et constituerait indirectement une forme d'enrichissement sans cause. Le solarium, même s'il n'avait pas été affecté de vices cachés, étant néanmoins vieux de dix ans et ne valait plus ce qu'il avait coûté ni ce qu'il en coûterait pour une remise à neuf complète. »

[304] Le tribunal prend en considération le fait que monsieur Arcand n'a pas fait son propre calcul de cette solution et retient par conséquent que le calcul de l'expert Guertin est raisonnable et le tribunal retient la somme de 57 500 \$. Ce montant est retenu comme diminution de prix, selon la méthode reconnue par les tribunaux.

Les autres défauts allégués

[305] Monsieur Arcand a présenté un rapport préliminaire daté du 25 septembre 2006. Le tribunal procédera à examiner les défauts constatés lors de cette visite. Il a rédigé

¹⁵ *Savoie c. Lirette*, C.S. Iberville, AZ-50211292 (C.S.).

un autre rapport le 3 juillet 2007, les défauts seront examinés un à un, tel que fait lors de son témoignage à la Cour.

No 1 (P-7) Balcon extérieur en bois non ventilé favorisant la détérioration du bois

Point de vue de monsieur Arcand

[306] Monsieur Arcand réfère à la photo 1 de l'annexe 1. On remarque que les planches de bois verticales sont installées de manière à ce qu'il n'y ait aucune ventilation. Il aurait dû y avoir huit pouces entre le sol et le bois, de manière à permettre une telle ventilation. Avec le temps, cela provoquera une détérioration. Il note que déjà sur la photo, on distingue une détérioration des planches de bois ayant servies à la construction. Il s'agit pour lui d'une malfaçon.

Point de vue de monsieur Guertin

[307] D'une part, l'expert note que ce n'est pas un mur. On a simplement posé des planches décoratives pour masquer le dessous du balcon. On remarque un joint entre chaque planche. Ce n'est pas un endroit habitable. La planche et le joint entre chaque planche sont suffisants pour assurer une bonne ventilation. Le dégagement de huit pouces n'est pas obligatoire à cet endroit, puisqu'il ne s'agit pas d'un mur. Il donne en exemple une clôture où de toute évidence on n'exige pas un tel dégagement. Pour lui, l'exigence de ce dégagement n'est pas réaliste.

Analyse

[308] Le tribunal considère que le dégagement n'est pas obligatoire et que dans les faits, il n'y a aucune preuve ou allégation de préjudice à l'existence de cet aspect de la construction. Il faut effectivement faire preuve de gros bon sens. L'exemple de la clôture permet de bien comprendre qu'il n'est pas réaliste de soumettre l'existence d'un tel défaut. Au surplus, s'il y avait défaut, ce défaut serait tout à fait apparent. Cet aspect de la réclamation doit donc être rejeté.

Nos 2, 3 et 4 (P-7), revêtement mural extérieur en Canoxel

Point de vue de monsieur Arcand

[309] Ce revêtement doit être ventilé. Dans le présent cas, une fourrure horizontale a été installée au bas du revêtement ce qui a provoqué un manque de ventilation de l'espace d'air localisé sous le revêtement. Ce défaut a été constaté sur environ 80 % de la résidence et a pour conséquence avec le temps de favoriser la détérioration du revêtement par la présence d'humidité. Il a constaté la présence d'une petite portion ventilée en façade du côté droit, mais non pourvue de moustiquaire ce qui a permis l'infiltration de rongeurs.

Point de vue de l'expert Guertin

[310] Selon l'expert Guertin relativement à la pose de fourrure horizontale, ce défaut était apparent et pouvait être constaté par l'inspecteur. Il y avait de la fourrure ancrée à la structure, le canexel était ancré à ces fourrures à tous les 16 pouces centre à centre. Le canexel est un revêtement étanche, contrairement par exemple à un revêtement de briques. Il y a eu installation de fourrure dans le bas à l'horizontale ce qui nuit à la bonne ventilation derrière le parement. Cela nuit également à l'égouttement de l'eau.

Correctifs

[311] Selon monsieur Guertin, il faut couper la fourrure ou faire des trous avec une perceuse dans la fourrure aux douze pouces. De cette manière, l'eau s'égouttera par les orifices. Ces travaux requièrent le travail d'une personne durant huit heures au taux horaire de 60 \$, pour un total de 240 \$.

Analyse et conclusion

[312] Il s'agit d'un défaut qui nuit à l'usage de l'immeuble. Ce défaut est cependant apparent. Il faut aussi noter que ce type de défaut peut occasionner le gondolement du revêtement. Cette manifestation peut être décelée, dépendamment du degré de détérioration et de l'état des lieux lors des visites pré-achat. Le gondolement, s'il était présent lors de la visite des lieux, aurait pu rendre le défaut apparent, même pour un acheteur sans expérience.

[313] Le tribunal conclut que le défaut était apparent, parce que visible pour un inspecteur pré-achat et à cause du gondolement du revêtement, visible pour un acheteur.

[314] La conclusion pour ce défaut est que le recours doit être rejeté puisque le défaut était apparent.

No 5 (P-7) Absence de solin au-dessus des ouvertures**Point de vue de monsieur Arcand**

[315] L'expert Arcand décrit le sol comme une espèce de tôle. La présence du solin est obligatoire au CNB, il réfère à l'article 9.27.3.2 :

« 1) Un solin doit être posé à la jonction horizontale de deux revêtements extérieurs différents, sauf si le revêtement supérieur recouvre le revêtement inférieur.

2) Sous réserve du paragraphe 4), un solin doit être posé au-dessus d'une ouverture pratiquée dans un mur extérieur si la distance verticale entre le dessus de la menuiserie de finition et la rive inférieure du bord de toit est supérieure à 25 % de la saillie horizontale du débord.

3) *Le solin doit remonter d'au moins 50 mm sous le papier de revêtement et former un larmier à la rive extérieure.*

4) *Si une fenêtre ou une porte extérieure ne nécessite pas de solin en partie supérieure, l'aile extérieure du profilé d'encadrement doit reposer sur un matériau de calfeutrage de type souple et être vissée à l'ossature du mur en traversant le calfeutrage, de manière à former un joint étanche. »*

[316] Pour établir cette obligation, l'expert Arcand réfère à un extrait d'un document préparé par la SCHL (annexe 11 de son rapport, page 46) où un schéma démontre l'endroit où l'on doit installer un bardage de métal ou vinyle et par la suite, une membrane de revêtement intermédiaire. Il réfère également à la page 151 du même ouvrage où l'on réfère à l'installation d'un bardage affleurant le dessus du solin, par la suite le solin métallique et la membrane de revêtement intermédiaire au pourtour de la fenêtre. Ce type d'installation prévoyant la présence d'un solin est nécessaire pour permettre à l'eau de s'écouler et ainsi, éviter une présence d'humidité et éventuellement de pourriture ou moisissure.

[317] L'expert Arcand réfère aussi à une autre partie du Guide des règles de l'art extraite du SCHL (annexe 15 de son rapport, page 2-45). Sur ce croquis, on démontre une installation qui permet une ventilation et montre qu'il faut huit pouces au bas entre la bande de revêtement et le sol. Au croquis suivant (2.51), on voit l'installation d'un solin permettant que l'eau se détache du solin et s'éloigne du bâtiment, le tout pour éviter une infiltration dans l'enveloppe du bâtiment. Il a par conséquent recommandé de se rendre sur place avec un menuisier pour vérifier les conséquences de cette malfaçon qu'il a constatée un peu partout sur l'immeuble.

Point de vue de monsieur Guertin

[318] Dans son rapport, monsieur Guertin note que la tendance actuelle quant à la réalisation de la finition autour des ouvertures lors de l'installation d'un revêtement de canexel est non pas d'installer des solins d'égouttement tel que proposé par l'expert, mais plutôt d'installer des moulures faisant le périmètre de l'ouverture. Le calfat appliqué à la jonction des moulures et du revêtement sert à sceller le parement.

[319] Le défaut n'a pas été noté lors des visites, ce défaut était, de l'avis du tribunal apparent et par conséquent ne doit pas être considéré dans la réclamation.

No 6 (P-7) Absence d'un solin à l'intersection des fenêtres et balcons

Selon l'expert Arcand

[320] Il réfère aux photos 65 et 66 déposées sous (P-23) où l'on peut voir le mur suite à la démolition du balcon. Il y a présence d'infiltration d'eau et de moisissure au sous-sol. Il réfère également aux photos 63 et 64. La photo 63 représente la fenêtre du salon au sous-sol où il y a des signes d'infiltration et de cadrage pourri et la photo 64

démontre un phénomène semblable. De l'avis du tribunal, cette situation pouvait être décelée lors de l'inspection pré-achat. Il ne s'agit pas d'un défaut caché.

No 7 (P-7) Présence de joints de moins de 3 mm entre deux planches de canexel à de nombreux endroits

Selon l'expert Arcand

[321] Il faut laisser 5 mm entre deux planches pour permettre une dilatation du matériel et éviter des dommages aux matériaux. Le joint doit être calfeutré à cet endroit. Il réfère au *Code national du Bâtiment* où il est exigé de mettre un scellement au périmètre des fenêtres. Il réfère particulièrement à l'article 9.7.4.2 sous le titre « Calfeutrage » :

« Un produit d'étanchéité doit être interposé entre l'encadrement, décoratif ou non, des fenêtres et le revêtement extérieur ou la maçonnerie, conformément à la sous-section 9.27.4. »

[322] Quant à l'espace de 5 mm indiqués plus haut, il réfère à l'article 9.27.10.3, qui prévoit :

« Spécifications

- 1) Les panneaux de fibres durs pour bardage doivent être supportés sur toutes les rives ; il faut prévoir un espace d'au moins 5 mm entre panneaux successifs.*
- 2) Les joints verticaux du bardage décrit au paragraphe 1) doivent être protégés par des couvre-joints ou par un calfeutrage s'ils ne sont pas bouvetés.*
- 3) Les joints horizontaux du bardage décrit au paragraphe 1) doivent se recouvrir d'au moins 25 mm ou être protégés par un solin approprié. »*

[323] Il faut également prévoir un dégagement d'au moins 3 mm entre un bardage en panneaux de fibres durs et le dormant d'une porte ou fenêtre, le tout tel que prévu à l'article 9.27.10.5 CNB.

[324] Toutes ces exigences sont prévues dans le but de permettre la dilatation. À plusieurs endroits, monsieur Arcand témoigne ne pas avoir vu d'espace suffisant entre deux planches de canexel, empêchant ainsi une possible dilatation. Avec les années, cela provoque des variations d'humidité et du gonflement.

[325] Il témoigne qu'il n'a pas constaté de gonflement majeur au niveau de la façade droite. Au moment de son examen des lieux, il n'a rien vu de majeur et il ne propose rien au niveau des coûts de réparation. Il laisse le soin à l'expert de la partie adverse de le faire.

Point de vue de monsieur Guertin sur le point 5 (canexel absence d'un solin au-dessus des ouvertures), sur le point 6 (canexel – absence d'un solin ... balcon) et sur le point 7 (canexel joints)

[326] L'expert Guertin note que lors de l'installation, on a posé un revêtement extérieur et un revêtement intermédiaire (OSB) sur lequel on a installé une membrane par air. Autour des fenêtres, on a fixé un nertastral, soit une polytilaire noire qui fait office de solin sur le pourtour de la fenêtre. Le nertastral aura comme conséquence de diriger l'eau de part et d'autre de la fenêtre entre les fourrures et de permettre à l'eau de ressortir par le bas. L'expert note que dans le cas soumis, il y avait beaucoup d'ouvertures et un manque au niveau du calfeutrage.

[327] La conséquence est qu'il faut assurer l'étanchéité et faire en sorte qu'il n'y ait pas de pénétration d'eau. La présence de scellant est nécessaire afin d'éviter que l'eau pénètre derrière le parement.

[328] Cette absence de scellant depuis la construction en 2003 a fait en sorte que durant quatre ans, il y a eu infiltration d'eau, ce qui a favorisé l'infiltration aux endroits où il n'y avait pas de scellant. L'expert Guertin exhibe certaines photos, dont les photos 17 et 18 de l'annexe 2. On remarque l'état de la fourrure et un début de pourrissement.

Les coûts de réparation

[329] Selon monsieur Guertin, il faut appliquer du scellant. Il faut compter deux jours de travail, soit 16 heures de travail à 60 \$ l'heure et 200 \$ de matériel, pour un total de 1 160 \$. Aucune preuve n'a été faite par monsieur Arcand sur le coût des réparations.

Analyse

[330] Ce défaut a été noté dans le rapport pré-achat de monsieur René. Le tribunal se rapporte à la rubrique extérieure de son rapport, page 9 de (P-2). Le tribunal se réfère également à la photo 9 de l'annexe 1, où l'on distingue l'absence de scellant. Même chose pour les photos 10, 11. Pour ces motifs, il ne s'agit pas d'un défaut caché.

No 8 (P-7) Absence d'un scellant à la jonction des ouvertures ; absence de calfeutrage et d'isolation (fenêtre) ; autre titre

[331] Monsieur Arcand a pu constater que la fenêtre n'était pas calfeutrée pour éviter des infiltrations anormales d'air. À certains endroits, il a constaté qu'il y avait un peu de laine minérale, mais à bien des endroits, il n'y avait rien. Pour bien constater ce problème, l'expert réfère à la photo 2 de l'annexe 2 de (P-9) où l'on voit un joint non calfeutré et mal découpé. Le même phénomène se retrouve aux photos 10 et 11 où l'on voit qu'il manque de scellement et un solin ce qui aurait empêché l'eau de pénétrer. Derrière la fenêtre, photo 17, il y avait de la pourriture et des clous rouillés.

[332] Ce défaut est pour lui un défaut caché, qu'il a découvert par hasard. Il ne propose aucun coût de réparation.

[333] Quant à l'expert Guertin, il se réfère à la page 36 du rapport de monsieur Arcand et conclut que ce défaut est apparent, du moins pour un inspecteur pré-achat.

[334] Le tribunal retient le point de vue de monsieur Guertin et conclut qu'il s'agit d'un défaut apparent.

No 9 (P-7) Absence d'un scellant aux joints séparant deux planches de canexel à de nombreux endroits

[335] L'expert Arcand témoigne de l'absence d'un tel scellant, sauf à certaines fenêtres du sous-sol. La preuve n'a nullement établi qu'il s'agissait d'un défaut caché.

No 10 (P-7) Absence d'un dégagement minimum prescrit par la réglementation de six pouces au niveau des marches et favorisant la dégradation du canexel

[336] Ce dégagement était absent. Il y avait un dégagement de deux à trois pouces vis-à-vis les marches. L'absence d'un tel dégagement favorise la dégradation du revêtement avec le temps.

[337] Un tel dégagement est visible. Cet aspect de la réclamation est rejeté.

No 11 (P-7) Dégagement non conforme entre le revêtement de canexel et le bardeau d'asphalte

[338] Ce dégagement était absent selon monsieur Arcand.

Le point de vue de monsieur Guertin

[339] Sur la question des bardeaux d'asphalte et l'absence de dégagement, il note que le CNB parle d'un dégagement de deux pouces. Mais à la lecture des instructions que l'on retrouve à (D-14), il propose un dégagement d'un pouce. Souvent, les installateurs font un compromis esthétique et arrêtent à un ou deux pouces. Dans un tel cas, une ouverture ou un vide sera comblé par le solin qu'on voit derrière. Il est possible qu'une telle installation affecte la durée de vie utile à la longue, mais dans une faible proportion. En été, un tel défaut n'a pas d'impact, parce que le toit est en pente et l'eau qui descend est peu en contact avec le canexel. Par contre l'hiver cela peut amener des inconvénients ou avec le temps, affecter la durabilité.

[340] Monsieur Guertin aborde l'item 11.03 concernant les bardeaux d'asphalte. Selon lui, au dernier bardeau, quatre clous seront toujours visibles. Il faut appliquer du mastic ou un ciment bitumineux approprié afin de les rendre étanches. Un tel ciment dure environ cinq ans. Il n'y a rien d'anormal à ce niveau.

[341] Selon monsieur Guertin, l'inspecteur pré-achat ne l'a pas noté dans son rapport, mais un tel défaut était apparent. À ce sujet, l'opinion de monsieur Arcand et monsieur Guertin est la même, l'espacement entre les planches est visible. Le fait que l'inspecteur pré-achat ne l'a pas noté ne change rien à la réalité de la situation. Cet aspect de la réclamation est donc rejeté.

No 12 (P-7) Absence d'un dégagement conforme de huit pouces à la jonction des fenêtres et du sol

Point de vue de monsieur Arcand

[342] Un tel dégagement de huit pouces entre la fenêtre et le sol est nécessaire, surtout pour les fenêtres arrière qui étaient presque à l'égalité du sol. Il aurait fallu qu'on installe une margelle.

Point de vue de monsieur Guertin

[343] Selon l'expert Guertin, il s'agit d'un défaut tout à fait apparent. Le dégagement existe ou non et s'il est inexistant, on le voit. Il est vrai que l'inspecteur ne l'a pas noté.

[344] De toute évidence, ce défaut, est tout à fait visible et le fait que l'inspecteur René ne l'a pas noté, ne change rien au caractère apparent de ce défaut.

No 17 (P-7) Appui de certaines fermes de toiture non conformes et cela pour le bâtiment principal

[345] Les fermes de toiture doivent être appuyées sur un blocage en bois ou insérées dans un étrier. À l'article 9.23.9.1 du CNB on prévoit que :

« Appui en about :

1) Sauf si elles reposent sur des lambourdes, les solives de plancher doivent avoir une longueur d'appui en about d'au moins 38 mm.

2) Les lambourdes mentionnées au paragraphe 1) doivent être d'au plus 19 x 89 mm et doivent s'encastrent dans les poteaux. »

[346] L'expert Arcand réfère aux photos 30, 31, 32, 33, 34 et 35 (P-9, annexe 1) où l'on constate l'absence d'une surface d'appui minimale de 40 mm et l'absence d'un système de fixation adéquat entre la poutre et les poutrelles.

[347] Pour l'expert Guertin, il faut référer aux photos 29 et 30 de l'annexe 1, les fermes sont dans la tourelle. On constate que ces fermes sont mal appuyées, tout est visible pour quelqu'un qui va dans l'entretoit. Les fermes de toit ont peu de portée donc, il n'y a pas de conséquence à l'existence d'un tel défaut. S'il fallait corriger ce défaut selon lui, il en coûterait 16 heures à 60 \$ plus 100 \$ de matériel (1 060 \$). Vu le point de

vue de monsieur Guertin et le fait que la situation est visible pour peu qu'on se rende dans l'entretoit, la réclamation à ce sujet est rejetée.

No 20 (P-7) Les fenêtres ne sont pas supportées sur des cales et sont fixées sur le côté seulement. De plus, l'étanchéité des fenêtres n'est pas faite sur la totalité de la profondeur de celles-ci, ce qui occasionne un problème au niveau du bris thermique des fenêtres

Le point de vue de monsieur Arcand

[348] Cet aspect du dossier n'est pas prévu dans le *CNB*. Selon monsieur Arcand, il s'agit d'une règle de l'art qui n'a pas été respectée. Il réfère à un extrait d'un volume *Guide de la construction* et il note qu'il faut une cale en bas et en haut et il faut laisser un vide. Par conséquent, il n'y a pas une étanchéité suffisante sur la pleine profondeur. Il note que sur les photos 21 et 22 de (P-22), on peut voir des coulisses verticales.

[349] Ce qui est visible sur les photos 21, 22, 23 et 29 ne l'est qu'après avoir enlevé le gypse, donc on ne peut voir ce défaut lors d'une visite d'inspection.

[350] Monsieur Arcand aborde aussi le fait que certaines fenêtres n'étaient pas droites. Il réfère aux photos 13, 14 et 15. On peut voir les fenêtres qui ne sont pas de niveau. Il y a à certains endroits un demi-pouce d'écart. La conséquence d'une telle situation est que les volets vont devenir avec le temps plus difficiles à ouvrir. S'il y a de l'eau, elle se retrouvera dans un coin avant de ressortir, favorisant ainsi un plus grand risque d'infiltration. Monsieur Arcand réfère à la photo 18 de l'annexe 2, où l'on voit qu'un morceau de bois commence à pourrir. Il suggère que cette anomalie n'est pas visible.

Le point de vue de monsieur Guertin

[351] Monsieur Guertin reconnaît qu'il n'y a pas de cale de bois à la partie inférieure des fenêtres. Cela aurait dû être fait en enlevant les boiseries. Il a examiné les fenêtres qui sont plus faciles à inspecter. Au sous-sol, il a enlevé ce qui pouvait l'être, il réfère à la page 7 de son rapport. Il convient que la fenêtre n'est pas installée de façon idéale, mais pour lui, cette façon de procéder peut se faire. Les boiseries ont été clouées dans l'ossature du mur et clouées dans le cadrage de la fenêtre, des vis sont fixées dans le côté, une telle installation se tient. L'uréthane a été ajouté, il y a un support. De son point de vue, les cales de bois sont surtout efficaces lorsqu'on installe la fenêtre. Cependant, une fois la fenêtre en place, les cales sont inutiles au bas de la fenêtre.

[352] Concernant le problème d'isolation des fenêtres (absence de mousse), il réfère à la page 6 de son rapport (D-1) et aux photos 3, 4 et 5. Il n'a pas enlevé toutes les boiseries pour inspecter les 18 fenêtres, mais témoigne que celles qu'il a vues avaient de l'uréthane giclé.

[353] Quant au fait que les fenêtres n'étaient pas droites il a vérifié les 18 fenêtres, la porte patio et la porte principale et sur les 18, il en a vu quatre qui présentaient un tel problème et qui étaient difficiles à ouvrir. Selon lui, il faut considérer que lors de l'inspection de monsieur Arcand, les fenêtres avaient trois ans, de l'entretien devait être fait. Il déclare qu'il y a des ajustements possibles dans le mécanisme d'ouverture de la fenêtre. Si après avoir fait ces ajustements il y a encore un problème, il faut revoir l'installation du cadrage de la fenêtre et si la fenêtre n'est pas à l'équerre, il faut reprendre l'installation. Il évalue le coût à 16 heures à 60 \$ l'heure et environ 200 \$ de matériel, soit 1 160 \$.

[354] Lors de l'inspection pré-achat, monsieur René n'a rien noté au niveau des fenêtres. Monsieur Guertin admet que lors d'une inspection pré-achat, un inspecteur n'est pas tenu de vérifier toutes les fenêtres. Si en cours d'inspection il constate qu'une fenêtre est difficile à ouvrir, il s'attarde davantage et en vérifie d'autres.

[355] Quant à monsieur Rousseau, il déclare avoir installé des cales sous les fenêtres et sur les côtés, afin qu'elles tiennent en place. Il dit avoir installé de l'uréthane autour. Il a ajouté de l'isolant de l'intérieur avec un appareil (cannette) et fait le pourtour de la fenêtre. Il a procédé de la même manière avec les fenêtres à l'étage, à la différence qu'il a vissé ou cloué et posé de l'uréthane de la même manière.

Analyse

[356] Il n'y a aucune preuve en demande sur le coût des réparations de ce problème. Concernant le problème à l'effet que les fenêtres ne sont pas supportées sur des cales, le tribunal retient le témoignage de monsieur Guertin, lorsqu'il reconnaît l'absence de telles cales, mais que cela n'affecte pas la solidité et l'intégrité de la fenêtre. De toute manière, la preuve en demande n'a pas établi le coût des réparations de ce problème. Il y a des limites à ce que le tribunal peut arbitrer comme coût de réparation. Il faut un minimum de preuve à ce sujet. Aussi, la preuve n'a pas été apportée qu'il s'agissait d'un défaut. Cet aspect de la réclamation est rejeté.

No 21 (P-7) L'isolation du mur du sous-sol n'est pas conforme et ne possède pas de résistance thermique suffisante de façon à respecter les exigences de la Loi sur l'économie d'énergie dans le bâtiment¹⁶

Le point de vue de monsieur Arcand

[357] L'isolation des murs du sous-sol a été réalisée à l'aide d'uréthane de 3/4 à 1 1/2 pouce. Selon la *Loi sur l'Économie de l'énergie dans le bâtiment*, l'épaisseur minimum de l'uréthane doit être de 1 pouce et demi (38 mm). L'application de l'uréthane n'a pas été faite de manière constante et de manière à respecter la réglementation prescrite par la loi. Il s'agit d'un défaut caché selon monsieur Arcand.

¹⁶ L.R.Q. c. E-1.1.

Le point de vue de monsieur Guertin

[358] Il réfère à la section 4.2.1, aux pages 8 et 9 de son rapport. Pour chaque composante du mur, il a pris sa valeur air. Il peut calculer la résistance d'un mur en prenant chaque composante et en additionnant sa valeur de résistance thermique. Il réfère aux tableaux en valeur RSI (métrique) et R (impérial). En faisant son calcul, il arrive à une résistance qui se situe entre R-21 et R-13 et dans les cavités de R-10 à R-18, ce qui rencontre les normes en matière de résistance thermique des murs. Si à certains endroits on avait une résistance R-10 au lieu de R-13, cela pourrait affecter sensiblement les coûts de chauffage. Il conclut que l'isolant a été appliqué en diminution vers le bas des murs et que globalement l'ensemble de l'installation respecte la norme R-13.

Analyse

[359] Ce défaut ne rencontre pas la condition ayant trait aux conséquences réelles et démontrées à l'endroit de ce défaut allégué. L'expert Arcand soumet qu'à certains endroits l'isolation ne rencontre pas la norme, mais ne donne aucune indication de ce que cela peut avoir comme conséquence sur les coûts de chauffage. Il appartient aux demandeurs de faire cette preuve. Ici, la preuve des conséquences de ce défaut est totalement absente. Quant aux coûts de réparation, il n'y a aucune preuve de ce que pourrait coûter la réparation à ce niveau. Cet aspect de la réclamation ne doit pas être considéré.

No 22 (P-7) De nombreuses poutrelles en bois supportant le plancher du rez-de-chaussée sont déficientes et cela par la réalisation d'ouvertures ne rencontrant pas les standards manufacturiers, soit parce qu'elles sont trop grandes ou encore en trop grand nombre. De plus, les ancrages et fixations de celles-ci sont également déficients

Le point de vue de monsieur Arcand

[360] Monsieur Arcand réfère à la photo 3 (P-23) où l'on voit un étrier avec cinq trous servant à poser des clous. Sur cette photo, un seul clou a été installé au bas de l'étrier. Même chose sur la photo 4 où l'on voit deux clous au lieu de cinq. Monsieur Arcand affirme que sur la majorité des poutrelles, il a constaté un tel manque. Il réfère à la littérature sur la question que l'on retrouve à l'annexe 8 de son rapport (P-9). On y retrouve les normes d'installation des poutrelles en bois (trus joist). Il réfère aussi à la lettre de Nicolas Fenech, représentant des ventes pour iLevel de Weyerhaeuser, qui a procédé à une visite des lieux et produit le rapport déposé à l'annexe 5 (P-9). Dans ce document, monsieur Fenech confirme à la dernière page de son rapport que l'ensemble des poutres ne semble pas avoir été adéquatement assemblées. :

*« L'ensemble des poutres ne semble pas avoir été adéquatement assemblé.
Les poutres Timberstrand LSL de 1 ¾" d'épaisseur doivent être assemblées à
l'aide de 2 rangs de clous de 3 ¼" de longueur espacés de 12" centre en centre.
Dans le cas d'un assemblage de 2 pièces de 1 ¾", le clouage se fera d'un seul*

côté. Dans le cas d'un assemblage de 3 pièces de 1 ¾", le clouage se fera d'un seul côté. Dans le cas d'un assemblage de 3 pièces de 1 ¾" le clouage se fera des 2 côtés de la poutre.

Un trou de 3 ½" de diamètre a été pratiqué dans une poutre composée de 1 pièce de Timberstrand LSL de 1 ¾" x 11 7/8" le long de la descente d'escalier. Cette poutre est inadéquate et devra être soit (1) remplacée par une nouvelle poutre ou (2) soutenu par un poteau de chaque côté du trou ou supportée de façon continue à l'aide d'un mur porteur.

L'absence suffisante de clous a été dénotée pour l'ensemble des étriers métalliques. La documentation du manufacturier Simpson Strong Tie recommande l'utilisation de 12 clous 10d de 3" de longueur pour fixer adéquatement l'étrier à la poutre ainsi qu'une (1) vis #8 de 1 ¼" de longueur pour bien fixer la poutrelle dans le siège de l'étrier.

[...] »

[361] De plus, la norme concernant le mur porteur n'aurait pas été respectée. Voir à ce sujet l'article 9.23.5.2 et suivants du CNB. Il faut également se référer à l'article 9.23.10.4 où l'on prévoit que les poteaux d'ossature d'un mur doivent être continus sur toute la hauteur de l'étage, sauf aux ouvertures et doivent être d'une seule pièce ou assemblés à entures multiples et collés avec un adhésif de qualité structurale.

[362] Relativement à ce problème, monsieur Arcand réfère à la photo 1 de (P-22). On voit des trous dans le poteau, ce qui crée un affaiblissement. Le mur étant recouvert de gypse, ce défaut n'est pas visible. À la photo 2 de (P-22), on peut voir la lisse qui n'est pas continue. Elle devrait se prolonger jusqu'au poteau. Sur la photo 5, les montants au-dessus devraient être croisés. On constate le même problème sur les photos 6 et 10.

Le point de vue de monsieur Guertin

[363] Il discute de cet élément au point 4.2.2 de son rapport. Évidemment, les étriers servent à fixer les poutrelles de plancher aux poutres. Il est vrai que les étriers ont 10 trous qui ont été faits pour les fixer. À l'appui de son point de vue voulant qu'il ne soit pas nécessaire de mettre des clous à tous les endroits possibles de le faire, il dépose un calcul de la charge dans le but de vérifier l'effort à l'extrémité de la poutrelle et aux extrémités.

[364] Selon son calcul, la charge est de 815 livres et quatre clous sont suffisants pour répondre à cette charge, puisque les clous ont une capacité de 935 livres. Un clou peut supporter une charge de 231 livres. Même si le manufacturier suggère de poser plus de clous, quatre clous sont suffisants pour assurer la sécurité de l'installation. Il témoigne en avoir vu quatre à tous les endroits qu'il a examinés.

[365] Monsieur Guertin dépose la copie de son calcul. Les poutrelles ont 15 pieds de longueur. Il faut considérer l'appui de huit pouces des deux côtés. En faisant le calcul

du poids des matériaux estimés à 20 livres le pc, les poutrelles étant espacées à tous les 16 pouces, il y a 814 livres de charge aux extrémités des poutres. Les clous ont une capacité en cisaillement de 231 livres. Considérant qu'il y a quatre clous, la charge de 814 est amplement sécurisée. Il reconnaît que les étriers ont dix trous, il conclut que la présence de quatre clous assure de la sécurité et ne constitue pas un défaut.

Analyse

[366] Le calcul de la charge et les conclusions de l'expert Guertin n'ont pas été contredits par l'expert Arcand. Le tribunal se doit donc de conclure que ce problème ne constitue pas un défaut. Notons également qu'aucune preuve n'a été faite du coût des réparations liées à cet élément de la réclamation. Cet aspect de la réclamation doit être rejeté.

No 23 (P-7) et 11.12 Infiltrations d'eau à la toiture provenant fort probablement d'un ventilateur localisé au centre de la toiture

Point de vue de monsieur Arcand

[367] Monsieur Arcand réfère à l'infiltration d'eau visible sur la photo 37 de l'annexe 1 (P-9). On voit deux endroits où il y a infiltration. Selon lui, ces infiltrations proviennent d'une grille de ventilation mal installée. L'ouverture est visible sur la photo 36. Mais, au moment de l'inspection, un tel défaut n'est pas visible s'il n'y a pas de pluie.

Point de vue de monsieur Guertin

[368] S'il y a infiltration, elle se fait à partir d'un aérateur de toit et durant les années après la construction de 2003, il y aurait eu récurrence dans l'infiltration d'eau à cet endroit et forcément des cernes tout à fait visibles lors de l'inspection pré-achat.

Analyse

[369] Le tribunal considère que si ce défaut était existant lors de la vente, il aurait provoqué des traces visibles au cours des deux ans où les défendeurs ont été propriétaires. Le fait que l'inspecteur pré-achat n'ait rien noté laisse planer un doute et fait en sorte que le tribunal ne peut considérer selon toute probabilité que le défaut était existant lors de la vente aux demandeurs. Cet aspect de la réclamation est rejeté.

No 24 (P-7) Infiltrations d'eau au sous-sol constatées à la jonction des sorties de canalisation de plomberie et du mur de fondation et cela notamment vers le mur arrière de la résidence

Point de vue de monsieur Arcand

[370] Relativement à ce défaut identifié par monsieur Arcand, il réfère aux photos 30, 31 et 32 de l'annexe 2 de (P-9). Il témoigne avoir constaté des fuites d'eau et de l'eau par terre. Il a également procédé à des tests d'eau et fait le même constat. Aucune information sur la nature du défaut et de ce que cela représente comme réparation.

Point de vue de monsieur Guertin

[371] Il réfère aux photos 12, 13 et 14 du document (D-1). Une conduite n'a pas été collée correctement. Cela a provoqué une infiltration d'eau. Le coût de correction est de 450 \$.

Analyse

[372] De la preuve faite à l'audition il s'agit d'un défaut pour lequel les assureurs ont indemnisé les demandeurs. Le tribunal ne comprend pas pourquoi prendre du temps de procès pour faire une telle preuve, alors que ce sujet a fait l'objet d'une indemnisation par l'assureur des demandeurs.

No 26 (P-7) Absence d'une membrane séparant le béton des éléments en bois au sous-sol, tant pour la lisse basse que pour des éléments insérés directement dans le béton

Point de vue de monsieur Arcand

[373] Pour soutenir cet élément, monsieur Arcand réfère aux photos 38, 39 et 40 de l'annexe 1 de (P-9). Les photos démontrent la lisse en bois coulée dans le béton sans protection. Une telle manière de construire favorise la pourriture des éléments en bois.

Point de vue de monsieur Guertin

[374] Il a également constaté que le bois était en contact avec le béton. Or ici, entre le remblai et la dalle, il y a un polyéthylène. Le béton n'est donc pas en contact direct avec le remblai.

Analyse

[375] Pour les motifs exprimés par l'expert Guertin il ne s'agit pas d'un défaut et même s'il s'agissait d'un défaut, il ne s'agit pas d'un défaut qui était caché. Cet élément de la réclamation est rejeté.

No 27 (P-7) Absence d'un étafoam ou d'un autre élément calfeutrant à la jonction de la lisse basse du mur périmétrique et du dessus du mur de fondation de béton

Point de vue de monsieur Arcand

[376] L'expert Arcand réfère à la *Loi sur l'économie d'énergie du bâtiment* et au CNB. Il affirme que la manière de faire est de mettre de l'étafoam entre la lisse basse en contact avec le mur de fondation.

Point de vue de monsieur Guertin

[377] Il ne s'agit pas d'un défaut. On a appliqué un isolant d'uréthane sur les murs de fondation et on a ceinturé le pourtour. L'idée d'ajouter de l'étafoam pour empêcher qu'il y ait infiltration d'air est un élément qui ne nuirait pas, mais qui n'est nullement nécessaire et partant ne constitue pas un défaut.

Analyse

[378] Le tribunal considère que le point de vue de monsieur Guertin doit être préféré. Monsieur Arcand n'a pas démontré qu'il s'agit d'un défaut ou à tout le moins, que cela cause des inconvénients. Aucune preuve du coût des réparations n'a été faite. Le tribunal rejette cette demande.

Matériaux dans le remblai

[379] Il arrive que certains matériaux soient perdus lors des travaux et qu'ils se retrouvent plus tard lors des travaux de correction, ce qui n'est pas souhaitable, mais cela ne provoque aucun inconvénient. Même l'expert Arcand n'a pas réussi à dire en quoi cela pouvait avoir une conséquence négative. Il n'y a eu aucune précision sur le coût des réparations. Cet aspect de la réclamation doit être rejeté.

[380] Le tribunal se permet de dire que dans ce dossier, en demande, on a tiré sur tout ce qui bouge. Cela n'a aucune conséquence positive pour personne. Cela a pour effet de diluer et de s'éloigner des véritables enjeux de ce dossier.

Le champ d'épuration

Point de vue de monsieur Arcand

[381] En excavant du côté gauche de l'immeuble pour se rendre au drain français, on a remarqué une décoloration de l'eau et des odeurs d'égout. En creusant, on a constaté la présence de débris de matériaux de construction. Il a vu de l'eau à un mètre de profondeur. Il devait y avoir un problème avec le champ d'épuration, vu l'odeur et la présence d'eau. La nappe phréatique était à 0.95 m (3'-3") sous le niveau du sol et à 1 m (3'-3") soit à un niveau supérieur au 1.2 m (4') requis du dégagement minimum entre la nappe et le dessous du champ d'épuration.

[382] La norme de dégagement de 1.2 m (4') entre le dessous du champ d'épuration et la nappe phréatique et connue depuis de nombreuses années et était en vigueur au moment de la réalisation du champ d'épuration.

[383] De l'avis de monsieur Arcand, cette norme est nécessaire pour maintenir une distance minimale entre la nappe phréatique et le champ d'épuration, afin d'éviter une contamination de la nappe par des résidus fécaux. Selon lui, on aurait dû construire le champ d'épuration sous la forme d'une butte surélevée par rapport au terrain, de façon à obtenir le dégagement minimum requis par la réglementation.

[384] Durant l'occupation des demandeurs, ils ont vécu un problème de refoulement d'égout relevant d'une nappe phréatique trop élevée et la grande proximité du champ d'épuration par rapport à la nappe.

[385] De l'avis de monsieur Arcand, ce défaut était caché tant à l'acheteur qu'à l'inspecteur.

Point de vue de monsieur Guertin

[386] Monsieur Guertin déclare avec une pointe d'humour qu'on a construit la fosse septique dans l'eau. Il reconnaît dans son rapport qu'après avoir pris connaissance du rapport de Solmatech, il appert que l'installation est non conforme, notamment à cause du dégagement insuffisant entre le niveau de la nappe souterraine et la surface du terrain récepteur. Il ajoute que selon le défendeur, lorsque l'entrepreneur a exécuté les travaux, la ville est venue inspecter avant que l'entrepreneur n'enterre le tout. Le défendeur a reçu un certificat de conformité de la ville.

[387] Lors de son témoignage, il ajoute qu'il faut se reporter à l'époque de la construction en 2003 où la réglementation était moins contraignante et qu'il n'y avait pas d'analyse de sol à faire. De plus, la hauteur de la nappe phréatique variait. Il dit avoir raison de croire que lors de la construction, la nappe était moins élevée. Le bac à sédiments a une profondeur de 32 pouces et il est resté en place avant qu'on coule la dalle. Ce bac est en plastique et selon lui, si la nappe phréatique avait été à cette hauteur, il aurait été difficile de la maintenir en place.

[388] Il ne voit pas non plus comment il aurait été possible de couler les semelles de fondation dans l'eau.

[389] Selon lui lors de l'inspection de l'inspecteur municipal, il aurait été possible de voir la hauteur de la nappe.

[390] Quant au champ d'épuration, il est surprenant de constater que peu après avoir pris possession de la maison, l'odeur était très présente dans la maison. Lors des visites, des produits pour contrôler les odeurs étaient placés à différents endroits de la maison. Lorsque le demandeur les a enlevés, il pouvait sentir l'odeur nauséabonde. Selon lui, le défendeur a tenté de cacher ces odeurs.

Le témoignage de monsieur Rousseau sur le champ d'épuration

[391] Lors de la construction, il a retenu les services d'Excavation Gaudreau et fils. Le permis pour l'installation de la fosse septique a été demandé à la ville, en même temps que le permis de construction de l'immeuble. Pour obtenir le permis pour la fosse septique, il faut transmettre à la ville les plans de construction. Il faut fournir un certificat d'implantation. La ville doit accepter ces plans ce qui a été fait dans le présent dossier. En 2003, la ville avait aussi demandé de fournir un plan de montage, ce qui a été fait avant qu'elle donne l'autorisation de construire. Il réfère au permis obtenu (P-24). Par la suite, Excavation Gaudreau a installé la fosse et avant de remblayer, on a dû attendre qu'un inspecteur de la ville vérifie l'installation, ce qui fut fait. Cette autorisation obtenue de la ville est transmise à la Caisse qui était créancière hypothécaire sur l'immeuble. Monsieur Rousseau témoigne qu'il était présent lorsque l'inspecteur Bleau a autorisé le remblayage. Le champ d'épuration n'était pas dans l'eau. Durant la période où les défendeurs ont habité l'immeuble, ils n'ont remarqué aucune odeur nauséabonde.

Analyse

[392] De l'avis du tribunal, il y a bel et bien un défaut à cet égard et ce défaut doit être qualifié de caché. Ce défaut a été reconnu par les deux experts.

[393] Le fait que la ville a émis un certificat d'autorisation n'exonère pas le vendeur.

[394] Tout ce qui a été dit par l'expert lors de son témoignage, ou presque, ne faisait pas partie de son rapport écrit. Lorsqu'il donne des motifs lui faisant croire que la nappe était élevée au moment de l'installation en 2003, il connaissait ces faits et aurait pu en traiter dans son rapport.

[395] Une expertise est faite dans le but de traiter des principaux sujets qu'on entend aborder. On ne demande pas à un expert de lire son rapport lorsqu'il témoigne à la Cour. Il peut expliquer dans des mots différents de ceux utilisés dans le rapport. Il en va autrement des sujets qui ne pouvaient être abordés, parce que postérieurs au rapport. La hauteur du bac à sédiments était un fait qui pouvait être facilement connu lors de la préparation de son rapport. Il en va de même de la question des semelles des fondations.

[396] Sur cette question, l'expert était en mode plaidoyer, en vue de défendre son client.

[397] De l'avis du tribunal, ce qui compte est le fait que le défaut existe au moment de la vente et non au moment de la construction. Au moment de la vente, on ne peut considérer que la nappe n'était pas trop haute.

[398] Aussi, comme il était constructeur-vendeur, le tribunal reprend ici l'analyse de la jurisprudence et des principes de droit applicables à la situation.

[399] Il faut aussi considérer la preuve qui a indiqué que lors des visites, il y avait un grand nombre de « Glades » dans la maison. Cette preuve révélée par l'acheteur et par sa conjointe n'a pas été contredite par le défendeur ou la défenderesse. Dans son ouvrage *La Vente*¹⁷, l'auteur Pierre-Gabriel Jobin écrit ce qui suit sur le camouflage :

« Enfin, du camouflage, des représentations trompeuses du vendeur, voir sa réticence, qui heurtent la bonne foi, peuvent réduire l'obligation de l'acheteur d'examiner le bien et conduire les tribunaux à juger caché un vice qui, autrement, serait apparent. Le principe de la bonne foi soulève aussi la question difficile de savoir si le vendeur a l'obligation de divulguer le vice qu'il connaît. »

[400] En ce qui concerne l'odeur qui est apparue rapidement après avoir pris possession de l'immeuble, implique que les vendeurs, courtier en immeuble et constructeur vendeur ont agi de manière à camoufler une réalité, ou camouflé un indice important qui aurait pu avertir les acheteurs de l'existence d'un défaut.

[401] Ce camouflage joint à leur connaissance présumée du défaut (comme courtier et comme constructeur) implique qu'ils doivent assumer les conséquences de la garantie de ce défaut.

[402] Comme pour le problème lié au colmatage du drain, la source de responsabilité est ici l'application de la garantie des défauts cachés et aussi, la responsabilité contractuelle liée à la connaissance du défaut par les vendeurs.

[403] Qui plus est, il appert de la pièce (P-28) que les demandeurs ont payé à Solmatech la somme de 3 149,21 \$. Ils ont dû déplacer la fosse septique pour un coût de 1 140 \$ et ont vidé cette fosse pour un coût de 200 \$. La compagnie Érablière d'Autrefois a exécuté les travaux (P-28 5D) pour la somme de 12 653,29 \$. Le tout pour un grand total de 17 142,50 \$ qui doit être retenu.

[404] À ce sujet, les défendeurs soumettent que le coût des travaux de la compagnie Érablière d'Autrefois a été comptabilisé dans la section portant sur les travaux de colmatage et la présence de l'ocre ferreuse. Le tribunal ne partage pas ce point de vue les dommages accordés sous les deux titres sont distincts et ne concernent pas les mêmes factures et/ou évaluations des travaux. Le montant de 17 142,50 \$ apparaît justifié et raisonnable à titre de diminution du prix.

Conclusion

[405] Comme mentionné dans ce jugement, le tribunal considère que les demandeurs ont droit de recevoir le coût des réparations concernant le problème du drain français et le défaut lié au champ d'épuration et à la fosse septique.

¹⁷ Pierre-Gabriel JOBIN, *La Vente*, 3e édition, Éditions Yvon Blais, page 206.

Les dommages consécutifs à la connaissance des défauts établis

[406] À l'article 1728 C.c.Q. on stipule :

« Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur. »

(Soulignement ajouté)

[407] Comme on l'a vu, les vendeurs étaient présumés connaître le défaut constitué par le colmatage du drain et lié à la présence de l'ocre ferreuse. En pareil cas, cette connaissance implique que des dommages doivent être établis à l'égard de cette connaissance du défaut. Sans reprendre l'analyse à ce sujet, il faut ajouter que le défendeur constructeur vendeur avait de toute évidence vu de la boue rouge sur la pompe et dans le bac. Les faits mis en preuve établissent qu'il avait changé la pompe avant la vente et avait en toute probabilité nettoyé le bac peu avant la visite et avant la prise de possession de l'immeuble.

[408] Partant, devant une telle connaissance le tribunal a discrétion pour établir le montant des dommages occasionnés aux demandeurs. Il est clair que la preuve établit que les demandeurs ont vécu de nombreux inconvénients. Sans reprendre le récit des faits, le tribunal se rapporte au résumé des faits mis en preuve et conclut que les demandeurs sont pleinement en droit de recevoir, outre le montant correspondant à la diminution du prix, la somme de 20 000 \$ telle que réclamée.

Demande reconventionnelle

[409] La preuve n'a établi aucune faute de la part des demandeurs. La demande reconventionnelle est basée sur le fait qu'ils auraient diffamé les défendeurs par l'envoi de leur mise en demeure. Il n'en est rien. Le fait que certains membres de la famille du défendeur Rousseau aient été informés des problèmes qu'il vivait avec cette maison n'est pas souhaitable, mais ne constitue pas la base d'un recours en dommages.

Les frais d'expert réclamés par les demandeurs au montant de 34 999 \$

[410] Ces frais sont très élevés et, comme l'ont fait remarquer les défendeurs en plaidoirie, cela représente près 30 % de la réclamation. À l'issue de l'audition, un très grand nombre de *défauts* ont été abordés par l'expert dans son rapport et soutenus au procès. Il aurait été facile de faire un tri et de soutenir ce qui pouvait constituer un véritable défaut caché et non pas identifier tous les défauts, sans égard à leur conséquence et au fait qu'ils sont ou non cachés. Cela aurait permis de mieux cerner le débat et en toute probabilité aurait pris moins de six jours de procès. Partant, le tribunal utilise sa discrétion et considère qu'un montant de 20 000 \$ est raisonnable à ce titre.

L'indemnité additionnelle

[411] Les défendeurs soumettent que l'indemnité additionnelle ne devrait pas être retenue en l'instance, vu que les demandeurs ont provoqué plusieurs retards dans la mise en état du dossier. De l'avis du tribunal ce dossier qui dure depuis 2007 aurait pu progresser plus rapidement, mais aucune preuve n'établit que seuls les demandeurs sont responsables de ce délai. Comme l'a reconnu la Cour d'appel dans *Régie des installations olympiques c. G. S*¹⁸ :

« [19] Par contre, le Juge n'a pas accordé l'indemnité additionnelle en sus de l'intérêt légal, tel que prévu au Code civil du Québec (Article 1619).

[20] En règle générale l'indemnité additionnelle est accordée; par exception elle sera à l'occasion refusée, par décision motivée. »

[412] Le tribunal considère qu'il n'y a pas ici, de raison de passer outre au principe qui demande d'accorder l'indemnité additionnelle, il n'y a pas ici de motif pour établir le refus.

Le montant que les demandeurs ont reçu des assureurs

[413] Selon la preuve, les demandeurs ont reçu de leurs assureurs la somme de 19 104,68 \$ (D-8). La somme de 5 804,68 \$ a été utilisée pour reconstruire partiellement le sous-sol suite au premier dégât. Il a fallu par la suite défaire le plancher et les murs suite au deuxième dégât et les assureurs ont assumé les coûts pour la plomberie et l'électricité. Les demandeurs indiquent à la page 28 de leur plaidoirie :

« Il est par ailleurs exact de dire que les demandeurs ont reçu une somme de 13 300 \$ de leurs assureurs. Nous comprenons que cette somme pourrait être déduite en partie de la réclamation des demandeurs. »

[414] Vu ce qui précède, le tribunal entend déduire le montant de 13 300 \$ représentant le montant que les demandeurs ont reçu des assureurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[415] **ACCUEILLE** partiellement la requête introductive d'instance et **ORDONNE** aux défendeurs Isabelle Saulnier et Gilles Rousseau conjointement et solidairement à payer aux demandeurs à titre de diminution du prix, la somme de 61 342,50 \$, représentant les travaux liés à la fosse septique et au champ d'épuration, pour un total de 17 142,50 \$ et au drain français, pour un total de 57 500 \$, moins la somme de 13 300 \$ reçu des assureurs, plus intérêts et l'indemnité additionnelle ;

¹⁸ *Régie des installations olympiques c. G. S*, 2014 QCCA 125.

[416] **CONDAMNE** les défendeurs Isabelle Saulnier et Gilles Rousseau conjointement et solidairement à payer à titre de dommages la somme de 20 000 \$, plus intérêts et l'indemnité additionnelle ;

[417] **ORDONNE** aux défendeurs Isabelle Saulnier et Gilles Rousseau de payer aux demandeurs la somme de 20 000 \$ établie par le Tribunal pour les honoraires de l'expert Arcand ;

[418] **LE TOUT AVEC DÉPENS** contre les défendeurs Isabelle Saulnier et Gilles Rousseau ;

[419] **REJETTE** la procédure introductive d'instance à l'endroit des défendeurs 9068-0331 Québec inc. et Normand René, le tout sans frais ;

[420] **REJETTE** la demande reconventionnelle, sans frais.

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

Me Suzanne Fillion
Dunton Rainville
Pour la demanderesse

Me Anne A. Laverdure
Laverdure, Miller
Pour les défendeurs Gilles Rousseau et Isabelle Saulnier

Dates d'audience : Les 7, 8, 9, 10, 11 et 14 avril 2014

Date de délibéré : Le 10 juin 2014