

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N°: 500-09-024458-143
(700-22-030433-147)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 16 février 2015

CORAM : LES HONORABLES JEAN BOUCHARD, J.C.A.
JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.
MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

APPELANT	AVOCAT
JULIEN SAUVÉ	Me MICHEL F. BISSONNETTE <i>(Me Michel F. Bissonnette)</i>
INTIMÉ	AVOCAT
JEAN-GUY SIMARD	Me RONALD RODRIGUE <i>(Me Ronald Rodrigue)</i>

En appel d'un jugement rendu le 29 avril 2014 par l'honorable Georges Massol de la Cour du Québec, chambre civile, district de Terrebonne.

NATURE DE L'APPEL : **Irrecevabilité – absence de lien de droit**

Greffière d'audience : Linda Côté

Salle : Louis-H. Lafontaine

AUDITION

10h23 Début de l'audience.

10h24 Plaidoirie de Me Michel F. Bissonnette.

10h34 Plaidoirie de Me Ronald Rodrigue.

10h36 Réplique de Me Bissonnette.

10h36 Suspension de l'audience.

10h40 Reprise de l'audience.

10h41 Arrêt unanime prononcé par la Cour – voir page 3.

10h42 Fin de l'audience.

Greffière d'audience

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] L'appelant se pourvoit contre un jugement rendu le 29 avril 2014 par la Cour du Québec, district de Terrebonne (l'honorable Georges Massol)¹, qui a accueilli la requête en irrecevabilité présentée par l'intimé².

[2] Les faits, sommairement décrits, sont les suivants.

[3] Le 20 juin 2011, l'appelant, qui envisage de se porter acquéreur d'une résidence unifamiliale appartenant à Rénald Bouffard, requiert les services de la firme Auclair-Simard Inspection en Bâtiments inc. (ci-après ASIB) afin que celle-ci effectue une inspection visuelle de ladite résidence préalablement à son achat. Dans les faits, c'est l'intimé Jean-Guy Simard, en tant que préposé d'ASIB, qui procède à l'inspection.

[4] Environ un an plus tard, après que l'appelant se soit porté acquéreur de cette résidence, il constate que des taches de moisissure apparaissent au bas des murs du sous-sol. La situation allant en s'aggravant, il dénonce celle-ci à son vendeur, Rénald Bouffard, lequel nie toute responsabilité.

[5] L'appelant retient par la suite les services d'un expert qui conclut que sa résidence est affectée de vices cachés, mais aussi de vices qui auraient dû être décelés lors de l'inspection préachat effectuée par ASIB, d'où le recours de l'appelant intenté contre ASIB et l'intimé à l'égard de qui il allègue une faute.

[6] Saisi d'une requête en irrecevabilité de l'intimé à l'encontre de ce recours, le juge accueille celle-ci. Il conclut pour l'essentiel qu'il n'y a aucun lien de droit entre l'appelant et l'intimé.

[7] De l'avis de la Cour, c'est à bon droit que le juge de première instance a conclu de la sorte.

[8] L'appelant blâme l'intimé de ne pas avoir relevé les indices démontrant la présence d'un vice plus sérieux et de ne pas l'en avoir informé. Il lui reproche de ne pas avoir satisfait aux obligations qui sont de l'essence même du contrat d'inspection préachat³. Il s'agit donc clairement d'un recours de nature contractuelle. Comme l'intimé n'a agi qu'à titre de préposé d'ASIB et non à titre personnel, il ne peut avoir engagé sa responsabilité.

¹ *Sauvé c. Bouffard*, 2014 QCCQ 3542.

² Art. 165(4) *C.p.c.*

³ Mélanie Hébert, « *L'inspecteur pré-achat : sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites?* » dans *S.F.P.B.Q.*, vol. 180, *Développements récents en droit immobilier* (2002), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 7-8.

[9] L'appelant écrit dans son mémoire que l'intimé n'a pas agi comme une personne raisonnable au sens de l'article 1457 C.c.Q. Or, cette prétention ne se retrouve nulle part dans sa requête introductive d'instance, laquelle n'allègue aucun fait de nature à retenir la responsabilité extracontractuelle de l'intimé.

[10] Quant à la question également abordée par le juge de la nécessité ou non de mettre en demeure l'intimé, il n'y a pas lieu de s'y attarder. Celle-ci est théorique dans la mesure où il n'y a pas de lien de droit entre les parties.

[11] Enfin, la Cour n'est pas disposée à faire droit à la demande de l'intimé et à déclarer le présent appel abusif ou téméraire au sens où l'entend la jurisprudence⁴.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[12] **REJETTE** l'appel;

[13] **REJETTE** la demande de l'intimé fondée sur l'art. 524 C.p.c.;

[14] **Avec dépens.**

JEAN BOUCHARD, J.C.A.

JACQUES J. LEVESQUE, J.C.A.

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

⁴ *Royal LePage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd*, 2007 QCCA 915, paragr. 45-46.