

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME
« Chambre civile »

N° : 700-32-029576-145

DATE : 16 novembre 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE CLICHE, J.C.Q.

JULIE TAILLON

Demanderesse

c.

CHANTAL VIVIANE ROY

-et-

INSPECNOR INC.

-et-

GUY R. GENDRON

Défendeurs

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame solidairement aux défendeurs la somme de 7 000,00 \$ suite à l'achat d'une résidence unifamiliale.

[2] La codéfenderesse, madame Roy, est poursuivie suivant l'application de la garantie légale de qualité (vices cachés) alors que les codéfendeurs, monsieur Gendron et Inspecon inc., (Inspecon) le sont sur la base de leurs responsabilités contractuelles et professionnelles.

[3] Madame Roy conteste le bien-fondé de la réclamation de la demanderesse alléguant que sa propriété n'était aucunement atteinte de vices cachés au moment de sa vente.

[4] Quant à monsieur Gendron, il soutient avoir agi selon les règles de l'art lors de l'inspection préachat de l'immeuble, l'exonérant, ainsi qu'Inspeconr, de toutes responsabilités envers la demanderesse.

LES QUESTIONS EN LITIGE

1. **La demanderesse a-t-elle démontré que l'immeuble que lui a vendu la codéfenderesse, madame Roy, était atteint de vices cachés?**
2. **Dans la négative, le codéfendeur, monsieur Gendron, a-t-il commis une faute lors de son inspection de l'immeuble, engageant sa responsabilité et celle d'Inspeconr?**

LES FAITS

[5] Sans reprendre l'ensemble des faits mis en preuve lors de l'audition, les plus pertinents retenus par le Tribunal sont les suivants.

[6] Le 18 juin 1992, madame Roy et son conjoint de l'époque, monsieur Richard Girard, font l'acquisition de l'immeuble situé au [...], à Deux-Montagnes, au prix de 78 500,00 \$.

[7] Il s'agit d'une résidence unifamiliale, comportant un étage, construite en 1942.

[8] Antérieurement à leur acquisition de celle-ci, les propriétaires antérieurs ont fait construire des sections additionnelles situées à l'avant et sur côté avant gauche de l'immeuble.

[9] La preuve a révélé que certains travaux de rénovation sont effectués entre 1992 et 2011, mais qu'aucun ne concerne les murs de fondation tant intérieurs qu'extérieurs de l'immeuble¹.

[10] Madame Roy habite l'immeuble en litige jusqu'en 2004.

[11] À compter de ce moment et jusqu'au début du mois de juin 2009, monsieur Girard en a alors l'usage exclusif.

¹ Voir entre autres, les documents en annexe du rapport d'inspection préachat déposé sous la cote D-1 et portant la date du 22 janvier 2011. La déclaration pour valoir témoignage signée par monsieur John Javornik (Pièce P-7), datée du 7 septembre 2013, ne contredit pas ces faits.

[12] Le 10 juin 2009, madame Roy fait l'acquisition de la demie indivise détenue par ce dernier au prix de 80 000,00 \$, faisant en sorte qu'elle en devient la seule et unique propriétaire.

[13] L'immeuble comprend des murs de fondation composés d'un amalgame de béton coulé, blocs de béton, pilastres, pierres et moellons.

[14] La partie située sous le plancher du rez-de-chaussée consiste en un vide sanitaire dont les murs de fondation sont recouverts d'uréthane giclé, y compris les lisses d'assises et solives de rive.

[15] Le revêtement des murs extérieures de l'immeuble est composé de clins d'aluminium, à l'exception de sa partie avant, lequel se prolonge jusqu'à la hauteur du sol couvrant entièrement la partie supérieure des murs de fondation.

[16] La partie avant, formant une partie plus basse, est composée de trois murs recouverts de briques.

[17] Au cours de l'année 2010, madame Roy décide de mettre en vente sa propriété.

[18] Le 22 janvier 2011, madame Émilie Caron et monsieur David Trudel, ayant manifesté leur intérêt d'en faire l'acquisition, retiennent les services de monsieur Sébastien Duchesne, inspecteur en bâtiment pour la compagnie Inspection Globale inc., qui procède alors à une inspection préachat de l'immeuble en litige.

[19] Son rapport écrit mentionne différentes anomalies affectant l'immeuble soit, entre autres, des fissures dans les murs de briques extérieurs.

[20] Rien n'y est cependant mentionné pouvant laisser croire que les solives de rive peuvent être affectées d'une certaine façon².

[21] Après avoir pris connaissance du contenu complet de ce rapport, madame Caron et monsieur Trudel refusent de faire l'acquisition de l'immeuble, lequel est retiré du marché par madame Roy.

[22] Cette dernière affirme avoir procédé par la suite aux travaux nécessaires afin de corriger la majorité des anomalies identifiées par monsieur Duchesne dans son rapport d'inspection.

[23] Au cours du mois de février 2011, elle obtient une soumission de la compagnie Fissure ML inc. qui, suite à une inspection visuelle, lui propose de procéder au remplacement complet des murs de fondation de sa propriété par une fondation en béton coulé protégée par une membrane hydrofuge.

² Pièce D-1.

[24] Il est à noter qu'à ce moment, les murs de fondation de sa résidence sont déjà âgés d'environ soixante-dix ans.

[25] Elle affirme ne pas avoir alors été avisée de quelques problèmes que ce soit pouvant affecter les solives de rives situées au-dessus de ces mêmes murs.

[26] Au cours de l'année 2011, elle fait installer des gouttières au pourtour du toit de sa résidence, lesquelles étaient absentes depuis son acquisition en 1992.

[27] Au début de l'année 2012, elle décide de la mettre de nouveau en vente.

[28] Le 23 avril 2012, elle complète le document intitulé «Déclarations du vendeur sur l'immeuble» dans laquelle elle répond, entre autres, négativement à la question suivante :

« D13.1 À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des rapports d'inspection sur l'immeuble ? »³

[29] Le 15 juin suivant, la demanderesse signe une promesse d'achat en vue d'en faire l'acquisition, conditionnellement à son inspection par un expert en bâtiment, laquelle est acceptée le jour même par madame Roy⁴.

[30] Le 23 juin 2012, la demanderesse retient les services du codéfendeur, monsieur Gendron, inspecteur en bâtiment pour la codéfunderesse Inspecon, lequel procède le jour même à l'inspection de l'immeuble en litige en sa présence.

[31] À la même occasion, la demanderesse reçoit les déclarations de madame Roy à propos de l'immeuble.

[32] Le rapport écrit préparé par monsieur Gendron, suite à son inspection de celui-ci, est remis à la demanderesse quelques jours plus tard⁵.

[33] Elle affirme en avoir pris connaissance rapidement alors que la preuve révèle qu'elle n'a aucunement questionné monsieur Gendron ni madame Roy quant à son contenu, et ce, avant la signature de l'acte de vente notarié⁶.

[34] Ce rapport d'inspection préachat contient, entre autres, les mentions pertinentes suivantes :

³ Pièce P-1.

⁴ Pièce P-3.

⁵ Pièce P-5.

⁶ Pièce P-2.

« **Déficiences à corriger**

Ces recommandations sont identifiées dans le rapport en caractère **BLEU**.

Extérieur

Observations extérieures

[...]

3.20 CLINS, MÉTAL, PVC, BOIS.

[...]

Le dégagement du sol au revêtement mural est insuffisant. Un dégagement de 8" est nécessaire entre le sol et le recouvrement mural.

L'absence de ce dégagement peut entraîner des dommages à la structure de bois. Il y a possibilité de dommages cachés.

*Dégager le sol du revêtement mural. Recommande de vérifier l'intérieur du mur pour dommages et faire toute réparation nécessaire. Sceller toute ouverture afin d'éviter l'endommagement des murs intérieurs / extérieurs par l'eau / l'humidité.*⁷

(Soulignements ajoutés)

[35] Ces derniers commentaires et recommandations, apparaissant aussi à la page 20 du rapport, n'ont cependant pas été verbalisés par monsieur Gendron auprès de la demanderesse lors de son inspection de l'immeuble.

[36] À la conclusion celle-ci, il lui fit part que l'immeuble ne présentait aucun problème majeur et qu'il était solide.

[37] La demanderesse fait l'acquisition de l'immeuble le 4 septembre 2012, sans suivre les recommandations de monsieur Gendron ci-avant mentionnées.

[38] Suivant les conseils reçus de son agent immobilier, madame Roy s'abstient de communiquer à la demanderesse ainsi qu'à monsieur Gendron le rapport d'inspection préachat préparé par monsieur Duchesne en date du 24 janvier 2011.

[39] De plus, alors qu'elle prétend avoir remis à la demanderesse la soumission préparée par Fissure ML inc., cette dernière nie formellement cette assertion, y compris même d'en avoir été informé de son existence.

⁷ Page 10 du rapport.

[40] Au cours du printemps de l'année 2013, la demanderesse décide de procéder à des travaux d'aménagement paysager nécessitant l'excavation d'une partie du terrain situé, entre autres, le long du mur extérieur latéral droit de sa résidence.

[41] Elle découvre alors, principalement à cet endroit ainsi qu'à l'arrière, que les solives de rive sont dans un état de pourriture avancée et doivent être remplacées.

[42] Elle contacte d'abord monsieur Gendron qui, le 26 avril 2013, se rend sur les lieux afin de constater la situation⁸.

[43] Elle retient par la suite les services de monsieur Alain Mousseau, ingénieur, qui procède, le 24 mai 2013, à une inspection de l'immeuble et à la préparation d'un rapport d'expertise.

[44] Celui-ci, daté du 17 juillet 2013, contient, entre autres, les commentaires suivants :

« Commentaires

L'examen des murs de fondation de cet immeuble n'est pas aisé à réaliser parce que ces fondations sont peu visibles. La présence d'uréthane giclée nuit à l'examen de la composition générale des murs. Cependant, plusieurs observations étaient possibles. Nous ne comprenons pas pourquoi l'inspecteur n'a pas décrit les différentes faiblesses et les arrangements inhabituels des courts murs. À la base de l'uréthane, il est facile de découvrir un mur de composition douteuse, l'absence de semelles et la faible profondeur de ses murs.

Quant au risque d'un vice à la structure lié au dégagement insuffisant du revêtement mural extérieur qui est présenté dans le rapport d'inspection, nous sommes d'opinion qu'une attention plus grande aurait dû être portée lors de l'inspection. D'une part, la position du sol par rapport à la position du plancher du rez-de-chaussée n'a pas été mesurée ni commentée. Que le revêtement soit trop près du sol, c'est une situation non adéquate, mais c'est surtout de différence entre le niveau du sol et le dessus du mur de fondation qui est important de déterminer. Dans le vide sanitaire, la présence d'uréthane empêche un contact visuel de la solive de rive n'empêche pas de piquer cet isolant de façon à établir le niveau auquel se situe le solin du mur de fondation dans une situation que l'on craint. Piquer un matériaux que l'on craint détérioré est l'une des règles de pratique décrite au rapport d'inspection!»⁹

⁸ Monsieur Gendron prend alors différentes photographies, lesquelles furent déposées en preuve sous la cote P-14.

⁹ Page 6 de la pièce P-6.

[45] Suivant le témoignage rendu à l'audience par monsieur Mousseau, aucun indice, lors de son inspection des murs de fondation du vide sanitaire, ne laissait présager ou supposer l'état de pourriture des solives de rive.

[46] Il soutient cependant que le retrait partiel et la perforation de l'uréthane giclée sur les murs de fondation font partie des normes de pratique d'un inspecteur préachat, que monsieur Gendron a fait défaut de respecter, empêchant ainsi la demanderesse de découvrir, préalablement à l'achat de l'immeuble, le vice important qui l'affectait.

[47] Le 3 juin 2013, la demanderesse fait parvenir, par l'entremise de son procureur, un avis de dénonciation à madame Roy¹⁰.

[48] Le 11 juin suivant, cette dernière et son conjoint se rendent chez la demanderesse pour prendre connaissance de la situation.

[49] Le 23 juin suivant, par lettre adressée aux procureurs de la demanderesse, madame Roy réfute toute responsabilité relativement aux vices affectant les solives de rive de l'immeuble en litige¹¹.

[50] Le 19 juillet suivant, la demanderesse retient les services de monsieur Michel Breault, entrepreneur général, lequel procède à la réfection complète de la fondation de sa résidence, du 1^{er} septembre au 25 novembre 2013, pour la somme de 21 984,00 \$, taxes incluses, qu'elle affirme lui avoir dûment payée¹².

[51] Ces travaux ont consisté, entre autres, à :

- « - *refaire tous les bas de murs de bois pourris à hauteur approximative de 12 pouces (+ ou - 3 pouces) ainsi que la ceinture.*
- *installer une membrane hydrofuge sur les murs de réfection bétonnés (sauf sur la partie déjà bétonnée à l'entrée de la maison : un styrofoam sera installé sur cette section et sera recouvert d'une membrane de plastique.*
- *réfection en béton d'environ 3 pouces et demi d'épaisseur sur la fondation existante.*
- *rehaussement du mur de réfection.»¹³*

¹⁰ Pièce P-8.

¹¹ Pièce P-10.

¹² Pièce P-13.

¹³ Idem, page 1.

[52] Le 10 mai 2014, la demanderesse fait parvenir une mise en demeure à monsieur Gendron et Inspektor, leur réclamant le remboursement de cette somme.

[53] Enfin, c'est le 16 juin 2014 qu'elle dépose sa réclamation contre les défendeurs dans le cadre du présent dossier.

ANALYSE ET DÉCISION

1. La demanderesse a-t-elle démontré que l'immeuble que lui a vendu la codéfenderesse, madame Roy, était atteint de vices cachés?

[54] Une réponse négative doit être donnée à cette question pour les raisons suivantes.

A. Les règles de droit applicables.

[55] La demanderesse a le fardeau de prouver le bien-fondé de sa réclamation et les faits qui la soutiennent selon la balance des probabilités¹⁴.

[56] Le législateur a adopté un cadre juridique spécifique prévoyant des responsabilités pour le vendeur, et ce, afin qu'il assure à l'acheteur la pleine jouissance du bien vendu.

[57] Une des garanties du droit de propriété est la garantie légale de qualité, souvent appelée la garantie contre les vices cachés.

[58] L'article 1726 du *Code civil du Québec* prévoit que:

Article 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

¹⁴ Suivant les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec :

Article 2803. *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

Article 2804. *La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.*

apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[59] Pour répondre aux exigences de la garantie légale de qualité prévue à l'article 1726 C.c.Q., le vice doit réunir les conditions suivantes, soit qu'il doit :

- 1) être caché;
- 2) être inconnu de l'acheteur;
- 3) être important;
- 4) être antérieur à la vente;
- 5) avoir fait l'objet d'une dénonciation suffisante;

[60] Voyons maintenant en détail la première de ces conditions en vue de son application au présent litige.

1. Le vice doit être caché

1.1. Degré d'inspection de l'acheteur

[61] Le caractère caché d'un vice s'apprécie objectivement en examinant, entre autres, le degré d'inspection du bien faite par l'acheteur, suivant les critères d'un acheteur prudent et diligent¹⁵.

[62] Pour déterminer si le vice est caché, le Tribunal doit déterminer si l'acheteur connaissait ou aurait dû connaître le défaut affectant le bien lors de son acquisition¹⁶.

[63] Un vice sera considéré comme apparent si un acheteur raisonnable avait pu le découvrir et la garantie ne s'appliquera pas si l'acheteur fait défaut d'exécuter son devoir d'inspection convenablement¹⁷.

[64] L'acheteur doit faire un examen raisonnable, attentif et sérieux du bien qu'il propose d'acquérir, sans avoir besoin de recourir à l'aide d'un expert¹⁸.

¹⁵ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259; *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593.

¹⁶ *Tambourgi c. Ambroise*, 1990 AZ-90011344; *Castonguay c. Cosier*, 1988 AZ-88011687.

¹⁷ *Cloutier c. Létourneau*, 1992 AZ-93011103; *Gélinas c. Beaumier*, 1989 AZ-90011169.

¹⁸ *Beaudet c. Bastien*, 2007 QCCQ 13454; *Gendron c. Cartier*, 2006 QCCQ 5793; *Rioux c. Doré*, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); *St-Félix-de-Kingsley (Mun.) c. Vincelette*, 2009 QCCS 5392; *9165-2115 Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.*, 2011 QCCS 2958.

[65] L'examen attentif de l'acheteur ne nécessite pas pour celui-ci de prendre des mesures exceptionnelles pour la recherche de vices cachés potentiels¹⁹.

[66] Cependant, il n'est pas pour autant soustrait à toute obligation et ne peut s'en remettre uniquement aux déclarations du vendeur.

[67] En, effet, il doit jouer un rôle actif et se montrer attentif à l'information disponible et aux indices qu'il peut observer.

[68] Ainsi, un vice n'est pas caché du seul fait que l'acheteur ne l'a pas aperçu ou n'en a pas apprécié la gravité.

[69] En effet, le vice qui aurait pu être constaté par un acheteur consciencieux sera considéré comme apparent.

[70] La détermination de ce qui est caché ou apparent sera influencée par l'ensemble des circonstances particulières à chaque cas. Ainsi, le Tribunal prend en considération le statut du vendeur (vendeur spécialisé ou non), le statut de l'acheteur (profane ou qualifié en construction), la nature du bien acheté (maison, commerce, industrie), son âge, le prix payé, la nature du vice et le comportement des parties.

1.2. Omission et comportement du vendeur

[71] En vertu de la garantie de qualité, le vendeur est responsable des vices cachés sans égard à sa connaissance de leur existence.

[72] La jurisprudence a cependant établi qu'un vice apparent, révélé par des indices, peut néanmoins être qualifié juridiquement de vice « *caché* », lorsque les déclarations ou les manœuvres du vendeur sont considérées frauduleuses, dolosives ou faites de mauvaise foi.²⁰

[73] Ainsi, dans l'arrêt de la Cour d'appel du Québec rendu dans *Proulx-Robertson c. Collins*²¹, Monsieur le Juge Lebel écrivait ce qui suit :

« *Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel.*

¹⁹ *Beudet c. Bastien*, 2007 QCCQ 13454; *Gendron c. Cartier*, 2006 QCCQ 5793; *Rioux c. Doré*, 2001 AZ-01036391 (C.Q.); *St-Félix-de-Kingsley (Mun.) c. Vincelette*, 2009 QCCS 5392; *9165-2115 Québec inc. c. 2425-0599 Québec inc.*, 2011 QCCS 2958.

²⁰ *Mangiola c. Pucella*, B.E. 2004-BE-93 (QCCA)

²¹ J.E. 92-130 (QCCA)

Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité. Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent. »²²

[74] La Cour d'appel s'était déjà prononcée en ce sens dans l'arrêt *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*²³:

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

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

[75] Le dol se définit comme étant :

« Le fait de provoquer volontairement une erreur dans l'esprit d'autrui pour le pousser à conclure le contrat ou à le conclure à des conditions différentes. C'est donc l'acte, l'agissement qui provoque l'erreur²⁴. »

[...]

Ainsi, la réticence et le silence sont apparus dans les textes du Code civil depuis la réforme. La réticence est un dol négatif. Elle consiste à laisser le cocontractant croire une chose par erreur, sans le détromper, spécialement en ne lui dévoilant qu'une partie de la vérité. Le silence est le fait de s'abstenir de révéler au cocontractant un fait important qui changerait sa volonté de contracter. Dans les deux cas, le comportement est déloyal, car il vise à amener l'autre partie à contracter malgré son ignorance ou à passer contrat à des conditions plus onéreuses qu'elle ne le ferait autrement. »²⁵.

²² Ibid., page 157 de l'arrêt.

²³ [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.)

²⁴ BAUDOUIIN, Jean-Louis, JOBIN, Pierre-Gabriel, VÉZINA, Nathalie, *Les Obligations*, Les Éditions Yvon Blais, 7^e édition, 2013, paragraphe 223, page 338.

²⁵ Ibid, paragraphe 224, pages 338 à 339.

[76] Par conséquent, l'absence de bonne foi ou l'intention de tromper, de la part du vendeur, doit découler de son silence ou de sa réticence d'informer l'acheteur quant à l'état vicié du bien qu'il désire lui vendre.

[77] En effet, comme l'affirme l'auteur Pierre-Gabriel Jobin, dans son ouvrage intitulé *La vente* et rédigé avec la collaboration de Michelle Cumyn²⁶ :

La véritable difficulté, à notre avis, réside dans le silence pur et simple du vendeur: la question s'est posée de savoir si, en l'absence de tout mensonge, manoeuvres ou réticence, le vendeur qui connaît effectivement (ou même est présumé connaître) un vice devrait le déclarer à l'acheteur lors de la vente, faute de quoi il serait tenu à la garantie peu importe que le vice soit caché ou apparent. On le voit, il s'agit de l'obligation de divulgation, fondée en droit commun sur le principe de la bonne foi et définie dans l'arrêt Bail. Selon les conditions de cette obligation posées par la Cour suprême dans cet arrêt, peut-on dire que le vendeur profane a un devoir de divulgation, au motif que lui seul possède la connaissance du vice, qu'il s'agit d'un élément très important pour l'acheteur, et que celui-ci, en raison du fait que le vendeur a une bonne connaissance de son bien (par exemple pour avoir habité sa maison pendant plusieurs années), peut légitimement avoir confiance que le vendeur lui révélera tout vice qu'il connaît? Nous ne le pensons pas. D'abord, comme on l'a vu, le devoir de divulgation de l'article 1733 ne concerne que la clause exonératoire; il n'existe pas d'autre disposition du Code sur la garantie de qualité à laquelle on pourrait rattacher une telle obligation de divulgation. Au contraire, il est remarquable que le législateur ait prévu une telle obligation en matière de garantie du droit de propriété (articles 1723, 1724 et 1725): s'il avait eu l'intention de l'imposer également en matière de garantie de qualité, ne l'aurait-il pas prévue expressément ailleurs qu'à l'article 1733? Par ailleurs, l'hypothèse que l'acheteur puisse légitimement s'attendre à ce que le vendeur profane lui décrive spontanément tous les vices qui dévaluent sa propriété est discutable, dans un contexte où deux parties ont des intérêts clairement opposés, le vendeur cherchant à obtenir un prix élevé et l'acheteur voulant payer le moins cher possible. Enfin, et surtout, tel que l'a énoncé expressément la Cour suprême dans Bail, l'obligation de divulgation s'arrête là où commence le devoir de toute personne de veiller à ses propres intérêts et de chercher à se renseigner elle-même; or, en matière de garantie de qualité, le Code définit spécifiquement le devoir de l'acheteur d'agir en personne prudente et diligente pour se renseigner sur les vices du bien, faute de quoi ces vices seront apparents et il n'y aura pas de garantie. Le devoir d'information du vendeur s'arrête donc à celui, prévu par le Code, de l'acheteur de se renseigner. D'après nous, il est par conséquent contraire à la lettre et à l'esprit du Code d'imposer au vendeur profane un tel devoir de divulgation. La conséquence n'est pas négligeable, car, si un tel devoir existait, sa violation conduirait notamment à rendre caché un vice qui serait autrement apparent, ouvrant la porte à tous les recours. Logiquement, selon nous, le vendeur ne doit pas avoir une telle obligation et l'acheteur ne doit pas disposer de recours en se plaçant sur le

²⁶ Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 3^{ème} édition, 2007.

terrain des vices de consentement, en particulier le dol; en effet, l'arrêt Bail établit des paramètres généraux pour l'obligation de divulgation, applicables aussi bien dans le domaine extracontractuel que dans le domaine contractuel.»²⁷

(Soulignements ajoutés et références omises)

[78] En conclusion, un vice apparent, révélé par des indices, peut devenir juridiquement caché uniquement si le silence ou la réticence du vendeur est dolosif.

b. Application de ces principes au présent litige.

[79] Dans le présent cas, la demanderesse a reçu le rapport d'inspection préachat, préparé par monsieur Gendron, plus de deux mois précédant sa signature du contrat de vente intervenu avec madame Roy.

[80] Celui-ci indique, en caractère bleu, la présence d'une déficience relativement à l'absence de dégagement suffisant entre le revêtement mural extérieur et le sol, laquelle peut entraîner des dommages à la structure de bois et de possibles dommages cachés.

[81] Monsieur Gendron recommande alors qu'un dégagement soit fait entre le sol et ce revêtement mural ainsi qu'une vérification de l'intérieur du mur afin de vérifier s'il y a présence de dommages, auquel cas, de procéder aux réparations nécessaires.

[82] Or, la preuve a révélé que la demanderesse n'a pas suivi les recommandations émises par monsieur Gendron, s'abstenant de plus de lui poser quelques questions que ce soit à ce sujet avant de faire l'acquisition de l'immeuble en litige.

[83] Elle n'a pas davantage tenté d'obtenir de madame Roy son autorisation afin de permettre à monsieur Gendron ou à un autre expert d'investiguer l'état des structures se trouvant derrière le recouvrement mural extérieur ou intérieur de l'immeuble.

[84] Ayant été dûment avisé de la possibilité de l'existence d'un vice pouvant affecter ces mêmes structures, il revenait à la demanderesse de procéder à une inspection plus approfondie de l'immeuble avec l'aide de monsieur Gendron ou de tout autre expert, étant donné son absence de connaissance particulière dans le domaine du bâtiment et l'âge de l'immeuble qu'elle s'appropriait à acquérir.

[85] Par conséquent, l'existence d'une situation laissant présager des vices pouvant affecter la structure de bois présente derrière le revêtement des murs extérieurs de l'immeuble en litige, préalablement à son achat par la demanderesse, fait en sorte que le vice affectant une partie importante de ses solives de rive, tel que révélé par la preuve, ne peut être qualifié de vice caché.

²⁷ Ibid., paragraphe 160.

[86] De plus, bien que madame Roy ait répondu négativement à la question D13.1 du formulaire intitulé «Déclarations du vendeur sur l'immeuble» et que la preuve prépondérante a démontré qu'elle n'a pas remis à la demanderesse l'estimation préparée par Fissure ML inc. ni le rapport d'inspection préachat daté du 24 janvier 2011, il n'a pas été démontré qu'elle a agi ainsi de mauvaise foi ou dans le but de tromper la demanderesse.

[87] Le Tribunal estime donc qu'il ne s'agit pas de réticences dolosives de sa part.

[88] D'ailleurs, malgré les informations qu'elle a pu obtenir suivant le contenu du rapport d'inspection préachat préparé par monsieur Duchesne et des représentants de Fissure ML inc., la demanderesse n'a pas réussi à démontrer qu'elle connaissait ou ne pouvait ignorer l'état de pourriture avancé de certaines sections des solives de rive de sa résidence.

[89] En conclusion, le comportement de madame Roy, dans le cadre de la transaction de vente intervenue avec la demanderesse, n'a donc pas rendu juridiquement caché le vice apparent qui affectait cette partie de l'immeuble en litige.

[90] Par conséquent, la réclamation de la demanderesse doit être rejetée contre la codéfenderesse, madame Roy.

2. Dans la négative, le codéfendeur, monsieur Gendron, a-t-il commis une faute lors de son inspection de l'immeuble, engageant sa responsabilité et celle d'Inspecnor?

[91] Une réponse négative doit être donnée à cette question pour les raisons suivantes.

[92] Pour avoir gain de cause, la demanderesse devait démontrer qu'Inspecnor et son inspecteur, monsieur Gendron, n'ont pas respecté leurs obligations envers elle, commettant ainsi une faute contractuelle lui ayant causé des dommages.

[93] En effet, Inspecnor et monsieur Gendron étaient liés à un contrat de service régi, entre autres, par les articles suivants du Code civil du Québec :

Article 2098. *Le contrat d'entreprise ou de service est celui par lequel une personne, selon le cas l'entrepreneur ou le prestataire de services, s'engage envers une autre personne, le client, à réaliser un ouvrage matériel ou intellectuel ou à fournir un service moyennant un prix que le client s'oblige à lui payer.*

Article 2100. *L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir*

conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus au résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[94] L'inspecteur en bâtiment doit donc agir dans le meilleur intérêt de son client avec prudence et diligence.

[95] Sa conduite est soumise à une obligation de moyen.

[96] De plus, il faut se référer à la convention de services, signée par la demanderesse, le 23 juin 2012²⁸, laquelle reprend la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (l'AIBQ) qui prévoit à son article 7 que «*l'inspection de bâtiments effectuée selon la présente Norme est une inspection visuelle et attentive qui n'est cependant pas techniquement exhaustive*»²⁹.

[97] Au sujet de la portée et des limites d'une inspection préachat, le Tribunal fait siens les commentaires suivants de Me Mélanie Hébert que l'on retrouve dans son texte intitulé «*Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat, les développements récents*»³⁰ :

« Dans notre texte précédent, nous avons défini le cadre de l'inspection préachat en faisant référence aux propos de la Cour d'appel dans l'arrêt Placement Jacpar inc. c. Benzakour³¹ qui, encore aujourd'hui, est selon nous, l'arrêt de principe en la matière. Dans cet arrêt, la Cour d'appel s'exprimait ainsi au sujet de l'inspection préachat :

« Dans le cas d'un édifice comme celui de l'appelante, l'acheteur prudent ou son expert, s'il en engageait un, satisferait à l'obligation d'inspection en procédant à un examen visuel des principaux éléments constitutifs de l'extérieur et de l'intérieur, des principaux systèmes mécaniques accessibles de la toiture et en vérifiant quelques-uns des appartements. Il ne serait pas obligé de tout vérifier dans le détail et encore moins, de commencer à ouvrir ou à sonder plancher, murs, plafonds, ou fondations. Même en

²⁸ Pièce D-1.

²⁹ Tel qu'indiqué à la page 4 du rapport déposé sous la cote D-3; Voir aussi : *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 12985.

³⁰ *Développements récents en droit de l'immobilier 2007*, Barreau du Québec – Service de la formation continue, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2007.

³¹ [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.).

appliquant la jurisprudence qui semblait exiger la présence de l'expert, il faut comprendre les limites du rôle de celui-ci avant l'achat, ainsi que celle des exigences de l'article 1522 C.c., pour que joue la garantie contre les vices cachés. Cet examen n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire. »

Plusieurs autres décisions contiennent une définition de l'inspection préachat. Pour éviter d'alourdir le présent texte, nous avons choisi certaines de ces décisions et nous avons inclus la définition donnée dans la décision ci-après :

Il est bien établi que l'inspection préachat a pour but d'identifier les éléments qui ne fonctionnent pas ou fonctionnent pas correctement ; de découvrir les indices de bris, défauts ou vices apparents, et d'en informer adéquatement le client (les acheteurs intéressés). [...] Convient-il d'ajouter que l'inspection préachat n'est pas une inspection de conformité aux divers codes ou normes. C'est une inspection générale « visuelle » et non une expertise.³²

Le travail de l'inspecteur consiste à examiner la propriété, à signaler les défauts apparents pouvant affecter et menacer l'utilisation de l'immeuble et dont le coût de réparations peut affecter la valeur de l'immeuble et à produire un rapport écrit. [...] Rappelons que l'inspection préachat est de nature visuelle, elle vise tous les systèmes et toutes les composantes facilement accessibles qui sont énumérées à la Norme de pratique (art. 2.2. al. A). La même norme prévoit que les inspections sont des inspections visuelles et ne sont pas techniquement exhaustives.³³

L'inspecteur a donc l'obligation de constater les vices apparents et d'apporter une attention particulière à tout indice pouvant présager un vice ou une défectuosité importante. Il doit voir ce qui doit être « vu » ou « constaté » et l'interpréter (Préseault c. Inspec-Tech inc. et Pépin) sinon il pourra se faire reprocher sa négligence. Enfin, il doit référer le client à un spécialiste en cas de doute quant à l'existence d'un vice.³⁴

L'inspection préachat vise à identifier les défauts apparents importants qui affectent l'immeuble et en diminue l'usage ou la valeur ; il s'agit d'une inspection des composantes visibles.³⁵

³² *Bazzoli c. Toffler*, AZ-503017094, 700-22-011035 (C.Q.).

³³ *Salvail c. Trépanier*, 2005 CanLII 50193 (C.Q.)

³⁴ *Malaison c. Vachon*, EYB 2005-91594 (C.Q.), 550-22-005348-022

³⁵ *Pion c. Daigle*, 2006 QCCQ 3917

Il est du devoir de l'inspecteur préachat de relever tous les indices visibles susceptibles de soulever des soupçons et d'indiquer à ses clients, le cas échéant, qu'une inspection ou une recherche plus approfondie s'impose.³⁶

Ces définitions, bien que différentes, ont plusieurs points en commun et nous permettent de bien cerner l'objet de l'inspection préachat. Ainsi, l'inspection préachat a pour but d'identifier les vices apparents importants d'un immeuble ou de ses composantes visibles qui affectent la valeur ou l'usage de l'immeuble. L'inspection préachat est sommaire et n'a pas la même portée qu'une expertise. L'inspecteur doit cependant porter une attention particulière aux vices apparents qui laissent présager l'existence d'un vice plus important et dans un tel cas, recommander à son client de retenir les services d'un expert.

Sur ce dernier point, plusieurs décisions rendues dernièrement ont confirmé que face à des signes apparents d'un vice, l'inspecteur préachat doit informer ses clients que ces signes (telles des fissures ou une panse de bœuf, par exemple) nécessitent un examen plus détaillé ou, à tout le moins, les aviser de la possibilité qu'un problème majeur soit présent^{37 38}.

(Soulignements ajoutés)

[98] Enfin, tout comme l'affirme Maîtres Lorraine Talbot, Isabelle Viens et Natale Screnci, dans leur ouvrage intitulé « La responsabilité de l'inspecteur préachat »³⁹ :

« Résumé des limites de l'inspection

L'inspecteur préachat est un généraliste.

L'inspection préachat n'est pas une expertise et n'a donc pas la même rigueur.

L'Inspection préachat est une inspection visuelle seulement, mais approfondie.

L'inspection préachat ne comporte aucune mesure ou méthode destructive pour permettre de voir à l'intérieur des murs, des plafonds, des conduits mécaniques, des systèmes mécaniques ou dans un autre espace inaccessible, caché ou non vérifiable.

³⁶ Rivest c. Vachon, 2006 QCCS 1377 (CanLII)

³⁷ Voir entre autres les décisions : Lamontagne c. 9090-6686 Québec inc, AZ-50370684 (C.Q.), 200-22-026869-032; Malaison c. Vachon, EYB 2005-91594 (C.Q.), 550-22-005348-0228 ; Renault c. Parisé, 2007 QCCQ 3776 (CanLII); Voir également la décision Lévesque c. Villeneuve, 2005 CanLII 48140 (QC C.Q.) dans laquelle la Cour du Québec conclut que malgré la présence de signes, l'inspecteur préachat ne pouvait déceler l'existence d'un vice important puisque pour ce faire il aurait dû ouvrir un plafond.

³⁸ Ibid., pages 178 à 180.

³⁹ Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2012.

En l'absence d'un indice révélateur, l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou à creuser autour des fondations.

L'inspection préachat ne garantit pas l'absence de vices cachés.

L'inspection préachat n'est pas une garantie d'identification de certaines conditions latentes.

L'inspecteur préachat n'a pas à tout sonder ou tout découvrir.

Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui d'un acheteur prudent et diligent et non pas celui d'un expert tatillon sur qui repose une sorte d'obligation de résultat.

Le but de l'expertise préachat n'est pas de procéder à une analyse en profondeur de la structure de l'immeuble.

L'inspection préachat n'est pas une inspection de conformité aux divers codes ou normes.

L'inspecteur préachat n'est pas tenu de proposer des correctifs efficaces aux défauts décelés, il peut choisir de référer son client à un expert en la matière.

Le rapport d'inspection préachat ne constitue pas une garantie ou une police d'assurance de quelque nature que ce soit.

Lorsque l'inspecteur préachat commet une faute l'acheteur en subit les conséquences juridiques. La non-prudence et la non-diligence de l'inspecteur préachat sont assumées par l'acheteur qui perd son recours contre son vendeur.»⁴⁰

[99] Dans le présent cas, il est reproché à monsieur Gendron de ne pas avoir, entre autres, perforé ou retiré une partie de l'uréthane giclée afin de vérifier l'état des solives de rive.

[100] L'article 18 des normes de l'ABIQ indique que l'inspecteur doit «*piquer les composantes structurales qui semblent détériorées. Cette opération n'est toutefois pas requise lorsqu'elle aura pour effet d'endommager le bâtiment ou de faire courir un risque à l'inspecteur ou à d'autres personnes.*»

[101] Or, dans le présent cas, les solives de rives étaient entièrement cachées, ne permettant pas visuellement de constater leur détérioration.

[102] De plus, monsieur Gendron a dûment avisé par écrit la demanderesse des anomalies possibles de ces structures et lui a conseillé d'aller au-delà d'une simple inspection visuelle afin d'en confirmer ou non l'existence.

⁴⁰ Idem., pages 48 et 49.

[103] La preuve prépondérante a donc démontré que monsieur Gendron a dûment rempli ses obligations contractuelles et n'a commis aucune faute, lors de son inspection préachat de l'immeuble en litige, pouvant engager sa responsabilité et celle de son mandant, soit la compagnie Inspeconor.

[104] Par conséquent, la réclamation de la demanderesse dirigée contre monsieur Gendron et Inspeconor doit aussi être rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[105] **REJETTE** la réclamation de la demanderesse, madame Julie Taillon, contre les défendeurs, madame Chantal Viviane Roy, monsieur Guy R. Gendron et Inspeconor inc.;

[106] Le tout avec dépens, limités aux frais judiciaires payés par les défendeurs soit, 157,00\$ pour madame Chantal Viviane Roy et 157,00 \$ pour monsieur Guy R. Gendron et la compagnie Inspeconor inc.

HONORABLE PIERRE CLICHE, JCQ

Date d'audience : 21 septembre 2015