

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N°: 500-22-086550-038
DATE : 13 avril 2006

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE HANDMAN, J.C.Q.

FRANCE PILON

Demanderesse

c.

JACQUES DAIGLE

-et-

MARIE-ÉLAINE CLOUTIER

-et-

DANY BOUCHARD

Défendeurs

JUGEMENT

[1] La demanderesse, France Pilon, a acheté la propriété des défendeurs, Marie-Élaine Cloutier et Dany Bouchard, suite à une inspection pré-achat effectuée par le défendeur, Jacques Daigle. Peu de temps après la prise de possession de la maison, Mme Pilon a constaté plusieurs problèmes, y compris des infiltrations d'eau provenant de la toiture et de la fondation.

[2] Elle a intenté la présente action contre les vendeurs et contre l'inspecteur Daigle. Elle leur réclame la somme (amendée) de 60 443,02 \$¹ représentant le coût des réparations effectuées et celles à venir, ainsi que les dommages pour troubles, stress, incon vénients et perte de temps.

QUESTIONS EN LITIGE

[3] Ce dossier soulève de multiples questions touchant la qualification juridique des vices affectant la maison et la responsabilité de chacune des parties à cet égard.

[4] En particulier, il s'agit de déterminer l'étendue des obligations de l'inspecteur en bâtiment. Il y a également lieu de traiter sa responsabilité relative aux vices apparents, non dénoncés, et aux vices cachés qui comportaient suffisamment d'indices pour qu'ils soient découverts.

[5] De plus, il s'agit de décider si les connaissances de l'agent d'immeuble, dans le domaine immobilier, ont pour effet de minimiser les obligations de l'inspecteur.

[6] La responsabilité des vendeurs ainsi que leurs obligations, quant à la divulgation d'informations, sont également visées par ce dossier.

[7] Quant à l'acheteuse, il y a lieu de déterminer si elle fut négligente en ne se fiant qu'aux recommandations verbales de l'inspecteur en bâtiment, sans attendre son rapport écrit, avant d'acheter l'immeuble, et en ne donnant pas suite à ses recommandations.

[8] Il faut également fixer le quantum des dommages, le cas échéant.

LES FAITS

[9] À l'automne 2000, Mme Pilon fixe son choix sur un cottage semi-détaché. Construit en 1974, il avait été modifié en duplex comprenant un logement séparé et la résidence principale, agrandie par un ajout à l'étage.

[10] Elle visite la maison, accompagnée de Pierre Hamelin qui, à l'époque, était son agent d'immeuble et son copain. Le 17 novembre 2000, Mme Pilon, suite à sa deuxième visite, présente une offre d'achat conditionnelle à ce que l'immeuble soit inspecté. Se décrivant comme étant une personne prudente ayant des ressources financières limitées, elle voulait s'assurer que la maison n'avait pas "des gros problèmes".

[11] L'inspection pré-achat, effectuée par Jacques Daigle, en présence de Mme Pilon et de M. Hamelin, eut lieu le 20 novembre 2000, et dura un peu plus de cinq heures.

¹ Un calcul effectué par le Tribunal de l'ensemble des factures et estimés présentés, plus les dommages réclamés, révèle que le montant amendé est de 60 789,73\$.

[12] Lors de l'audition, M. Daigle a relaté avec force détails chacun des items notés lors de son inspection. Entre autres, il avait remarqué deux réparations effectuées aux plafonds. Selon M. Daigle, le vendeur, M. Bouchard, l'avait informé qu'une infiltration d'eau était survenue une seule fois dans la cuisine, qu'il y avait eu un dégât d'eau dans la salle à manger, suite à un débordement de la toilette qui ne s'était pas reproduit, ainsi qu'une autre infiltration vis-à-vis une fenêtre d'une des chambres mais qui avait été réparée; ces constatations ne se retrouvent pas dans son rapport écrit.

[13] M. Daigle a fait le tour de la maison et du logement en présence de sa cliente et de M. Hamelin. Selon son témoignage, il fit part à Mme Pilon de ses constatations et lui énuméra toutes les déficiences de l'immeuble, telles, l'absence de drain à la descente donnant accès au sous-sol, une fissure dans la fondation, des dommages à la cheminée, la nécessité de refaire le toit au-dessus de l'appentis, de faire des joints d'étanchéité à différents endroits, etc.. D'ailleurs, selon M. Daigle, lorsqu'il informa Mme Pilon de toutes ces réparations, elle déclara "ça va coûter cher".

[14] Mme Pilon ne se rappelait pas les détails entourant l'inspection. Peu de temps avant, lors d'un accident de voiture, elle avait subi un traumatisme crânien, qui, selon son témoignage, entraîna des séquelles cognitives ainsi que des pertes de mémoire.

[15] Par contre, elle se rappelait que l'inspecteur Daigle lui avait fait part d'un problème majeur visant le toit de l'appentis, à l'arrière de la maison, et que celui-ci devait être refait; c'est ainsi qu'elle a obtenu une diminution du prix de vente, soit 127 500 \$ au lieu de 129 000 \$. Les autres problèmes n'étant que mineurs, M. Daigle l'avait avisée qu'elle devait s'attendre à dépenser de 3 000 \$ à 4 000 \$ pour l'entretien et quelques petits travaux, durant la première année d'habitation.

[16] Mme Pilon n'a pas attendu le rapport de M. Daigle avant de négocier le prix d'achat, le 20 novembre 2000. Elle affirmait que les murs avaient été repeints, que la maison était "propre et belle". D'ailleurs, le vendeur, M. Bouchard, a admis avoir repeint le logement et la maison, y compris les plafonds, en juillet 2000.

[17] M. Hamelin, lors de l'audition, a corroboré le témoignage de Mme Pilon. Il ajouta qu'outre la nécessité de refaire le toit de l'appentis, M. Daigle "n'a rien vu de majeur".

[18] Immédiatement après avoir pris possession de sa propriété, le 9 janvier 2001, Mme Pilon, ayant remarqué plusieurs anomalies, a contacté M. Daigle; il revint voir la maison, le 18 janvier 2001. Son rapport complémentaire note la parqueterie² noircie et décollée, un contrôle de plinthes électriques dissimulé, plusieurs prises de téléphone non-fonctionnelles, etc..

² Nous conserverons le terme employé par l'inspecteur Daigle, dans son rapport, pour désigner les planchers en marqueterie.

[19] Au mois de mars 2000, un dégât d'eau, provenant du toit avant, survint. L'eau créa des dommages partout dans le logement du duplex: infiltrations dans le parquet, décollement du plâtre dans la cuisine, cernes jaunes sur le plafond de la garde-robe, etc.. Dans la résidence, l'eau a causé des dommages dans le salon et dans la salle à manger.

[20] De nouveau, Mme Pilon a fait appel à M. Daigle qui vint inspecter la maison, le 24 mars 2001. Dans son rapport, il note les infiltrations d'eau au débord du toit et au niveau de la fondation, les cernes au plafond adjacent à deux pièces et une fuite au tuyau d'alimentation de la douche.

[21] Ces dommages furent confirmés par le frère de Mme Pilon, Claude Pilon, qui a visité la maison peu de temps après la prise de possession. Outre les problèmes visant le décollement de la parqueterie, les cernes et traces d'eau, il avait constaté l'état abîmé des bardeaux du toit principal, l'absence de circulation d'air et les traces d'eau dans l'entre toit, ainsi qu'une odeur d'humidité, plus marquée au sous-sol où on apercevait des traces de moisissure.

[22] Au mois d'avril 2001, Mme Pilon consulte M. Claude Latulippe, technologue en architecture, pour les fins d'une expertise. Suivant ses recommandations, Mme Pilon a fait effectuer des réparations au toit, au drain français, à la quasi totalité du logement du locataire et à certains endroits dans la maison principale. Elle s'est d'abord occupée des réparations urgentes causées par les infiltrations d'eau; d'autres furent effectuées suite à des emprunts d'argent et certaines sont à faire.

[23] Mme Pilon a déclaré que les réparations s'étaient sur une période de quatre ans et qu'elles lui avaient coûté, à ce jour, 40 173,46 \$. L'estimé, quant aux travaux à venir, s'élève à 10 269,56 \$. Sa réclamation vise l'ensemble de ces frais ainsi que la somme de 10 000 \$ à titre de dommages pour troubles, stress, inconvénients et perte de temps, plus les frais d'expertise. Les détails de sa réclamation se retrouvent dans le tableau ci-après.

RÉCLAMATION de MME PILON

Item	Req	Ref	Type	Date	\$-sans taxe	\$-avec taxe
Drain français						
Terrassement	28 a)	P-14	payé	juin-04		\$ 6 209,66
Patio	28 c)	P-10	payé	juin-04		\$ 4 361,30
Vérification du drain français	28 f)	P-7	payé	mai-01		\$ 110,00
Réparation du drain français	28 d)	P-9	payé	mai-04		\$11 242,15
Haie et tonnelle	29 a)	P-15	Est.	févr-04	\$ 1 550,00	\$ 1 782,96
					Total	\$23 706,07

Sous-sol

Défaire sous-sol,mur arrière	28 b)	P-16	payé	déc-05		\$ 1 035,80
Reconstruire faux plancher	29 f)		Est.	avr-01	\$ 1 031,20	\$ 1 186,14
Couvrir sol, tuiles de vinyle	29 g)		Est.	avr-01	\$ 408,40	\$ 469,76
Reconstruction des murs	29 h)		Est.	avr-01	\$ 2 618,80	\$ 3 012,27
Plinthes et cadrages	29 i)		Est.	avr-01	\$ 93,76	\$ 107,85
Peinture du sous-sol	29 j)		Est.	avr-01	\$ 464,20	\$ 533,95
				Total		\$ 6 345,77

Toiture

Refaire toiture	28 e)	P-5	payé	déc-01		\$12 940,31
				Total		\$12 940,31

Marqueterie, planchers et murs

Réparation des planchers	28 f)	P-6	payé	mars-02	\$ 280,00	\$ 322,07
Réparation:plafonds, murs	28 f)	P-6	payé	janv-02	\$ 1 980,00	\$ 2 276,42
Réparation:plafonds, murs	28 f)	P-6	payé	avr-02		\$ 828,18
Réparer marqueterie etc	29 d)	Ax E	Est.	avr-01	\$ 2 001,75	\$ 2 302,51
				Total		\$ 5 729,18

Électricité

Changer connecteur, plaque	28 f)	P-6	payé		\$ 60,00	\$ 69,02
Réparations diverses	29 b)		Est.		\$ 380,00	\$ 437,10
				Total		\$ 506,11

Téléphone

Installation des prises	28 f)	P-7	payé			\$ 120,00
				Total		\$ 120,00

Plomberie

Déboucher lavabo et bain	28 f)	P-7	payé	févr-01		\$ 116,63
Réparations de plomberie	28 f)	P-7	payé	juin-01		\$ 176,00
Réparations des dégâts	28 f)	P-7	payé	oct-01		\$ 551,53
Nettoyer drain, clapet changé	28 f)	P-7	payé	janv-02		\$ 161,03
Reprendre fausse poutre	29 e)		Est.	avr-01	\$ 130,00	\$ 149,53
				Total		\$ 1 154,72

Plancher

Fléchissement du plancher	29 c)		Est.	avr-01	\$ 250,00	\$ 287,56
				Total		\$ 287,56

Sub total \$50 789,73

Domages

Troubles, stress, inconvénients, perte de temps						\$10 000,00
				Total		\$60 789,73

[24] Le vendeur, M. Bouchard, a témoigné que les photographies prises par M. Latulippe, en avril 2001, reflétaient l'état de la maison lors de l'inspection en novembre 2000. Le plancher de la salle à manger n'était pas recouvert d'un tapis et la parqueterie, déjà noircie lorsqu'il avait pris possession de la maison, en 1996, était maintenant décollée. Il mentionna également les traces brunâtres au coin du bain, les tuiles noircies non recouvertes par des meubles où un tapis, dans la chambre principale.

[25] À l'emplacement de la pompe submersible, le mur était à nu; tant le mur que le plancher étaient dans l'état démontré par les photographies où des traces d'efflorescence sont apparentes. Les plinthes chauffantes, non cachées, n'étaient pas fixées au mur et il y avait des tâches sur le contreplaqué, dans le sous-sol.

[26] M. Bouchard et Mme Cloutier possédaient un rapport de l'inspection effectuée en 1996, soit au moment de l'achat de la maison. M. Bouchard a refusé d'en donner une copie à Mme Pilon puisque celle-ci n'acceptait pas de payer les coûts à cet effet. M. Bouchard a rempli la déclaration du vendeur, sans mentionner que le propriétaire précédent avait eu des infiltrations d'eau. Il témoigna que pendant toute la période où il était demeuré dans la maison, il n'avait subi aucune infiltration d'eau, si ce n'est qu'un débordement d'eau sur le comptoir qui s'était avéré sans conséquence.

[27] M. Daigle a soutenu, avec photographies à l'appui, que la maison et le logement avaient été repeints et que les dommages, constatés sur les murs et les plafonds, par M. Latulippe, au printemps 2001, n'étaient pas présents en novembre 2000.

[28] Il a affirmé qu'il n'y avait pas de moisissure, d'efflorescences ou de traces apparentes sur les murs. En grande partie, les murs de la fondation n'étaient pas visibles à cause d'obstacles ou parce qu'ils étaient recouverts. Un faux plancher cachait la dalle de béton.

[29] Dans la résidence principale, il n'avait remarqué aucune trace d'infiltrations d'eau dans la cuisine ni aucun dommage à la parqueterie, dans la salle à manger. À cet endroit, la réparation au plafond n'avait pas l'envergure de celle apparaissant sur la photographie produite par M. Latulippe. Les chambres n'étaient pas dans l'état démontré par les photographies prises au printemps et les traces d'infiltrations n'étaient pas visibles. Il ne pouvait voir la trappe d'accès à la tuyauterie du bain située au fond du garde-robe où s'empilaient boîtes et sacs.

[30] Dans l'entre toit du toit principal, à l'exception des signes d'infiltrations près de la cheminée, il n'y avait aucun dommage apparent. Le bois n'était pas noirci et il n'y avait

aucun cerne, contrairement aux photographies prises par M. Latulippe. M. Daigle n'a noté aucun signe d'affaiblissement de la structure, aucune trace d'efflorescence sur la brique ni de taches noires sur les soffites.

[31] Il y eut des objections prises sous réserve pendant l'audition. Lors des représentations, les parties n'ont soulevé qu'une objection devant être traitée dans ce jugement, soit celle visant le statut de l'un des témoins, présenté comme un expert. La décision, à ce sujet, se retrouve dans la prochaine section; il n'y a pas lieu de traiter les autres objections.

LES EXPERTS

L'expert de la demanderesse

[32] Technologue en architecture et membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec, Claude Latulippe enseigne les techniques de l'inspection pré-achat. Il a effectué trois à quatre milles expertises depuis 1986.

[33] À deux reprises, il a visité la propriété de Mme Pilon, soit le 24 avril et le 22 mai 2001. Ses observations sont notées dans un rapport daté du 26 juillet 2001.

[34] M. Latulippe a remarqué plusieurs signes reliés à des infiltrations d'eau dans la toiture principale et le toit de l'appentis couvrant le logement; il a également noté l'absence de ventilation dans le toit principal et un manque de ventilation dans le sous-toit de la toiture de l'appentis.

[35] Il expliqua qu'étant donné le manque de ventilation, un phénomène de condensation est ainsi créé entraînant des dommages causés par l'eau. Ce manque de ventilation engendre également une détérioration prématurée des bardeaux d'asphalte, permet plus facilement la formation de congères de neige et de glace et occasionne des remontées d'eau par capillarité. L'eau pénètre ainsi en dessous des bardeaux, provoquant des infiltrations dans le vide sous le toit, dans le logement ainsi que dans la résidence.

[36] Selon M. Latulippe, les infiltrations d'eau étaient récurrentes, tel que le démontrent les traces noires sur le contreplaqué du petit toit lorsque les bardeaux furent enlevés, le bois pourri autour des fenêtres et les dommages à la parqueterie.

[37] Il avait constaté plusieurs signes reliés à des infiltrations d'eau au sous-sol, laissant croire à un problème dû à un drain français mal installé. L'excavation, par la suite, a confirmé son hypothèse. Le drain, qui contrôle le niveau de l'eau de la nappe phréatique, et qui, selon lui, peut durer quarante (40) ans, s'il est bien installé, était

positionné trop haut. Ainsi, l'eau ne pouvait être évacuée, s'infiltrait sous la dalle en béton et affectait les matériaux juxtaposés.

[38] M. Latulippe a noté plusieurs anomalies relatives à certaines installations électriques, non conformes au Code de l'électricité du Québec, devant être corrigées. Plusieurs indices révélaient qu'il y avait une fuite d'eau à la plomberie du bain; selon lui, les dommages découlant de la plomberie étaient visibles lors de la vente.

[39] Il a de plus constaté d'autres problèmes, soit le bois pourri à la base de la fenêtre au sous-sol, le fléchissement du plancher près du hall d'entrée et la non conformité des marches au Code du bâtiment.

L'expert des vendeurs

[40] Les vendeurs ont fait témoigner, comme expert, Richard Gervais, membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec et inspecteur pré-achat depuis une dizaine d'années.

[41] M. Gervais a visité les lieux, le 5 février 2004, connaissant déjà la teneur du rapport de M. Latulippe. Il confirma que les toits mansardes manquent de ventilation et que les problèmes, découlant de ce fait, existaient depuis plusieurs années dans l'immeuble concerné. Selon lui, les signes de condensation étaient visibles lors de l'inspection.

[42] Comme M. Latulippe, M. Gervais a soulevé l'existence de plusieurs indices, tels la présence d'humidité au sous-sol, révélatrice d'une problématique majeure visant soit des infiltrations, soit un problème de drainage.

[43] Il a nié que les vices étaient cachés, se référant, entre autres, à l'aération limitée dans l'entre toit, les traces noirâtres d'écoulement, une bosse sur le toit démontrant la facture artisanale de la structure, etc.. Il a toutefois admis qu'une peinture fraîche couvre les cernes et que les vendeurs avaient possiblement eu des problèmes d'infiltrations d'eau dans le sous-sol.

[44] M. Gervais reprochait à M. Daigle, entre autres, de ne pas avoir noté le manque de ventilation et la nécessité de changer le toit principal. Il considérait que le rapport de M. Daigle était ambigu et que ses recommandations étaient insuffisantes.

L'expert de l'inspecteur pré-achat

[45] M. Stéphane Bossus, ingénieur et propriétaire du Centre d'expertises légales en bâtiment inc., fut présenté comme témoin expert par le défendeur Daigle. Son statut a été contesté par le procureur de la demanderesse qui alléguait que M. Bossus n'est pas

un inspecteur pré-achat et qu'il n'avait procédé qu'à une dizaine d'inspections dans sa carrière. Après avoir pris connaissance de la preuve quant à sa formation professionnelle et à son expertise, le Tribunal rejette cette objection.

[46] Un témoin expert peut donner une opinion dans une discipline autre que sa spécialisation, lorsqu'il s'agit d'une discipline connexe, tel le cas présent³. Le Tribunal considère que M. Bossus, en vertu de sa formation d'ingénieur spécialisé dans l'évaluation et la gestion de projets de construction et de son expérience professionnelle (comprenant, entre autres, plus de mille expertises en bâtiments), détient les qualifications requises pour témoigner, comme témoin expert, relativement à l'ensemble des sujets concernés. L'objection, quant à l'insuffisance de ses qualifications, vise plutôt la valeur probante de son témoignage et non sa recevabilité.

[47] M. Bossus, dans son témoignage, a établi une distinction entre l'inspecteur en bâtiment, dont le rôle est de procéder à une inspection visuelle de la propriété, et un expert qui fera une vérification exploratoire. Il était d'avis que le travail de M. Daigle avait été bien fait, à l'exception de sa constatation erronée à l'effet que la ventilation dans l'entre toit était bonne.

[48] M. Bossus a soulevé plusieurs problèmes notés par M. Daigle ainsi que ses recommandations visant, entre autres, de faire les joints d'étanchéité au niveau de la toiture, de changer les solins, de niveler le terrain, de poser un clapet de non retour au tuyau de renvoi de la pompe submersible, d'installer un drain ou un abri à la descente donnant accès au sous-sol, etc.. La réparation d'une fissure avait été dénoncée par M. Daigle et, compte tenu de l'humidité, il avait suggéré que le mur soit ouvert pour fins de vérifications.

[49] M. Bossus était d'avis qu'il y était probable qu'il y avait eu des infiltrations auparavant, considérant que suite à la prise de possession de la propriété, celles-ci s'étaient manifestées à plusieurs endroits. De plus, selon leur déclaration, les vendeurs avaient eu connaissance d'accumulations de glace ou de neige sur le petit toit en avant.

[50] Tout en étant en accord avec la conclusion de M. Latulippe à l'effet que le drain avait été posé trop haut, M. Bossus a déclaré que les éléments visés n'étaient pas apparents et qu'il aurait fallu creuser pour connaître la position exacte du drain.

[51] La norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiment du Québec (AIBQ), constituant les règles de l'art, prévoit, entre autres, qu'il n'y a pas lieu d'effectuer

³ Jean Claude Royer, La preuve civile, Les Éditions Yvon Blais, 3^e édition, Cowansville, Québec.

des démarches invasives telles celles visant des éléments souterrains⁴. C'est ainsi que l'inspecteur pré-achat ne peut vérifier l'état d'un drain français.

[52] De plus, le drain est un bien qui se déprécie, subissant l'usure du temps. La durée normale d'un drain est de vingt-cinq (25) à trente (30) ans. Puisque dans le cas présent, le drain n'était pas recouvert d'une membrane géotextile, sa vie utile s'en trouvait écourtée, soit plus près de vingt-cinq (25) ans. Disputant une durée de quarante (40) ans, tel que le prétendait M. Latulippe, M. Bossus affirmait que le système de drainage était rendu à la fin de sa vie utile.

[53] Ce dernier a souligné que le rapport de M. Daigle contient une mise en garde sévère quant à la nécessité de remplacer le système de drainage, à la fin de sa vie. Ce faisant, il a rempli son mandat d'inspecteur.

[54] M. Bossus a affirmé qu'il était possible que certains indices n'étaient pas présents, tels les traces d'efflorescence qui sont un phénomène occasionnel. Quant à d'autres indices soulevés, il soutenait qu'un inspecteur n'a pas à pénétrer des lieux pour déterminer l'existence d'un problème, comme par exemple une fuite d'eau provenant de la plomberie. Il n'a pas non plus à enlever les composantes, tels les cadres des fenêtres, pour découvrir la pourriture du bois. Il constate ce qu'il est en mesure de voir, sans avoir à effectuer des démarches invasives ou destructives.

[55] Selon M. Bossus, M. Daigle a agi dans les limites de son mandat et respecté ses responsabilités, conformément à la norme de pratique.

LES PRINCIPES APPLICABLES

Vices cachés, la garantie légale du vendeur

[56] Il y a lieu de rappeler la nature de la garantie légale du vendeur⁵. L'article 1726 C.c.Q. précise que le vendeur garantit à l'acheteur qu'au moment de la vente le bien est exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en diminuent tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou en aurait payé un prix moindre. Le vice doit donc avoir une certaine gravité. Il doit s'agir de vices qui ne pouvaient pas être découverts par un acheteur prudent et diligent.

[57] Cette garantie ne s'étend pas alors aux vices cachés connus de l'acheteur ni aux vices apparents. C'est ainsi que lorsque la possibilité de découvrir un vice existe, celui-ci perd son caractère de vice caché.

⁴ Paragr. 3.2 (A.10) prévoit: "Le rapport d'inspection n'a PAS à traiter les éléments suivants. (...) 10. tout élément souterrain..."

⁵ *Brisebois c. Ouimette*, (2001) J.Q. no. 3218, AZ-50098275.

[58] Le vendeur, pour sa part, doit agir de bonne foi: il ne peut induire en erreur son co-contractant et est tenu à une divulgation intégrale.

[59] D'ailleurs, les tribunaux sont devenus plus exigeants à l'égard du vendeur qui omet de dénoncer des vices dont il a la connaissance ou qui donne volontairement des renseignements incomplets⁶. La réticence, les manœuvres frauduleuses, les mensonges ou omissions sont associés au dol, par les tribunaux, et ont pour conséquence de transformer les "indices" ou les vices apparents en vices "juridiquement cachés"⁷.

[60] À cet égard le juge LeBel, alors juge à la Cour d'appel, dans l'arrêt C. Proulx-Robertson et un autre c. R Collins et une autre fait état de fausses pistes, de dissimulation, du dol d'un vendeur⁸:

"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. 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."

Vices apparents

Au sujet des vices apparents, Faribault écrit⁹:

"On peut dire qu'un vice est apparent lorsque les défauts de la chose apparaissent d'une façon manifeste aux yeux de l'acheteur, de telle sorte qu'il devra nécessairement constater que ce vice rend la chose impropre à l'usage auquel il la destine.

Un vice est aussi considéré apparent lorsque, échappant aux yeux d'un acheteur inexpérimenté, son existence peut être constatée de suite par quelqu'un de plus compétent..."

[61] Qu'en est-il lorsqu'un vice est caché mais que des indices de la présence de ce vice sont visibles?

[62] Lorsqu'il existe des indices ou signes révélateurs permettant de déceler un problème important visant l'immeuble, le vice ne peut être qualifié de caché. D'ailleurs,

⁶ *Arteau c. Williams*, AZ-95033010 (1995) R.D.I. 140.

⁷ *Franco Sollazzi et Estella Pero c. Daniel Gagné et al.*, 540-22-007597-031, juge Micheline Sasseville, J.C.Q., 12 janvier 2005.

⁸ Reproduit dans l'affaire: *Carriero c. Palanquet*, 2003 R.D.I. 918, J.E. 2003-2112.

⁹ L. Faribault, Traité de droit civil du Québec, t. 11, Montréal, Wilson & Lafleur, 1961, p. 278.

dans l'affaire Préseault c. Pépin¹⁰, l'honorable juge Courville a souligné que la possibilité de découvrir un vice suffit pour qu'il ne soit pas caché:

"L'acheteur doit procéder à un examen sérieux car même si la découverte du vice présente quelque difficulté, il n'en reste pas moins que la possibilité de le découvrir suffit pour qu'il ne soit pas caché. La présence de signes révélateurs ou d'indices susceptibles de soulever des soupçons constitue un élément à considérer aux fins de déterminer si l'acheteur a agi avec la prudence et la diligence requises par la loi."

[63] De plus, la jurisprudence enseigne qu'un vice demeure apparent même si l'inspecteur a fait un examen inadéquat. Dans l'arrêt Levine c. Horner¹¹, la Cour suprême a décidé qu'un vice est apparent si l'expert a fait un examen inadéquat alors qu'une inspection suffisante aurait permis de déceler le problème.

Les obligations de l'inspecteur pré-achat

[64] L'inspection pré-achat vise à identifier les défauts apparents importants qui affectent l'immeuble et en diminuent l'usage ou la valeur¹²; il s'agit d'une inspection des composantes visibles.

[65] Par contre, lorsque l'inspecteur constate des vices apparents qui ne semblent pas sérieux mais qui pourraient indiquer la présence possible d'un vice caché plus sérieux, il se doit d'attirer l'attention de son client sur cette possibilité et de le référer à un expert en la matière.

[66] Les tribunaux, à plusieurs reprises, ont conclu à la négligence de l'inspecteur pré-achat qui, face à des signes révélateurs d'un problème plus sérieux, n'a pas approfondi la question.

[67] C'est ainsi que dans l'affaire Préseault¹³, la Cour était d'avis que l'inspecteur a fait preuve de négligence et d'incompétence en s'abstenant d'effectuer les vérifications nécessaires et en ne cherchant pas à connaître les causes réelles des fissures. Selon la Cour, un inspecteur compétent aurait dû informer les demandeurs que la situation nécessitait un examen plus détaillé ou, à tout le moins, les aviser de la possibilité de se retrouver avec un problème majeur.

¹⁰ AZ-50125103. Suivi: appel rejeté contre l'intimé Pépin avec dépens et appel accueilli contre l'intimée Inspec-Tech inc., AZ-04019097.

¹¹ (1962) R.C.S. 343; voir également *Laflamme c. Di Tiello-Bélanger*, J.E. 98-503; *Bissonnette c. Entrepreneur Michel Poirier Inc.*, (1990) R.D.I. 407 (C.Q.).

¹² Me Mélanie Hébert, "L'inspecteur pré-achat: sa responsabilité professionnelle a-t-elle des limites?", Barreau du Québec, Service de la formation permanente. Développements récents en droit immobilier (2002), volume 180, Cowansville: Yvon Blais, 2002. p. 1-31.

¹³ Précitée note 10.

[68] Dans d'autres causes, l'inspecteur fut considéré négligent en s'abstenant de poursuivre l'enquête, devant un vice qui pouvait être facilement constaté¹⁴, ou lorsqu'il s'est contenté de noter ses constatations, sans recommander que soient effectuées des vérifications supplémentaires¹⁵.

Partage des responsabilités

[69] La Cour supérieure a déjà procédé à un partage des responsabilités, entre le vendeur et l'inspecteur, lorsque le vendeur a fait de fausses représentations ou caché l'information pertinente sur l'une des composantes, et que l'inspecteur pré-achat n'a pas décelé la présence de vices apparents, affectant cette même composante, alors qu'il y avait des indices visibles.

[70] Il en fut ainsi dans l'affaire Nadeau c. Pelletier¹⁶ où le Tribunal a retenu la responsabilité des vendeurs qui minimisèrent substantiellement les problèmes existants au point où ils semblaient soit très mineurs, soit réglés, et celle de l'inspecteur qui a omis de déceler de nombreuses lacunes et ainsi commis une faute dans l'accomplissement de son mandat.

ANALYSE

Les infiltrations par la toiture

[71] M. Latulippe a fait état de plusieurs signes d'infiltrations d'eau (traces d'efflorescence près de la porte patio, signes de vieillissement prématuré des bardeaux d'asphalte, cernes d'eau aux soliveaux et contreplaqué noirci dans l'entre toit, noircissement de la parqueterie à certains endroits, cernes ou traces d'eau au niveau des plafonds et des murs, etc.).

[72] Selon M. Latulippe, ces infiltrations d'eau existaient depuis longtemps, tel que le démontrent le bois pourri (à la base des fenêtres) et le noircissement de la parqueterie.

[73] L'inspecteur Daigle a soutenu que plusieurs des signes apparents, notés par M. Latulippe, au mois d'avril 2001, n'existaient pas le 20 novembre 2000, lors de son inspection, telles les traces d'efflorescence. D'autres n'étaient pas visibles, étant obstrués par un tapis, des meubles etc.. Selon lui, une inspection pré-achat étant visuelle, il n'avait pas l'obligation d'effectuer des travaux intrusifs ni de déplacer des objets.

[74] Les photographies, prises lors de l'inspection par M. Daigle, ne permettent pas de conclure qu'il y avait des traces d'efflorescence sur les murs; il en est de même

¹⁴ *Brisebois c. Ouimette*, précitée note 5.

¹⁵ *Asselin c. Audet*, AZ-01026136, B.E. 2001BE-312.

¹⁶ AZ-95021542, J.E. 95-1350.

quant aux cernes et tâches sur les plafonds et les murs. Bien que le bois endommagé dans l'entre toit n'est pas apparent sur les photographies du mois de novembre, il apparaît noirci sur celles prises par M. Daigle, au mois de mars, laissant croire qu'un tel indice existait en novembre.

[75] Quant à l'état de la parqueterie, la preuve est contradictoire; alors que le vendeur l'a décrite comme étant noircie et décollée à certains endroits, la soussignée préfère la version de M. Daigle qui affirmait que les dommages n'étaient pas visibles, étant soit couverts par un tapis, un "gros pot de plante" ou des meubles. Si les planchers étaient effectivement dans un état abominable au mois de novembre, tel que démontré par les photographies prises par M. Latulippe, au printemps 2001, il aurait été impossible de ne pas le remarquer. D'ailleurs, Mme Pilon a décrit la maison lors de l'inspection comme étant "propre et belle".

[76] Il existait néanmoins d'autres indices reliés à un problème d'infiltrations d'eau, par la toiture. Ces indices comprennent le pourrissement du bois à la base des fenêtres, déjà noté par un inspecteur, en 1996, mais non constaté par M. Daigle, et l'état abîmé des bardeaux alors que le toit ne date que d'environ huit (8) ans.

[77] Encore plus important est le manque de ventilation dans l'entre toit. Or, l'une des principales causes, sinon la cause des infiltrations, est le manque de ventilation tant dans l'entre toit des toits principaux que dans l'appentis. Alors que M. Daigle a noté qu'à ces endroits, l'aération était bonne, tous les experts entendus, y compris celui de M. Daigle, ont reconnu qu'il y avait un manque d'aération.

[78] Les affirmations de M. Daigle à l'effet que la parqueterie noircie n'était pas visible soulève la question du rôle de l'inspecteur. Pour M. Daigle, l'inspection est d'abord visuelle et ne comporte ni démarches invasives ni déplacements d'objets.

[79] Or, rien n'empêche un inspecteur de soulever un tapis ou de regarder en dessous des meubles. Dans la mesure du possible, il peut également demander au vendeur de déplacer des boîtes ou autres objets. En cas de restrictions insurmontables, il y a lieu de documenter cette limite dans le rapport. Agir autrement constitue une inspection superficielle.

[80] En l'espèce, M. Daigle, qui a témoigné que plusieurs endroits étaient obstrués, n'a pas tenté d'effectuer des vérifications plus poussées qui lui auraient permis de découvrir la parqueterie noircie. Il n'a pas demandé aux vendeurs de déplacer des objets aux endroits susceptibles de démontrer des signes de dommages. Une telle démarche était d'autant plus importante dans ce dossier, puisque, selon les experts, les toits mansardes ont tendance à manquer de ventilation, ce qui produit, entre autres, des problèmes de condensation.

[81] Si, effectivement, les obstructions posaient des limites à son inspection dans les endroits visés, il n'y a aucune remarque à cet égard, dans son rapport, pour en informer l'acheteuse et la mettre en garde de la nécessité d'une investigation plus poussée.

[82] La procureure de M. Daigle a argumenté que l'inspecteur a dénoncé toutes les sources possibles d'infiltrations d'eau et qu'il a indiqué la nécessité de faire les travaux nécessaires. Or, une lecture de son rapport ne permet pas de conclure ainsi. Les soi-disant avertissements sont les suivants:

"Joint (sic) d'étanchéité à faire entre le premier rang de brique et le crépi, ainsi qu'à toutes les composantes situé (sic) aux murs de la maison et au toit mansarde (mât électrique, sortie d'eau, pris électrique, fils, tuyau luminaire etc...)"

"Faire la pose de gouttières et remplacer ceux (sic) endommagées ou non fonctionnelles."

"Joint (sic) d'étanchéité à faire à l'ensemble des toits et de leurs composantes..."

[83] La quasi-totalité des recommandations, visant les réparations à faire, manquent de spécificité. À cet égard, on retrouve la suggestion suivante: "Réparer des joints de mortier aux murs et aux allèges de fenêtres" sans préciser quelles sont les fenêtres visées. D'autres n'indiquent pas si la réparation est requise: "Réparer ou remplacer le bois pourri s'il y a lieu."

[84] Le rapport est plutôt un document standard laissant la possibilité de faire certaines remarques quant à la maison faisant l'objet d'une inspection. Il y a plusieurs paragraphes qui ne visent que l'entretien régulier ainsi qu'une quantité énorme de détails concernant les maisons en général; ceci a pour effet de noyer le peu d'éléments qui s'avéreront importants pour l'acheteuse.

[85] Bien que le rapport indique la nécessité d'effectuer certaines réparations, il n'alerte pas l'acheteuse quant à l'existence possible de problèmes plus sérieux. Il ne l'informe pas du manque de ventilation avec les conséquences d'une telle déficience. Il mentionne l'existence des bardeaux manquant, suggérant "(d')apporter les réparations nécessaires" sans mentionner que les bardeaux démontrent des signes prématurés de vieillissement.

[86] L'inspecteur a fait défaut de rechercher la cause du vieillissement prématuré des bardeaux, alors qu'ils ne dataient que de huit ans. Encore plus important, il n'a pas informé l'acheteuse qu'il y avait un risque de problèmes majeurs, pouvant affecter sa toiture, qui impliquaient des dépenses considérables.

[87] Il ne suffit pas, pour l'inspecteur, de noter ses observations, sans aviser l'acheteuse des conséquences des indices découverts. Au minimum, il aurait dû

l'informer qu'elle devait procéder à un examen plus poussé de la toiture au risque de se retrouver avec des problèmes majeurs. À l'exception de l'information à l'effet que le toit de l'appentis est à refaire, on ne retrouve aucun "red flag", dans le rapport de l'inspecteur, qui aurait dû alerter sa cliente des défauts importants affectant le reste de la toiture.

Les infiltrations au sous-sol

[88] Plusieurs signes sont reliés aux infiltrations d'eau au sous-sol (fissure à la fondation, absence d'un drain en bas d'un puits d'escalier conduisant au sous-sol, dommages aux portes du garage et de service, traces noirâtres près de la porte arrière de la maison, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, indiquant un excès d'humidité, cernes noirâtres et champignons le long des murs extérieurs, moisissures au bas des murs, traces d'efflorescence, etc.). Pour M. Latulippe, l'ensemble de ces indices démontrait que l'infiltration était généralisée, laissant croire à un problème de drain français mal installé.

[89] Dans son rapport, M. Daigle spécifie:

"Drain français: **Aucune vérification n'a été effectuée pour connaître l'existence ou non du drain français ni de son état.** Il est de la responsabilité de l'acquéreur de faire les vérifications nécessaires (caméra, autres).

En général le drain français d'une maison a une durée de vie d'environ 25 ans. Alors, le système peut se boucher graduellement et devenir inopérant. Par la suite, l'eau peut s'infiltrer du sous-sol ou sous la dalle de béton dans le remblai. Lorsque ce stade est atteint, il faut refaire le système de drainage ou le déboucher si possible. Vous devez alors faire appel à une entreprise spécialisée."

(les caractères gras sont le nôtres)

[90] M. Daigle ne spécifie pas le statut du drain français de l'immeuble en question mais avise très clairement sa cliente qu'il ne vérifiera pas l'état de cette composante.

[91] Compte tenu de cette clause, bien que l'inspecteur ne puisse être tenu responsable du remplacement du drain français, son affirmation qu'il ne vérifiera pas cet élément ne veut pas dire que l'inspecteur est dégagé de toute responsabilité, en présence des indices d'infiltrations d'eau dans le sous-sol et aux alentours.

[92] M. Daigle soutenait que le sous-sol n'était pas dans l'état démontré par les photographies prises par M. Latulippe. Il affirmait qu'il n'avait pas constaté l'existence de traces d'efflorescence; la moisissure n'était pas visible, en bas des murs du bassin de captation, à cause de la laine isolante. De plus, il affirmait avoir dénoncé tous les endroits où les infiltrations d'eau étaient possibles.

[93] Or, les dommages importants, causés par l'eau, aux portes du garage et de service, alors que très visibles en avant de la maison, ne sont pas notés par M. Daigle. Son procureur affirme qu'ils sont mentionnés dans l'item suivant:

"Type de portes: portes d'entrée, porte garage, porte-fenêtre (patio).

État:

(...)

Les portes, les cadrages et les seuils nécessitent des rénovations telles que joints d'étanchéité, peinture, coupe-froide, patins et autres composantes s'il y a lieu. Réparer ou remplacer le bois pourri s'il y a lieu."

(les soulignés sont les nôtres)

[94] De toute évidence, rien n'est mentionné quant à l'existence de la pourriture du bois à la base des deux portes en question.

[95] Quant aux traces noirâtres près de la porte arrière, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, M. Daigle prétend en avoir avisé Mme Pilon lors de l'inspection. Par contre, il n'y a aucune mention à cet effet dans son rapport.

[96] M. Daigle n'a pas non plus noté les cernes noirâtres et les champignons le long des murs intérieurs du sous-sol.

[97] Il est exact que M. Daigle a noté la présence d'une fissure à la fondation et qu'il a suggéré de la faire colmater. Au sous-sol, il a indiqué la présence d'humidité, suggérant de procéder à l'ouverture du mur afin de vérifier l'existence d'infiltrations d'eau. Il a également écrit: "Faire l'installation d'un drain ou d'un abris à la descente qui donne accès au sous-sol (accumulation d'eau possible à cet endroit)."

[98] Tout en mentionnant la présence de ces éléments, il n'a fait que des suggestions, sans toutefois alerter Mme Pilon d'un problème d'infiltrations. Il en fut ainsi, soit parce que M. Daigle a manqué de signes évidents, soit parce qu'il n'a pas expliqué les conséquences de certaines de ses constatations. À cet égard, il suffit de mentionner que le rapport de l'inspecteur n'indique que les dommages pouvant résulter de l'absence d'un drain; or, dans les faits, les dommages sont déjà survenus.

[99] Compte tenu de l'ensemble des éléments présents, indiquant un problème d'infiltration d'eau au sous-sol de l'immeuble, l'inspecteur aurait dû en aviser sa cliente, surtout considérant que des coûts onéreux étaient impliqués.

Les problèmes visant la plomberie

[100] Une fuite d'eau provenait de la plomberie du bain; ainsi, l'eau coulait dans le garde-robe, à l'arrière de la salle de bain, dans le salon et dans la salle à manger.

[101] M. Daigle alléguait que le problème ne pouvait être vu sans que soit retirée la trappe d'accès et que soit percé un trou dans le plafond du rez-de-chaussée. Il soulignait que ces démarches ne font pas partie des fonctions de l'inspecteur.

[102] Or, il y avait plusieurs indices de fuite d'eau, telle la parqueterie très noircie et décollé au plancher de la garde-robe de l'étage, derrière le bain, indiquant que le bois avait été mouillé, à répétition, depuis plusieurs années. De plus, une tâche brunâtre (moisissure) se retrouvait sur la tapisserie à côté du bain.

[103] Contrairement aux prétentions de M. Daigle, les intrusions n'étaient pas requises; ce dernier a fait défaut de simplement vérifier l'état des planchers dans le garde-robe, à l'arrière de la salle de bain, où les dommages découlant de la plomberie pouvaient être constatés. Une inspection suffisante aurait permis de déceler ces dommages. S'il y avait des objets dans la garde-robe qui obstruaient sa vue, tel que le prétendait M. Daigle, il aurait dû demander aux vendeurs de les déplacer ou aviser sa cliente de l'impossibilité de procéder à des vérifications dans un endroit crucial.

Les installations électriques

[104] Plusieurs anomalies relatives à des installations électriques, contrevenant au Code de l'électricité du Québec, furent notées par M. Latulippe: le filage électrique "au pourtour du panneau principal de dérivation" était pêle-mêle et un fils débranché constituait un danger; un boîtier électrique se retrouvait sous le comptoir de la cuisine, soit un endroit non approprié; des fils étaient laissés à nu, "sous l'armoire du sous-sol"; une plinthe chauffante électrique était mal fixée au mur, certains fils électriques étaient à nu au sous-sol, etc..

[105] Le rapport de M. Daigle ne mentionne aucune de ces anomalies et lors de son témoignage, il déclara que les installations électriques, au moment de son inspection, n'étaient pas dans l'état constaté par M. Latulippe. Or, il est inconcevable que les installations en question aient été modifiées par la suite pour devenir dangereuses et non conformes au *Code de l'électricité du Québec*. On ne peut que conclure qu'il s'agit de vices apparents que l'inspecteur aurait dû dénoncer mais qu'il n'a pas remarqués.

Divers problèmes

[106] L'inspecteur n'a pas noté que le cadre en bois de la fenêtre au sous-sol était affecté par un pourrissement avancé, associé à des infiltrations d'eau antérieures. Sa recommandation de réparer le bois pourri "s'il y a lieu", manque de précision.

[107] Quant au fléchissement du plancher, soulevé par M. Latulippe, bien que l'enlèvement d'une partie de la parqueterie était requis pour en déterminer la cause, les indices étaient apparents et auraient dû être dénoncés.

[108] La non-conformité des marches d'un escalier au Code du bâtiment et l'absence d'une rampe ne furent pas dénoncés. M. Daigle prétendait que cette non-conformité au Code ne relevait pas de son mandat. Or, le passage suivant de la Cour d'appel dans l'affaire Préseault¹⁷ est applicable: "Il est incontestable que la marge de recul du poêle à bois et le diamètre de la cheminée ne sont pas conformes aux normes. Cela aurait dû être constaté par l'inspecteur..."

La responsabilité de l'inspecteur

[109] À la lumière de ce qui précède, il y avait des signes apparents quant à l'ensemble des problèmes visant l'immeuble. Or, le rapport de l'inspecteur est très général et presque inutile au but visé par l'inspection pré-achat. La plupart des constatations manquent de précisions et se lisent comme une énumération des composantes d'une maison.

[110] Les recommandations, pour la plupart, constituent des conseils d'entretien d'une maison et ne sont pas spécifiques à la propriété de l'acheteuse. Quant aux recommandations visant la propriété de la demanderesse, la majorité sont ambiguës et ne spécifient pas lesquelles des composantes, parmi plusieurs, nécessitent des réparations.

[111] Encore plus important, le rapport n'indique nullement les implications des problèmes constatés, ce qui est essentiel pour alerter sa cliente de l'ampleur des réparations requises. Puisque le but de l'inspection pré-achat est de déterminer et de dénoncer les vices importants affectant l'immeuble, afin de permettre à un client de prendre une décision éclairée, le rapport n'atteint pas cet objectif.

[112] L'inspecteur, qui a le mandat et la responsabilité de déterminer les vices affectant l'immeuble de façon significative, a failli à ses obligations. Il aurait dû avertir sa cliente que l'immeuble présentait des problèmes importants. Il fallait lui expliquer les implications des éléments constatés afin de lui permettre de comprendre l'ampleur des

¹⁷ *Préseault c. Inspec-Tech inc.*, AZ-04019097.

problèmes que comportait l'immeuble, soit des renseignements cruciaux dans sa prise de décision. Étant négligent, la responsabilité de l'inspecteur est engagée.

[113] Dans l'affaire Bergeron c. Bluteau¹⁸, où les demandeurs ont conclu la vente, basée sur les informations reçues verbalement, les passages suivants sont *ad rem*:

"Le Tribunal retient...que le rapport d'inspection pré-achat qui est au cœur du présent litige, ne contenait que des recommandations mineures qui n'étaient pas de nature à alerter des futurs acheteurs sur les dangers potentiels qu'ils couraient à utiliser le foyer et la cheminée tels qu'ils se présentaient au moment de l'examen des lieux. En lisant le rapport qui leur était présenté, les demandeurs n'avaient aucun motif de suspecter quoi que ce soit, alors qu'à l'audience, le défendeur a convenu...qu'il y avait là un problème préoccupant, des anomalies de nature à lever un "drapeau rouge". Or, ses recommandations faites oralement lors de la visite des lieux, lesquelles ont été reproduites par la suite dans son rapport, n'en font pas état. Le défendeur émet des conseils utiles à l'intention des demandeurs aux fins qu'ils prennent bien soin de leur maison mais il n'émet aucune réserve de quelque importance à l'égard du foyer ainsi que de la cheminée.

...force est d'admettre qu'il y a eu un manquement de sa part engageant sa responsabilité civile..."

La responsabilité des vendeurs

[114] La conclusion à l'effet que l'inspecteur fut négligent dans l'accomplissement de son travail n'a pas pour effet, dans ce dossier, d'écarter toute responsabilité des vendeurs. Les mêmes dommages peuvent avoir comme cause plus d'une faute¹⁹.

[115] Plusieurs des problèmes d'infiltrations d'eau furent cachés par la peinture récente de l'ensemble des lieux. Les cernes et tâches sur les murs et plafonds n'étaient pas apparents lors de l'inspection pré-achat du 17 novembre 2000.

[116] Or, dans un délai très court après l'achat de la propriété, Mme Pilon a subi des infiltrations d'eau partout dans sa résidence ainsi que dans le logement. M. Latulippe a constaté plusieurs cernes et traces d'eau lors de sa visite au printemps 2001.

¹⁸ AZ-01036374, B.E. 2001BE-898.

¹⁹ *Compagnie d'Assurance Standard Life et al. c. McMaster Meighen et al.*, AZ-50324362, J.E. 2005-1855. [N.B.: Inscription en appel, 2005-08-11; appel incident, 2005-08-19 (C.A.), 500-09-015903-057].

[117] Les indications d'infiltrations ainsi que l'écoulement de l'eau indiquent que ces problèmes existaient avant l'acceptation de l'offre d'achat. La peinture fraîche, de l'ensemble des lieux, a camouflé les traces d'infiltrations d'eau ce qui permet de conclure que les vendeurs ont soigneusement caché tout signe à cet effet. L'époque de la vente soulève des questions compte tenu qu'il y a peu de risque d'infiltrations à cette époque de l'année.

[118] Des signes d'infiltrations d'eau se retrouvent sur la parqueterie dans plusieurs pièces de la maison. Encore, il s'agit d'un phénomène qui ne se produit pas d'un seul coup mais qui s'était manifesté depuis longtemps. Or, tel que le Tribunal en a décidé au paragraphe 75 du présent jugement, les vendeurs, par l'installation d'un tapis, de pots, de boîtes et autres objets, ont caché les signes apparents à cet égard.

[119] De plus, la preuve a démontré que les vendeurs, qui détenaient un rapport de l'inspection effectuée lors de l'achat de la demeure, peu d'années auparavant, ont refusé d'en remettre une copie à Mme Pilon. Dans ce rapport, on retrouve, entre autres, la mention de la pourriture de certaines bases de fenêtres et du mur du garage, non dénoncée à l'acheteuse. Encore, plus important, le rapport fait état d'une infiltration d'eau survenue au solage, la semaine précédant l'inspection effectuée pour les vendeurs. Ces faits ne sont nullement mentionnés dans leur déclaration; connaissant l'existence de problèmes sérieux, les vendeurs ont omis de les dénoncer.

[120] L'expert de l'inspecteur a admis qu'il était peu probable qu'il n'y ait jamais eu d'infiltrations d'eau par le toit. L'expert des vendeurs a reconnu que la peinture fraîche couvre les cernes et qu'il était possible que les vendeurs aient subi des infiltrations d'eau dans le sous-sol pendant qu'ils habitaient la maison.

[121] Le Tribunal est d'avis que l'ensemble des agissements des vendeurs n'était pas fortuit. Ils ont caché les indices visant les dommages et n'ont pas divulgué l'information importante, et ce, dans le but de vendre leur maison. Le Tribunal considère que c'est en toute connaissance de cause que les vendeurs ont agi comme ils l'ont fait; ce faisant, ils engagent leur responsabilité.

La mise en demeure

[122] N'ayant pas reçu la deuxième mise en demeure prévue²⁰, les vendeurs, par le biais de leur procureur, ont soumis que l'action de la demanderesse, à leur égard, est irrecevable puisqu'une mise en demeure est une condition préalable au recours.

[123] Cette prétention ne peut être retenue dans ce dossier. D'un part, la demanderesse a transmis une mise en demeure aux vendeurs, le 5 avril 2001, les

²⁰ *Lalonde c. Dumais & Giard, Notaires*, REJB 1999-15673, (C.S.); *Caron c. Centre Routier Inc.*, AZ-90011137, J.E. 90-77, [1990] R.J.Q. 75, (1991) 36 Q.A.C. 105.

avisant des infiltrations subies, suite à l'achat de la maison. Elle les a invités à retenir les services d'un expert afin de visiter l'immeuble et de vérifier la nature et l'étendue des dommages. De plus, elle les a avisés qu'une telle inspection devait avoir lieu au plus tard dans les quinze jours compte tenu de la nécessité d'exécuter les travaux de réparations, dans les plus brefs délais.

[124] Bien que cette lettre mentionne qu'une second mise en demeure sera transmise, le défaut d'en expédier une autre n'est nullement fatal à la réclamation de la demanderesse. Le but de la mise en demeure est de permettre au débiteur de prendre connaissance de ce qu'on lui reproche, de réparer lui-même le défaut et de remédier ainsi à l'inexécution de son obligation²¹. Par contre, la mise en demeure ne saurait être imposée lorsqu'elle s'avère inutile²².

[125] La loi dispense le créancier de mettre son débiteur en demeure, non seulement lorsqu'il y a urgence mais également lorsque le débiteur manifeste son intention de ne pas s'exécuter (article 1597 al. 2 C.c.Q.)²³.

[126] En l'espèce, les vendeurs furent avisés par écrit de la nature du problème subi par la demanderesse. Bien qu'invités à procéder à une évaluation des dommages encourus par la demanderesse, ils n'ont démontré aucun intérêt à faire visiter les lieux par un expert ni à venir constater les dommages eux-mêmes. Ils n'ont, à aucun moment par la suite, contacté la demanderesse afin de s'informer de la situation.

[127] Les vendeurs ont manifesté clairement leur intention de ne pas s'exécuter. De l'avis de la soussignée, le comportement des vendeurs s'apparentait à une répudiation de leurs obligations et a dispensé la demanderesse de leur expédier une seconde mise en demeure. Dans de telles circonstances, un avis supplémentaire n'était nullement requis et aurait été inutile.

La responsabilité de l'agent d'immeuble

[128] La prétention du défendeur Daigle à l'effet que M. Hamelin était le mandataire de Mme Pilon et que ses connaissances, dans le domaine immobilier, minimisent les obligations de M. Daigle, ne peut être retenue.

[129] Bien qu'il soit un agent d'immeuble, il n'y a aucune preuve à l'effet qu'il détenait des connaissances particulières visant l'inspection pré-achat. De plus, accepter un tel argument revient à dire qu'un inspecteur n'encourt aucune responsabilité lorsqu'un

²¹ *Construction Jag inc. c. Robert Pascal et al.*, 500-22-039285-997, juge Claude René Dumais J.C.Q., rendu le 15 mars 2002. Voir également *Quintas c. Gravel*, 1, (1993) R.D.J. 383, p. 386; *Pépin c. Diamond* (1989), C.A. 521; *Gareau c. Habitations Beaupré inc.*, (1981) R.L. 410.

²² Nathalie Vézina, La mise en demeure, le devoir de bonne foi et la sanction extrajudiciaire des droits du créancier; 1996 26 R.D.U.S. 455, à la page 465.

²³ *9071-9048 Québec inc. c. Construction Ellis-Don Itée*, AZ-50112678, [2002] R.L. 245.

acheteur engage un agent d'immeuble pour l'assister lors de l'achat projeté d'une maison, alors qu'une telle assistance est plutôt la norme.

[130] Enfin, sa responsabilité, à titre de copain de l'acheteuse, ne peut non plus être retenue. C'est Mme Pilon, et non M. Hamelin, qui avait l'intention d'acheter une maison et qui a mandaté l'inspecteur pour vérifier l'état de l'immeuble en question.

La responsabilité de la demanderesse

[131] L'inspecteur Daigle a argumenté que la demanderesse avait été imprudente, même négligente, ayant pris la décision d'acheter la maison de façon précipitée, sans attendre son rapport d'inspection. Le Tribunal n'est pas de cet avis.

[132] Le rapport de l'inspection pré-achat ne doit pas contenir de nouvelles informations mais comporter les mêmes renseignements donnés par l'inspecteur, à son client, lors de l'inspection. De plus, en l'espèce, à la lumière de l'analyse du rapport, la connaissance de ce dernier, avant la prise de décision visant l'achat de l'immeuble, n'aurait rien changé quant à l'information concernée.

[133] Enfin, le Tribunal n'accepte pas le reproche à l'effet que Mme Pilon n'a pas suivi les recommandations émises par M. Daigle, acceptant ainsi les risques impliqués. Elle occupait la propriété, depuis à peine deux mois, lorsque sont survenues les premières infiltrations d'eau. Or, il n'est pas usuel de faire face à autant de problèmes graves dans la période suivant immédiatement la prise de possession d'une propriété.

LES DOMMAGES (voir tableau pages 5 et 6)

La toiture et les dommages associés

a) La toiture:

[134] La demanderesse réclame 12 940,31 \$ pour la toiture (paragraphe 28 de la requête et P-5), dont les travaux ont été exécutés. La facture, présentée par la demanderesse, indique que le toit a été complètement refait. Confrontée à l'audition par le fait qu'elle savait que le toit de l'appentis était à refaire, la demanderesse a soustrait, de sa réclamation, la somme de 2 000 \$. Bien que M. Bossus prétendait que le toit n'était pas entièrement à refaire, la preuve prépondérante est à l'effet contraire.

[135] M. Bossus a suggéré des méthodes non standards soit seulement la réparation de certaines des composantes de la toiture. Compte tenu de la preuve démontrant la nécessité de refaire le toit et de régler l'ensemble des problèmes rencontrés, le Tribunal

retient le prix chargé par Gilles Chouinard inc., pour ces travaux, soit 12 940,31 \$, moins la somme de 2 000 \$ visant le toit de l'appentis, pour un total de 10 940,31 \$.

[136] Les défendeurs soutiennent qu'une fois ces travaux effectués, la demanderesse se retrouve dans une meilleure situation car les toitures neuves, de la maison et du logement, conféreront une plus-value à l'immeuble²⁴.

[137] Selon la jurisprudence, lorsqu'on évalue les dommages causés à des immeubles, l'indemnisation ne doit pas être une source d'enrichissement pour la victime. Or, dans le présent cas, l'immeuble aura sans doute acquit une plus-value, une fois les travaux terminés²⁵.

[138] Il n'y a pas eu de preuve suggérant le pourcentage de dépréciation raisonnable dans les circonstances pour la toiture qui datait d'environ huit (8) ans. Par contre, comme l'indiquait la Cour dans Binet c. Ville de Montréal²⁶, la "fixation d'un taux de dépréciation relève...souvent plus de l'art ou d'un jugement prudentiel, que d'un calcul véritablement scientifique".

[139] Usant de sa discrétion judiciaire²⁷, afin d'arbitrer le tout de manière raisonnable, le Tribunal considère que la durée moyenne d'une toiture est de vingt (20) ans; compte tenu de l'âge du toit, il y a lieu de déprécier cette composante de 40%. La valeur remboursable pour la nouvelle toiture est donc 60% de la somme de 10 940,31 \$, soit 6 564,19 \$. Cette somme, accordée pour les travaux, comprend alors la déduction pour le toit de l'appentis et la plus-value que les travaux apporteront à l'immeuble.

b) Les réparations visant la parqueterie, les murs et plafonds:

[140] La demanderesse réclame 2 001,75 \$ (soit 2 302,51 \$ avec taxes) pour des dommages causés à la parqueterie (paragraphe 29 d) de la requête et annexe E). Le Tribunal considère que la demanderesse a droit au montant prévu pour refaire les planchers; ces dommages sont reliés aux infiltrations d'eau et paraissent raisonnables. Il n'y a pas lieu de déprécier ce montant. N'eut été des infiltrations et des dommages subis, la demanderesse n'aurait pas eu à refaire les planchers.

[141] Les montants déjà payés pour les autres réparations visant les murs et plafonds ainsi que les travaux pour recoller les lattes du parquet s'élèvent à 3 426,67 \$ (soit les sommes de 322,07 \$, 2 276,42 \$ et 828,18 \$) (paragraphe 28 f) de la requête et P-6).

²⁴ *Murphy et Théroux c. Lesage*, AZ-50158573, B.E. 2006BE-141, [2003] R.L. 78.

²⁵ Jean-Louis Beaudouin et Patrice Deslauriers, La responsabilité civile, 5^e édition, Cowansville, Éditions Yvon blais, 1998, p. 210.

²⁶ (2001) R.J.Q. 1894 et J.E. 2001-155.

²⁷ *Murphy et Théroux c. Lesage*, précitée note 24; *St-Germain c. Brodeur*, (1998) R.R.A. 231 (C.A.).

Pour les raisons indiquées dans le paragraphe précédent, ce montant est également accordé.

Le drain français et les travaux reliés au sous-sol

[142] La demanderesse réclame 23 706,07 \$ représentant le coût des travaux effectués pour vérifier le drain français, installer un nouveau drain ainsi que les frais reliés au terrassement, au patio, à la haie et à la tonnelle (paragraphe: 28 a), P-14; 28 c), P-10; 28 f), P-7; 28 d), P-9; 29 a), P-15).

[143] Selon le témoignage de M. Bossus, la vie utile d'un drain français, dans le cas présent, est de vingt-cinq (25) ans. M. Latulippe prétendait qu'il avait une vie utile de quarante (40) ans. Le Tribunal retient plutôt l'opinion émise par M. Bossus, qui détient une expertise dans le domaine des fondations et du sol, et qui a conclu à une durée de vie de vingt-cinq (25) ans pour le drain en question.

[144] La maison fut construite en 1974 et, lors la vente en novembre 2000, le drain était déjà à la fin de sa vie utile; au moment des infiltrations, soit en 2001, il n'avait plus de vie prévisible. C'est ainsi que malgré le coût considérable impliqué pour remplacer le drain et effectuer l'ensemble des travaux extérieurs y reliés, il n'y a aucun montant remboursable à l'acheteuse. Faire autrement donnerait une plus value à la propriété²⁸.

[145] Il n'en est pas ainsi quant aux travaux visant le sous-sol. N'eut été des infiltrations, il n'y aurait pas eu lieu de refaire le sous-sol. La demanderesse a droit au montant réclamé qui s'élève à 6 345,77 \$ (avec taxes), ce qui comprend les éléments suivants:

1 035,00 \$	somme payée pour défaire le sous-sol et le mur arrière	paragr. 28 b de la requête P-16
1 031,20 \$ (1 186,14\$ avec taxes)	reconstruction du faux plancher	paragr. 29 f
408,40 \$ (469,76 \$ avec taxes)	couvre-sol	paragr. 29 g
2 618,80 \$ (3 012,27 \$ avec taxes)	reconstruction des murs	paragr. 29 h
93,76 \$ (107,85 \$ avec taxes)	Plinthes et cadrages	paragr. 29 i
464,20 \$ (533,95 \$ avec taxes)	peinture	paragr. 29 j

La plomberie et l'électricité

[146] La réclamation, visant la réparation de la plomberie et des dommages associés, s'élève à 1 154,72 \$ (paragraphe 28 f) de la requête (voir P-7) et paragraphe 29 e)).

²⁸ *Labrie c. Vanasse*, (C.A.), AZ-50292793, 2005 QCCA 52, J.E. 2005-375.

Cette réclamation découle des problèmes reliés à la plomberie et à une fuite d'eau provenant de la salle de bain. Ce montant est accordé.

[147] Les déficiences électriques devraient être rectifiées. Le Tribunal accorde le montant prévu à ce sujet par M. Latulippe, soit la somme de 506,11 \$ (avec taxes) (paragraphe 28 f) de la requête introductive d'instance, P-6 et paragraphe 29 b)).

Les divers problèmes

[148] Les réparations des prises du téléphone et du fléchissement du plancher étant mineures, les réclamations visant ces frais ne sont pas accordées. Il en est de même quant à l'absence de rampe et autres items soulevés sous la rubrique "problèmes divers".

Les dommages pour troubles, stress, inconforts et perte de temps

[149] Mme Pilon réclame la somme de 10 000 \$ pour les troubles découlant des vices affectant sa propriété. Victime d'un accident, elle n'était pas disposée à suivre ses traitements en réadaptation compte tenu du stress occasionné par les problèmes d'infiltrations d'eau auxquels elle était confrontée. Les vices, qui se sont manifestés peu de temps après l'occupation, lui ont causé de multiples inconforts, et ce, à travers une période de quatre ans.

[150] De plus, Mme Pilon affirmait qu'il lui était impossible de vendre la maison étant donné la présente poursuite. N'ayant pas été capable de gérer seule les travaux, à plusieurs reprises elle eut recours à l'assistance de ses amis, ce qui eut comme conséquence la perte de certains d'entre eux, y compris son copain.

[151] Prenant tous ces faits en considération, le Tribunal est d'avis que l'ensemble des troubles subis par la demanderesse justifie une indemnité de 6 000 \$²⁹.

[152] Le montant total accordé est de 26 299,97 \$ (soit 6 564,19 \$ pour refaire la toiture; 2 302,51 \$ pour la parqueterie et 3 426,67 \$ pour les travaux visant les planchers et murs; 6 345,77 \$ pour les travaux au sous-sol; 1 660,83 \$ pour les réparations visant la plomberie et l'électricité; 6 000 \$ pour troubles, stress, inconforts et perte de temps).

²⁹ *Tremblay c. Galipeau*, (C.A.) AZ-50182016, J.E. 2003-1352, [2003] R.D.I. 466 [N.B. requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S.) Can., 2003-11-27, 29980]

[153] Il y a lieu de déterminer le partage des responsabilités. Tel qu'indiqué par l'honorable Brian Riordan, dans l'affaire Compagnie d'assurance Standard Life et al. c. McMaster Meighen et al.³⁰, il n'est généralement pas possible d'effectuer une telle détermination avec précision. Il explique qu'en fin compte, c'est souvent l'instinct et le sens commun qui prévalent dans la recherche d'un partage juste et équitable:

"We now turn to the third issue mentioned above, that of how to share the liability among the causal faults. As noted in the citation from the doctrine, it is generally not possible to apportion the share of liability between two faults, much less three, with any degree of precision. Fine-tuning is impossible. A Court confronted with such a task must attempt to arrive at a fair and equitable apportionment, basing itself on its assessment of the relative gravity of each fault. In the end, it must often rely on instinct and common sense, particularly where there is a triumvirate of faults."

[154] Dans le cas présent, dans une tentative d'arriver à un partage juste et équitable, et en tenant compte des fautes commises par les trois défendeurs, le Tribunal fixe la responsabilité de M. Daigle à 60% et celle des vendeurs à 40%. Cette répartition vise tous les dommages accordés sauf ceux reliés à la plomberie et à l'électricité pour lesquels seul M. Daigle est responsable. C'est ainsi que de la somme totale est de 26 299,97 \$, que la somme de 24 639,14 \$ est sujette au partage entre les défendeurs et que la somme de 1 660,83 \$ est payable seulement par M. Daigle.

[155] L'expertise de M. Latulippe a, à des degrés divers, éclairé le Tribunal. La demanderesse a droit au remboursement des frais de ce dernier, y compris les frais pour sa présence à la Cour. Ces frais qui s'élèvent à 9 576,57 \$ sont inclus dans les dépens.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE en partie l'action amendée pour le montant de 26 299,97 \$;

CONDAMNE le défendeur, Jacques Daigle, à payer à la demanderesse, France Pilon, la somme de 16 444,31 \$³¹ avec l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis l'assignation;

CONDAMNE les défendeurs, Marie-Élaine Cloutier et Dany Bouchard, à payer, à la demanderesse, la somme de 9 855,66 \$³², avec l'intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis l'assignation;

³⁰ *McMaster Meighon*, précitée note 19.

³¹ La somme de 16 444,31\$ est composée de 14 783,48\$ (soit 60% de 24 639,14\$), plus 1 660,83\$ pour les travaux de plomberie et d'électricité.

LE TOUT avec dépens incluant les frais d'expertise et de présence à la Cour de l'expert Latulippe, établis à 9 576,57 \$, dont 60% est payable par M. Daigle et 40% par Mme Cloutier et M. Bouchard.

SUZANNE HANDMAN, J.C.Q.

Me Stéphane Sigouin
MONTGRAIN McCLURE GIBEAU
Procureur de la demanderesse

Me Marie-Hélène Desaunettes
PAQUIN PELLETIER PÉPIN
Procureure du défendeur Jacques Daigle

Me Roger Maisonneuve
DONATI MAISONNEUVE
Procureur des défendeurs Marie-Élaine Cloutier et Dany Bouchard

Dates d'audience : 22, 23, 24 et 25 février 2005, 1^{er} et 2 mars 2005, 7 et 9 septembre 2005 et 15 décembre 2005.

³² La somme de 9 855,66\$ correspond à 40% de 24 639,14\$.