

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D ' ARTHABASKA
LOCALITÉ DE Victoriaville
« Chambre Civile »

N°: 415-22-002586-034

DATE : 18 janvier 2006

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE PIERRE LABBÉ, J.C.Q.

JASMIN BELHUMEUR
demandeur

c.
MIGUEL GILBERT
(Gilbert Inspection)
défendeur

JUGEMENT

[1] Par sa requête introductive d'instance réamendée, le demandeur reproche au défendeur, un inspecteur en bâtiments mandaté par les promettants-acheteurs de sa résidence pour effectuer l'inspection pré-achat, de ne pas avoir respecté les règles de l'art, d'être la cause de la résiliation de la promesse d'achat et de lui avoir ainsi causé des dommages qu'il évalue à 23 492,20 \$.

[2] Le défendeur nie toute responsabilité et demande le rejet de la requête.

QUESTIONS EN LITIGE

[3] Les questions en litige peuvent être formulées comme suit :

- 1.- Le défendeur a-t-il des obligations légales envers le demandeur ?
- 2.- Dans l'affirmative, a-t-il manqué à celles-ci ?
- 3.- Dans l'affirmative, a-t-il causé les dommages réclamés ?

RÉSUMÉ DE LA PREUVE

[4] Le demandeur, ergothérapeute, met en vente, au début de l'été 2002, sa résidence de type unifamiliale située au 26 rue Beaulieu à Victoriaville. Le demandeur enseigne à cette époque, et encore au moment de l'audition, à l'université Laval à Québec et voyage de Victoriaville à Québec régulièrement. Il dispense aussi des séances de massothérapie, à une clientèle locale, dans sa maison de Victoriaville.

[5] Le mandat de vendre est confié à l'agent d'immeubles Max Sévigny de Victoriaville.

[6] Le 8 juin 2002, Roger Raymond et Scilla Cornelli, de Laval, signent une promesse d'achat de 120 000 \$ pour l'immeuble du demandeur. Après échange de contre-propositions, les parties au document conviennent d'un prix de 124 000 \$ le 13 juin 2002.

[7] La promesse d'achat acceptée contient notamment comme condition la suivante :

« B2. CONDITIONS OPTIONNELLES

(...)

B2.4 INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE par un expert en bâtiment dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR par écrit et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection dans les quatre (4) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse d'achat

deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception par le VENDEUR d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition. »

[8] Mandaté par les promettants-acheteurs pour faire l'inspection pré-achat, le défendeur, inspecteur en bâtiments, se présente au 26 rue Beaulieu et fait son inspection le 17 juin 2002. Elle dure trois heures et trente minutes. Sont aussi présents Mélanie Gravel, la conjointe du demandeur, M. Roger Raymond, Mme Cornelli et la fille de l'agent d'immeubles de ces derniers. Le demandeur arrive cinq à dix minutes avant la fin de l'inspection. Le défendeur fait signer au demandeur un questionnaire qui est produit sous la cote D-5. Le demandeur ne lui pose pas de questions.

[9] Le défendeur prépare son rapport et en remet copie à ses clients le 19 juin 2002. Par téléphone, il répond à leurs questions et fournit des précisions additionnelles.

[10] M. Raymond assiste à l'inspection du 17 juin 2002. Il accompagne M. Gilbert tout au long de l'inspection. Il se dit satisfait du travail effectué par ce dernier et constate lui-même quelques unes des déficiences ou anomalies qui seront notées au rapport.

[11] M. Raymond et Mme Cornelli reçoivent une copie du rapport du défendeur. Selon M. Raymond, deux points principaux, qu'il a lui-même remarqués lors de l'inspection, retiennent son attention :

1.- La chambre à coucher aménagée au sous-sol ne comporte pas de fenêtre. À la page 28 de son rapport, M. Gilbert note que cette pièce ne peut être utilisée comme chambre à coucher, la présence d'une fenêtre étant une mesure de sécurité requise. Pour M. Raymond, il est essentiel que la maison soit munie de quatre chambres à coucher comme cela avait été annoncé dans la fiche technique de l'agent d'immeubles, alors que seulement trois chambres à coucher sont utilisables.

2.- Un versant de la toiture de l'entrée extérieure du sous-sol, qui s'accote à la verrière ajoutée à la maison il y a quelques années, risque de causer des problèmes d'infiltration d'eau et par conséquent des travaux assez onéreux. Deux fenêtres de la verrière sont à moins de six pouces de hauteur de ce versant. À la page 18 de son rapport, M. Gilbert note ceci :

« À l'entrée de sous-sol extérieur, le bas de la pente de toit se dirige jusqu'au revêtement extérieur de la galerie fermée. L'eau ne peut s'écouler de façon efficace. Il y a des risques importants d'infiltration d'eau et de dommages plus

considérables. Des travaux importants sont à prévoir. Consulter un entrepreneur qualifié afin d'effectuer les travaux nécessaires. »

[12] Ce dernier commentaire est accompagné d'un symbole qui signifie qu'une réparation urgente est à faire.

[13] Le demandeur, qui n'a pas de compétence particulière dans le domaine de la construction, a fait dans le passé des travaux de rénovation et de réparation à sa résidence. Selon M. Raymond, il se dégage de l'ensemble des rénovations et réparations effectuées à la maison une impression d'amateurisme qui, ajoutée aux deux remarques ci-haut, ébranle sa confiance de façon déterminante.

[14] M. Raymond en parle à M. Fernand Noël, son agent d'immeubles. Il lui dit qu'il veut se retirer de la transaction envisagée. Sans rien ajouter, M. Noël acquiesce à la demande des promettants-acheteurs et il prépare un document intitulé « Modifications et avis de réalisation de conditions ». M. Raymond et Mme Cornelli le signent le 20 juin 2002. Entre-temps, M. Noël a dû parler à Max Sévigny puisque Mme Mélanie Gravel témoigne que quelques jours après la visite de M. Gilbert, elle reçoit un appel téléphonique de M. Sévigny l'informant que les promettants-acheteurs demandent la résiliation de la promesse d'achat.

[15] Le document préparé par M. Noël (pièce P-2) contient la mention manuscrite suivante :

« suite à l'inspection par Gilbert Inspection, nous déclarons que nous ne sommes pas satisfaits et que nous considérons notre offre comme nulle et non avenue. Ci-joint, copie du rapport. »

[16] Le rapport dont il est question est celui de M. Gilbert.

[17] Ce document et la copie du rapport sont présentés à M. Belhumeur le 22 juin 2002. Il le signe sans prendre connaissance du rapport car il considère que les promettants-acheteurs sont dans leur droit de résilier leur promesse d'achat.

[18] Le rapport de M. Gilbert contient 26 points qui suggèrent des commentaires. Ces points sont d'importance variable selon la légende des symboles apparaissant au rapport.

[19] Au début du rapport apparaît le paragraphe suivant sous la rubrique « Condition générale de la propriété (résumé) » :

« Nous sommes d'avis que la propriété est affectée de certaines déficiences lui attribuant une désuétude physique. Lors de notre visite, nous avons noté certaines déficiences (visuellement détectables) pouvant représenter une dépréciation. Le requérant aurait avantage à consulter un évaluateur agréé afin de déterminer dans quelle mesure sa valeur marchande pourrait être affectée par ces déficiences plus abondamment détaillées au présent rapport. »

[20] Le demandeur vend sa maison à quelqu'un d'autre à l'été 2003 avec prise de possession le 1^{er} juillet 2003, pour le prix de 125 000 \$.

[21] Le 5 novembre 2002 le demandeur fait envoyer au défendeur une mise en demeure, par avocats, le tenant responsable de la perte de la vente et lui réclamant 7 436 \$ de dommages. La requête introductive d'instance est signifiée au défendeur le 13 février 2003.

[22] Le défendeur produit au dossier un rapport d'expertise préparé par M. Sylvain Brosseau, inspecteur en bâtiments, lequel a témoigné. Il a analysé le rapport du défendeur, étudié les reproches adressés par le demandeur aux constatations faites par le défendeur et visité la maison le 30 mai 2003. La qualité d'expert de M. Brosseau a été reconnue par le Tribunal.

[23] À l'exception de quatre points sur 26, M. Brosseau est d'accord avec les constatations de M. Gilbert et il émet la conclusion suivante :

« Nous sommes d'opinion que le rapport présenté par la firme gilbert INSPECTION était bien fondé malgré quatre divergences mineures que nous avons pu constater lors de notre visite qui a eu lieu onze mois et demi plus tard. Ainsi, gilbert INSPECTION a fourni les informations nécessaires à une meilleure connaissance de l'état de l'immeuble convoité tel que constaté au moment de son inspection, a exprimé son avis selon son expérience pratique, a agit(sic) de bonne foi, et ce, selon les normes de pratiques de l'AIBQ et son code de déontologie. »

[24] Pour les dommages réclamés, le demandeur les détaille ainsi :

1.- Il a dû voyager 49 semaines de plus, entre Victoriaville et Québec, lui occasionnant, pour le véhicule qu'il loue, des frais d'entretien additionnels et un kilométrage excédentaire, qu'il évalue à 65,30 \$ par semaine, pour un total de 3 199,70 \$. Aucune facture n'est déposée.

2.- Il a perdu une clientèle pour la massothérapie causée par ses déplacements additionnels qu'il fixe à deux clients par jour et à 180 \$ par semaine en moyenne, pour un montant de 8 820 \$. Aucune pièce justificative n'est produite.

- 3.- Les taxes municipales et scolaires payées pendant cette période de 49 semaines, sur la base des comptes produits sous la cote P-8, 2 130,03 \$.
- 4.- Les coûts d'électricité additionnels pendant la même période à raison de 38,86 \$ par semaine pour un montant de 1 904,14 \$, selon la pièce P-9.
- 5.- Les coûts d'assurance additionnels, selon la pièce P-10, pour la même période, pour 596,33 \$.
- 6.- Le paiement d'intérêts sur l'emprunt à raison de 58 \$ par semaine, selon la pièce P-11, pour un total de 2 842 \$.
- 7.- Les tracasseries et inconvénients que le demandeur énonce sommairement à l'audition et qu'il évalue à 4 000 \$.

ANALYSE ET DÉCISION

1.- Le défendeur a-t-il des obligations légales envers le demandeur ?

[25] Il y a absence évidente de relation contractuelle entre les parties puisque les clients du défendeur sont le couple Raymond-Cornelli.

[26] La relation juridique entre les parties se situe sur le plan extracontractuel et elle est régie principalement par l'article 1457 C.c.Q. qui se lit comme suit :

« 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »

[27] Il est maintenant bien établi en droit qu'une personne engagée dans une relation contractuelle n'est pas exempte de poursuite judiciaire par une tierce personne,

étrangère au contrat, et à laquelle elle aurait causé des dommages par la violation de ses obligations contractuelles¹.

[28] Pour répondre à la première question, le défendeur a des obligations légales envers le demandeur et elles résultent de la loi, soit ici de l'article 1457 C.c.Q.

2.- Le défendeur a-t-il manqué à ses obligations ?

[29] Pour que le Tribunal en vienne à la conclusion que le défendeur a manqué à ses obligations légales, le demandeur doit prouver les trois éléments de la responsabilité civile, soit une faute, des dommages et une relation de cause à effet entre les deux premiers éléments.

[30] La faute extracontractuelle est définie par les auteurs Baudouin et Jobin de la façon suivante² :

« C'est la transgression du devoir imposé par un texte de loi spécifique ou par la conduite qui s'impose à une personne raisonnable en société qui fonde la responsabilité extracontractuelle. Est donc fautif l'individu qui affiche un comportement social qui ne correspond pas au modèle que celle-ci attend de lui. »

[31] Le texte de loi applicable est ici l'article 1457 C.c.Q.

[32] La question se pose ainsi : est-ce que le défendeur, dans les circonstances révélées par la preuve, a agi comme un inspecteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances ?

[33] Le demandeur soutient que le défendeur a été fautif pour les raisons suivantes :

1.- Il a exagéré l'importance de certaines déficiences et/ou anomalies et il a qualifié de déficiences ou d'anomalies des choses qui n'en étaient pas.

2.- Il a négligé de le consulter avant de faire son rapport, ce qui lui aurait permis de donner des explications sur certaines déficiences ou anomalies constatées et qui auraient pu changer l'opinion du défendeur.

¹ Jean-Louis BAUDOUIN, Pierre-Gabriel JOBIN, « La responsabilité civile », Éd. Yvon Blais, 5^e éd., par.142, p.105.

² J.-L. BAUDOUIN, P.-G. JOBIN, Id. par.140, p.105.

3.- Son rapport a donné aux promettants-acheteurs une fausse impression, à savoir que la maison était dans un état inacceptable.

4.- Il n'a pas respecté les règles de l'art et a été négligent.

[34] Après analyse de la preuve et avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal considère que le demandeur n'a pas fait la preuve que le défendeur avait commis une ou des fautes engageant sa responsabilité. Certes le défendeur a fait des constatations et tiré des conclusions sur l'état de la maison qui ne font pas l'affaire du demandeur mais le travail du défendeur a été fait de façon honnête, intègre, sans parti pris et dans le but premier de fournir à ses clients l'éclairage professionnel et neutre qu'ils recherchaient. Le défendeur devait d'abord répondre au mandat de ses clients et il n'avait aucune obligation de consulter le demandeur pour les constatations qu'il pouvait faire³.

[35] Simon Brosseau confirme que le défendeur a agi suivant les règles de l'art et qu'il n'aurait eu aucune difficulté à signer le même rapport, sous réserve de quelques points mineurs.

[36] Sans décider de leur portée légale, les normes de pratique et le Code de déontologie de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec ont été respectés par le défendeur, ce qui tend à confirmer qu'il a respecté les règles de l'art.

[37] Les promettants-acheteurs auraient pu, sur une base strictement volontaire, rencontrer le demandeur et discuter avec lui des conclusions du rapport du défendeur et entendre, le cas échéant, les explications du demandeur et même renégocier le prix de vente. Ils ont choisi de s'en tenir au texte de la clause B2.4 qui prévoit de façon stricte la résiliation de la promesse d'achat, sans aucune possibilité pour le demandeur de produire un rapport contradictoire.

[38] Le témoignage de M. Raymond démontre que les deux motifs principaux qui l'ont amené, lui et sa conjointe, à ne pas donner suite à la transaction envisagée, soit la quatrième chambre à coucher et la toiture de l'entrée extérieure du sous-sol, sont des éléments objectifs, non contestables et que le défendeur ne pouvait passer sous silence dans son rapport sans violer ses propres obligations contractuelles envers ses clients. Le défendeur n'avait pas à être complaisant pour le demandeur.

[39] La promesse de vente a été résiliée du consentement des parties. Les dispositions de la clause B2.4 le prévoyaient ainsi. Le rapport du défendeur n'a été que l'occasion qui a enclenché le mécanisme de résiliation.

³ Lortie, Hénault c. Alerte Fissure Inc., C.Q.Joliette 705-22-004105-027, j.Audet, 22 août 2003.

[40] Vu la conclusion qui précède sur l'absence de faute du défendeur, il n'est pas nécessaire pour le Tribunal de se prononcer sur les dommages réclamés.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[41] ACCUEILLE la défense du défendeur.

[42] REJETTE la requête introductive d'instance réamendée du demandeur.

[43] CONDAMNE le demandeur aux dépens y compris les frais de préparation de l'expertise et de présence de l'expert à la Cour.

PIERRE LABBÉ, J.C.Q.

Côté carrier Beaudoin (M^e Stéphane Poiré)
procureurs du demandeur

Gasco Goodhue (M^e Julie Delaney)
procureurs du défendeur

Date d'audience : 13 décembre 2005