COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-22-095422-047

DATE : Le 8 mars 2006

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE GILSON LACHANCE J.C.Q.

JINGCHENG LI

Partie demanderesse

c.

ROBERT BOUTILIER
et
INSPECKT RBI INC.
et
GEORGE T. MACDONALD

Partie défenderesse

JUGEMENT

---

[1] JingCheng Li (Li) poursuit Robert Boutilier (Boutilier) et Inspeckt RBI Inc. (Inspeckt) en responsabilité professionnelle pour une somme de 63 674,97$ et George T. MacDonald (MacDonald) pour vices cachés pour une somme de 1 948,72$. Il réclame également la somme de 3 500,00$ en dommages aux trois (3) défendeurs.

Subsidiairement, il réclame à MacDonald la somme de 65 623,49$ pour vices cachés et 3 500,00$ de dommages.

FAITS

[2] Le 13 juillet 2003, Li fait une visite sommaire de la maison de MacDonald située au 5227 Cumberland Montréal, construite vers 1950.

[3] Le 14 juillet 2003, Li, après une visite de cinq (5) minutes, fait une offre d'achat de 245 000,00$ pour cette maison sujette à une inspection dans un délai de cinq (5) jours.

[4] MacDonald refuse l'offre et fait une contre offre de 250 000,00$ qui est acceptée.

[5] Toutes ces opérations durent deux (2) heures.

[6] Le demandeur engage Inspeckt pour effectuer l'inspection. Boutilier était un administrateur, président secrétaire et actionnaire majoritaire de la défenderesse.

[7] L'inspection est faite le 18 juillet 2003.

[8] Un rapport écrit est remis à Li.

[9] En ce qui concerne les informations ou directives verbales, elles ne sont pas claires et précises car les versions sont différentes.

[10] La signature du contrat a lieu le 6 août 2003.

[11] Après la signature, Li s'aperçoit que la maison a de nombreux défauts et que, d'après lui, Boutilier et/ou Inspeckt aurait dû les découvrir lors de son inspection pré-achat.

[12] Le 18 novembre 2003, par l'intermédiaire de son procureur, Li fait parvenir une mise en demeure à Boutilier et Inspeckt.

[13] Le 8 décembre 2003, lors de travaux, Li constate la présence de vingt (20) à trente (30) fourmis charpentières.

[14] Le 13 décembre 2003, Li engage une firme pour l'extermination des fourmis.

[15] Derome fait un premier rapport à Li.

[16] Maloney Home Inspection Inc. et Gordon T. Lusk font une expertise pour Inspeckt.

[17] Le 23 janvier 2004, Boutilier et Inspeckt nient toute responsabilité dans une lettre envoyée par leur procureur.

[18] Suite à cette lettre, Li engage un autre expert, Allan White, pour faire les vérifications.

[19] Li explique qu'il a engagé un deuxième expert parce que les experts des défendeurs refusaient les conclusions du rapport Derome.

[20] Il fait donc la présente réclamation pour les items suivants:

1) garage

2) terrassement

3) trottoir

4) terrasse

5) structure du toit du perron à l'avant

6) rampe pour le sous-sol

7) problèmes électriques

8) fissures dans la fondation

9) plomberie de la douche

10) fourmis charpentières.

[21] Le 5 juillet 2004, à la demande de Li, Samro Inc. prépare une évaluation de 70 494,80$ pour les réparations des différents problèmes.

QUESTIONS EN LITIGE

[22] 1) Responsabilité professionnelle de l'inspecteur pré-achat?

2) Quels sont les vices cachés et les vices apparents?

3) Quelle est la responsabilité de MacDonald pour les fourmis charpentières?

4) Quelle est la responsabilité de MacDonald pour les vices apparents?

5) Quelle est la responsabilité personnelle de Boutilier?

6) Quelle est la responsabilité professionnelle de Inspeckt et de Boutilier pour l'ensemble des vices?

7) Clause limitative de responsabilité

8) Qu'en est-il des dommages-intérêts?

ANALYSE

1) Responsabilité professionnelle de l'inspecteur

[23] L'obligation de Boutilier et Inspeckt est une obligation de moyens.

[24] Pour déterminer la responsabilité d'un inspecteur, il faut examiner sa conduite par rapport à celle d'un inspecteur raisonnablement prudent et diligent.

[25] D'ailleurs, Mélanie Hébert écrit à ce sujet:

> "D'ailleurs, et tel que discuté ci-après les tribunaux, lorsqu'ils se penchent sur la responsabilité d'un inspecteur en bâtiments à la suite d'une inspection pré-achat, évaluent habituellement la conduite de l'inspecteur par rapport à celle d'un inspecteur raisonnablement prudent et diligent."
>
> "L'inspecteur agit comme généraliste et doit aviser le client de consulter un spécialiste si un problème précis pouvant avoir des conséquences graves sur l'état du bâtiment est découvert lors de l'inspection."
>
> "Ces trois causes démontrent que l'inspecteur pré-achat doit, lorsque confronté à des vices apparents qui ne semblent pas, à première vue, être sérieux, déterminer si ces vices indiquent qu'un problème plus sérieux existe. En d'autres termes, l'inspecteur ne peut se contenter d'identifier tous les vices apparents, il doit approfondir la question. Puisque plusieurs inspecteurs pré-achat sont des généralistes, l'inspecteur retenu par l'acheteur n'a peut-être pas les compétences nécessaires pour approfondir l'enquête. Dans ce cas, il doit tout de même aviser l'acheteur de la possibilité qu'un vice plus important existe et référer ce dernier à un expert en la matière. Cet expert sera en mesure de bien conseiller l'acheteur quant à l'existence d'un vice."([1])
>
> (le soulignement est du soussigné)

[1] HÉBERT, Mélanie, *Développements récents en droit immobilier (2002)*, Service de la formation du Barreau du Québec (2002)

2) <u>Quels sont les vices cachés et les vices apparents</u>?

[26] De la preuve, le Tribunal considère que le seul vice caché dans la présente cause est celui relié aux fourmis.

[27] D'ailleurs, la requête introductive d'instance amendée et les représentations de la procureure du demandeur sont en ce sens.

[28] Le paragraphe 5, de la réponse de Li à la défense de MacDonald, se lit comme suit:

> "5. He denies the allegations in paragraph 13 of the Contestation, adding principally that all of the defects claimed for, with the exception of the carpenter ants, are claimed from the Defendants Boutilier and Inspeckt RBI Inc. It is only in the event that the Defendants Boutilier and Inspeckt RBI Inc. are found not to have been negligent that the defects will be considered latent and therefore the Defendant MacDonald's responsibility;"

[29] Les défendeurs Boutilier et Inspeckt reconnaissent que les problèmes soulevés étaient apparents au paragraphe 7 a) de leur défense:

> "7. a) les problèmes soulevés avaient été décrits et indiqués par les défendeurs au demandeur lors de la visite d'inspection, tel qu'il appert du rapport dont seul un extrait a été produit sous la cote P-2, les défendeurs se réservant le droit de déposer le document complet d'inspection lors de l'audition au mérite,"

[30] Enfin, MacDonald prétend dans sa défense que tous les problèmes sont apparents, et ce, au paragraphe 13 de la défense:

> "13. Without prejudice to, and under strict reserve of the foregoing, the problems alleged by Plaintiff are clearly of an apparent nature and do not engage Defendant's responsibility as vendor of the property;"

3) <u>Quelle est la responsabilité de MacDonald pour les fourmis charpentières</u>?

[31] La preuve a révélé que Li a découvert des sciures en défaisant les armoires en octobre ou novembre 2003 et qu'aucun signe n'existait auparavant.

[32] Par la suite, Li a découvert 20, 30 ou 40 fourmis.

[33] L'étendue de la garantie du vendeur non professionnel a été détaillée par le juge Baudouin et Me Deslauriers, dans *La responsabilité civile:*

"Le vice doit avoir un caractère grave, caché et antérieur à la vente."([2])

[34] Dans la présente réclamation, le Tribunal considère qu'on ne peut parler d'un caractère grave puisque la réclamation est de 1 948,52$, pour un immeuble acheté au prix de 250 000,00$. Malgré les travaux effectués, le demandeur ne produit pas la facture mais seulement une estimation.

[35] L'article 1726 C.c.Q. n'est pas respecté. De plus, la preuve ne permet pas d'établir l'antériorité.

[36] Il n'y a donc pas lieu d'accorder cette partie de réclamation.

4) <u>Quelle est la responsabilité de MacDonald pour les vices apparents</u>?

[37] L'article 1726 C.c.Q. prévoit que le vendeur n'est pas tenu de garantir les vices apparents.

[38] L'acte de vente contient d'ailleurs la clause usuelle qui se lit comme suit:

"The purchaser binds and obliges himself to:

1. Take the immovable in its present state, declaring having seen and examined same to his satisfaction, and having verified himself with the relevant authorities that the use he intends to make of the immovable complies with the laws and regulations in force;"

[39] MacDonald n'est pas responsable des autres réclamations qui sont pour des vices apparents.

5) **<u>Quelle est la responsabilité personnelle de Boutilier</u>?**

[40] Le 18 juillet 2003, un contrat est intervenu entre le demandeur et Bob Boutilier faisant affaires sous le nom de Inspeckt 2000.

[41] D'après Boutilier et suivant le registraire des entreprises système Cidreq, Inspeckt RBI Inc., compagnie fédérale, a été créée en juin 2002 et le contrat aurait pu être fait et signé par Inspeckt RBI Inc.

[42] Robert Boutilier utilisait également le nom Inspeckt 2000 du 10 mars 2000 au 19 septembre 2003.

---

[2] BAUDOUIN, Jean-Louis et DESLAURIERS, Patrice, *La responsabilité civile*, 6e éd., 2003

[43] Il est clair de la preuve que Robert Boutilier utilisait soit sa compagnie fédérale soit le nom enregistré Inspeckt 2000.

[44] Comme dans la cause de *Berlinguette c. Construction J.R.L. Ltée*([3]):

> "Il s'est créé entre Robert Boutilier et Jingcheng Li une relation contractuelle qui est le fondement de sa responsabilité personnelle."

[45] Dans les circonstances, la condamnation doit être contre la compagnie et contre Boutilier.

6) Quelle est la responsabilité professionnelle de Inspeckt RBI Inc. et Robert Boutilier pour l'ensemble des vices?

[46] La responsabilité de Inspeckt et de Boutilier est celle prévue à l'article 2100 C.c.Q. donc d'entrepreneur.

[47] Avant de traiter de ce sujet pour l'ensemble des réclamations, la preuve a révélé que Boutilier avait donné instructions à Li d'étudier le rapport pré-achat et s'il avait des questions de communiquer avec lui. Il n'a rien fait de cela comme il n'a pas pris connaissance des rapports d'inspection. Il faut donc s'en tenir au rapport d'inspection préparé par les défendeurs, Boutilier et Inspeckt RBI Inc.

A) GARAGE

En premier lieu, analysons la réclamation pour le garage car elle est la plus importante.

[48] Suite à une visite qui a duré 1h40-1h45, selon Li, Boutilier a remis le cahier produit comme P-2. La visite permettait à Boutilier de donner des explications verbales sur les vices apparents. L'explication de P-2 par Boutilier aurait pris environ 10 à 15 minutes. Ce dernier, entre autres, a expliqué les abréviations utilisées.

[49] Li reconnaît qu'il n'a pas lu le rapport P-2 parce qu'il faisait confiance à l'inspecteur et que, s'il l'avait lu, il aurait compris les explications.

[50] La non lecture du rapport est dans le même sens du peu de temps pour les visites.

[51] Avant la signature du contrat notarié, il n'avait pas rencontré le vendeur MacDonald mais il lui avait parlé au téléphone pendant environ 15 minutes.

---

[3] *Berlinguette c. Constructin J.R.L. Ltée*, 200-09-000260-858

[52] D'après MacDonald, Li lui aurait dit qu'il voulait rénover toute la maison mais Li ne se souvient pas de ça. MacDonald a fait installer des poteaux additionnels parce qu'il voulait faire une chambre additionnelle.

[53] Vu les divergences dans les témoignages, la Cour ne considérera que le rapport écrit.

[54] À la page 283711 du rapport dans la partie *Roofing, Flashing and Chimneys*, on peut voir que pour le garage il est indiqué *"Built-up roofs"*. Il est indiqué également pour la couverture "*Monitor*" dans un délai de "*less than one year*". Il écrit de plus "*Transfer warranty".*

[55] À la page 283711 du rapport dans la partie *"Exterior"*, il est indiqué "*attached garage, typical quality disrepair doors*" et sous "*Task"* il est indiqué *"repair"* et *Ø* pour pas "*immediate*".

[56] À "*Wall Surfaces*", Boutilier a entouré "*spalling*" "*mortar*" *repair or replace corner garage Ø* pas "*immédiate*"

[57] À "*Foundation Walls*" il est indiqué "*Monitor*" dans un délai de *less than one year.*

[58] Dans ce rapport, il indique qu'il faut du calfeutrage dans une délai de moins d'un (1) an ce qui n'a pas été fait.

[59] À la page 283711 du rapport dans la partie "*Interior*", il est indiqué à "*doors*" garage "*old fit*" *R* pour *repair or replace* et dans un délai de "*less than one year*".

[60] À la page 283711 du rapport dans la partie "*Structure*" sous l'item "*Brick Veneer*" pour *mortar, prior repairs* et pour la durée *Ø* pas "immediate".

[61] Du rapport et des expertises, le Tribunal conclut que Li a été suffisamment averti des réparations à faire pour les portes, le calfeutrage et pour le mortier. Il n'a pas été suffisamment informé pour les fondations, le toit et la structure.

[62] En effet, Allan White, ingénieur expert pour Li, conclut dans son témoignage et dans son rapport, qu'il est nécessaire que le garage soit détruit et reconstruit. Il écrit dans son rapport:

> "the single-car garage represents an add-on to the original home. This enclosure is in severely deteriorated condition, and is beyond any reasonable repair measures. Its present condition represents a danger to the occupants of the home and/or users of the garage. Reconstruction is advised. Observed concerns include, but are not necessarily limited to, the following:
>
> - The floor slab is heavily fractured and subsided

- The elastomeric roofing is rippled and delaminating at the seams
- The roof copings are tearing loose, due to outwards movement of the perimeter walls
- There is no flashing where the roofing meets the brick wall of the cottage
- The roof rafters are inadequately bearing upon the added-on lumber beam, due to tear-out of the structure (as caused by the outwards rotation of the perimeter walls of the garage)
- The rafters have been notched where they rest upon the ledger board of the lumber beams. Shims have been inserted into the gaps where the rafters have pulled away from the ledger boards
- The beams are tearing out of the north wall of the home (they no longer bear adequately on the brickwork)
- The temporary beams which have been installed are pulling away from the temporarily columns at the front and back of the garage (this indicates that movement has progressed since the installation of the temporary support structure)
- The brickwork is tearing away from the front of the home
- The masonry work has torn away at the northeast corner of the garage
- A 45 degree shear fracture has developed, originating at the top of the northwest corner of the garage, and descending along the north wall in the eastwards direction
- The masonry work has sagged above the garage door. The brickwork is also bowing outwards at this location
- The brickwork is fractured and displaced outwards from the plane of the wall at the bottom of the northeast corner of the garage."

[63] Neil Maloney de Maloney Home Inspection Inc. qui a 17 ans d'expérience et 7 000 maisons inspectées et expert en inspection d'immeuble pour Boutilier et Inspeckt, reconnaît que le garage nécessite quelques réparations mais qu'il est utilisable:

> "This garage is typical of any garage of this age and area. The support beams for the garage are not anchored to the brick wall, but to the wall structure of the house as required. See photos #7—#10. In my opinion there is no indication of pyrite damage. Pyrite manifests itself in severe lifting as much as 2" – 3"". This garage floor is typical of any garage floor found in an unheated garage. It would be nice to have a new garage but this is completely unreasonable. The client

> purchased a 50-year-old home with a 50-year-old garage. This garage is fully serviceable with minor repairs."

[64] Gordon Lusk n'est pas un employé de Boutilier mais en relation d'affaires régulière, ingénieur en Ontario et expert en bâtiment de Robert Boutilier, conclut:

> "It is not necessary that the garage be demolished since there is no evidence that it is structurally unstable or unsafe"

[65] Dans le rapport, il y avait des indications. Boutilier a fait un résumé page par page.

[66] Lorsqu'il emploie le terme "*typical",* pour lui, il peut y avoir problème ou pas.

[67] Du rapport, il est clair qu'il y avait des travaux à faire, à plus ou moins longue échéance, mais il n'était pas question de démolir le garage.

[68] Le rapport n'a pas été assez explicite pour que Li connaisse vraiment la situation. Par contre, Li savait qu'il fallait qu'il fasse des réparations. Le montant des réparations n'a pas été établi.

[69] Dans le rapport pré-vente P-2, il aurait dû écrire ce qu'il a écrit dans sa lettre qui est produite comme D-4 que le Tribunal reproduit:

> "It is normal that an old garage like this is built on grade with or without a foundation or footing. Due to this and the fact that it is unheated, it is continuing to suffer the stress of the freeze/thaw cycles that occur in our climate. It is <u>critical</u> therefore that you take all measures possible to keep water away from it."

[70] Monsieur Lusk qui a témoigné comme expert pour Boutilier, écrit dans son rapport:

> "The fact that there may or may not be a foundation under the garage would not be unusual for an attached garage of this era and reporting this would be beyond the scope of a visual inspection report.
>
> There appears to have been some structural modification to the garage since its original construction. There is a new support beam running across the garage just inside the main door and this new beam has been anchored to the house wall **(photo 14**). It is not necessary that the garage be demolished since there is no evidence that it is structurally unstable or unsafe"

[71] Il n'y a aucune indication pour que Li consulte un expert malgré l'état du garage et le mot "*typical*" est ambigu et insuffisant dans les circonstances.

[72] Inspeckt et Boutilier sont responsables pour ces vices.

[73] À cause des conclusions extrêmes, avancées par les experts, la Cour a suggéré la nomination d'un ingénieur expert indépendant.

[74] Les procureurs, après un échange, ont suggéré Claude Latulippe, expert en bâtiment, et ont accepté qu'il ait mandat de répondre aux questions suivantes:

- Est-ce qu'il y a un ou des vices?
- Est-il ou sont-ils apparents ou cachés?
- Quand sont-ils apparus?
- Comment ont-ils été découverts?
- Sont-ils progressifs?
- Comment y remédier?
- L'évaluation des coûts.

[75] Monsieur Latulippe conclut que les vices étaient apparents et progressifs.

[76] Le garage est voué à une démolition à moyen terme considérant son âge aussi que sa vétusté.

[77] Il conclut également:

> "Nous sommes d'opinion que la condition actuelle du garage visité correspond à son âge et qu'il serait à notre avis non justifié d'y apporter des correctifs majeurs et/ou rénovations importantes puisque nous croyons que la construction actuelle est vouée, à moyen terme, à une démolition pour être reconstruite à cause de son âge et de sa vétusté."

[78] Le déboursé est évalué de 7 500,00$ à 10 000,00$ sous réserve de l'état de la toiture.

[79] La Cour considère qu'un montant de 10 000,00$ doit être accordé pour cet item en incluant le toit.

B) <u>TERRASSEMENT</u>

[80] La réclamation est de 2 087,70$.

[81] Boutilier avait indiqué dans son rapport à "*Exterior":*

> "Lot grading – slope away from house"

[82] Si Li avait lu le rapport, il aurait été au courant.

[83] Par contre, il n'y a rien d'indiqué pour le drain et il n'y a rien d'indiqué pour les travaux à faire.

[84] Le Tribunal arbitre cette réclamation à 1 000,00$.

C) TROTTOIR

[85] La réclamation est de 2 087,70$.

[86] Monsieur Lusk indique dans son rapport:

> "Whereas it should have been mentioned that the front walkway may have posed a potential trip hazard, there was no evidence that the damage to the walkway was caused by tree roots."

[87] Le rapport de Boutilier n'indique rien à ce sujet.

[88] Il y a lieu d'accorder cette réclamation pour une somme de 1 000,00$ tel qu'évaluée par monsieur Lusk.

D) TERRASSE À L'ARRIÈRE

[89] Le demandeur réclame la somme de 2 783,61$.

[90] La preuve de l'obligation de refaire la terrasse à l'arrière n'a pas été faite à la satisfaction du Tribunal.

[91] Il n'y a donc pas lieu d'accorder cette réclamation.

E) STRUCTURE DU TOIT DE PERRON À L'AVANT

[92] Le demandeur réclame la somme de 6 263,11$.

[93] Au rapport de Boutilier, il n'y a aucune indication quant à l'état de la structure du toit du perron à l'avant, sauf qu'il y a indication d'un besoin de réparations dans un délai de moins d'un (*1)* an.

[94] Le rapport aurait dû être plus explicite. Monsieur Li n'a pas pu demander d'explications puisqu'il n'a pas regardé le rapport écrit.

[95] À cause de l'âge de la maison, la Cour se doit d'accorder une dépréciation et la Cour accorde pour cet item la somme de 2 000,00$.

F) RAMPE MANQUANTE

[96] De la preuve, il n'y a pas lieu d'accorder cette réclamation. Cette maison de 50 ans n'a pas de rampe. Li l'a constaté et l'a accepté comme tel.

G) PROBLÈMES ÉLECTRIQUES

[97] Le demandeur réclame la somme de 1 183,04$.

[98] Les problèmes sont reliés à l'âge de la maison.

[99] L'entrée électrique est suffisante.

[100] Le Tribunal refuse cette réclamation.

H) FISSURES DANS LA FONDATION

[101] La réclamation est de 3 340,33$.

[102] Il y a deux (2) fissures qui existaient au moment de l'inspection. Quant aux deux (2) autres, monsieur White ne peut dire si elles existaient. Il n'y a pas eu d'infiltration d'eau.

[103] Suivant le rapport de monsieur White, le coût serait d'environ 1 000,00$.

[104] Monsieur Boutilier n'a rien indiqué dans son rapport.

[105] Le Tribunal accorde ce montant de 1 000,00$.

I) PLOMBERIE DOUCHE

[106] La réclamation est de 695,90$.

[107] De la preuve, il était clair que la douche ne servait pas comme douche mais plutôt d'endroit à rangement.

[108] La douche ayant perdu sa vocation, il n'y avait pas lieu de vérifier la plomberie.

[109] Le Tribunal rejette cette réclamation.

J) CLAUSE LIMITATIVE DE RESPONSABILITÉ

[110] Li a signé une clause d'exonération de responsabilité qui se lit comme suit:

> "The Client requests the inspection of the Subject Property **subject to the following limitations and conditions** (including those on the reverse):
>
> The inspection is based on a visual examination of the readily accessible features of the building, and is performed in accordance with the Standards of Practice of the American Society of Home Inspectors enclosed herewith.
>
> The written report provided after the inspection is an opinion of the present condition of the property. The inspection and report are not a guarantee, warranty or an insurance policy.
>
> **I have read, understood and accepted the terms of this agreement including the limitations and conditions on the reverse of this page**."

[111] Que vaut cette clause? Li n'a pas lu ce qui précède avant de signer et n'a pas lu le verso.

[112] Comme l'ont décidé mes collègues, Michel St-Hilaire, dans la cause de *Brigitte Rémillard et Michel Larochelle c. 9085-9638 Québec Inc. et Jacques Martel*([4]) et mon collègue, Charles G. Grenier, dans la cause *Francine Lemieux c. 9110-9595 Québec Inc.* ([5]), il s'agit d'un contrat de consommation et un contrat d'adhésion au sens de l'article 1379 C.c.Q.

[113] Cette clause est abusive en vertu de l'article 1437 C.c.Q. car la responsabilité des défendeurs en est une de moyens et ils devaient agir en inspecteur raisonnablement prudent et diligent.

[114] L'article 10 de la *Loi sur la Protection du Consommateur* trouve application et les défendeurs ne peuvent invoquer à bon droit cette clause.

---

[4] *Brigitte Rémillard et Michel Larochelle c. 9085-9638 Québec Inc. et Jacques Martel,* 200-32-025383-000

[5] *Francine Lemieux c. 9110-9595 Québec Inc.*, 200-22-028641-041

8) <u>Qu'en est-il des dommages-intérêts réclamés</u>?

[115] La preuve pour les dommages-intérêts et diffamation n'a pas été faite à la satisfaction du Tribunal.

[116] POUR TOUTES CES RAISONS, le Tribunal:

[117] **REJETTE** l'action contre George T. MacDonald avec dépens;

[118] **ACCUEILLE** partiellement l'action contre Robert Boutilier et Inspeckt RBI Inc.;

[119] **CONDAMNE** Robert Boutilier et Inspeckt RBI Inc. solidairement à payer à Jingcheng Li la somme de QUINZE MILLE DOLLARS (15 000,00$) avec intérêts au taux légal de 5% l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du C.c.Q. à compter de la date d'assignation; et

[120] **Les dépens** incluant les frais d'expertise de 5 032,36$.

_____
GILSON LACHANCE J.C.Q.

Me Sophie Perron
IRVING, MITCHELL & ASSOCIATES
Procureure de la partie demanderesse

Me Armand J. Elbaz
Procureur de la partie défenderesse,
Robert Boutilier et Inspeckt RBI Inc.

Me Muriel Librati
Procureure de la partie défenderesse,
George T. MacDonald

Date d'audience : Les 13 avril, 14 avril, 19 mai, 20 mai, 17 juin, 20 octobre et 21 novembre 2005