

JP 2001 25566

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° 700-05-006791-986

COUR SUPÉRIEURE

Le 26 mars 2001

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE:
L'HONORABLE HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

LAURENT BEAUCHAMP,

-et-

HÉLÈNE LÉGARÉ,

Demandeurs

c.

GILLES LEPAGE,

-et-

CARMELLE NANTEL,

Défendeurs

LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA,

-et-

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES
DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRES DE DEUX-MONTAGNES,

Mis en cause

JUGEMENT

Laurent Beauchamp (Beauchamp), conseiller en publicité, et Hélène Légaré (Légaré) ont vendu leur maison et sont à la recherche d'une propriété depuis plusieurs mois. Ils identifient finalement celle concernée en l'instance, soit une propriété dans la municipalité de Saint-Colomban, incluant une maison de construction

JP
0174526

relativement récente érigée sur un grand terrain comptant beaucoup d'arbres et une piscine. Les propriétaires en sont Gilles Lepage (Lepage) et Carmelle Nantel (Nantel).

La maison a été construite à l'automne 1993 par Lepage, aidé de son fils et de ses frères. Lepage, lui-même, a participé à toutes les étapes de la construction.

En effet, Lepage est entrepreneur dans le domaine de la construction, spécialisé en fondations. Il a également collaboré à la construction de 15 résidences incluses dans le projet domiciliaire où se situe la propriété concernée, dont deux résidences situées en face de sa propriété.

Les demandeurs acquièrent éventuellement cette propriété le 31 mai 1997 pour un montant de 127 000 \$. Une partie du prix d'achat est financée par un prêt hypothécaire consenti par la Banque Laurentienne (la Laurentienne).

Quelques semaines plus tard, le sous-sol est l'objet d'infiltration par l'eau, problème qui se reproduit périodiquement par la suite, suivant la période de l'année.

Les demandeurs se plaignent également de problèmes persistants d'humidité et de nombreux inconvénients qui en découlent.

Ils allèguent que l'immeuble est, au moment de la vente, affecté d'un vice caché relié à la nappe phréatique (nappe) qui s'avère être haute dans la région.

Ils réclament l'annulation du contrat de vente ou, subsidiairement, la diminution du prix de vente pour un montant équivalant aux coûts de correction du vice, soit 42 224,53 \$. Également, alléguant sa connaissance du vice caché par les défendeurs, ils réclament en plus dans l'un et l'autre cas les dommages subis en conséquence.

Les défendeurs nient l'existence d'un tel vice au moment de la vente et, par voie de conséquence, leur connaissance d'un tel état de fait. De plus, la solution proposée par les demandeurs et les coûts y reliés sont excessifs et cela ne saurait justifier une demande de résiliation de la vente.

1. ACTION RÉDHIBITOIRE OU, SUBSIDIAIREMENT, EN DIMINUTION DE PRIX

a) les faits

Une première visite de la propriété a lieu en après-midi du 15 mai 1997. Sont présents: les demandeurs, Lepage et son fils de même que Micheline Perron (Perron), courtier en immeubles pour les demandeurs.

Perron dit que la résidence présente de prime abord une très belle finition. De toute évidence, elle plaît aux demandeurs. Il n'y a qu'un problème: il manque, à l'étage, une chambre pour leur fils Martin. La solution envisagée est de finir le sous-sol. La propriété dans son entier est visitée, incluant le sous-sol qui est encombré d'objets de toutes sortes qu'il faut enjamber. Rien de particulier n'est noté. La présence d'une pompe d'assèchement (pompe) est remarquée.

Le même jour, une promesse d'achat est soumise par les demandeurs. Elle est suivie d'une contre-proposition qui vise, entre autres, à augmenter le prix. Les demandeurs manifestent leur intention de l'accepter, sous réserve d'une autre visite.

Légaré explique que cette visite vise à s'assurer que la résidence répond bien à tous leurs critères. Sont présents: les demandeurs, Lepage et, éventuellement Nantel puis les courtiers agissant pour les deux parties. Selon Perron, les sujets abordés concernent le constructeur de la maison, la qualité des fenêtres, la qualité de l'eau et du puits de même que du champ d'épuration et de la piscine. Les demandeurs n'infèrent pas de la présence de cette pompe l'existence d'un problème particulier puisque la majorité des maisons visitées en sont équipées.

Lepage prétend, et ceci est nié par les demandeurs, qu'il a également mentionné lors de cette visite le fait que le sous-sol est humide, mais que le problème se règle par l'installation d'un déshumidificateur. Il fait également mention d'un incident survenu auparavant relié à un débordement de la pompe qu'il a associé au gel de son tuyau d'évacuation.

Cette visite dure environ 2 h, 2 h ½, incluant la signature des documents finalisant la transaction entre les parties. Encore une fois, les demandeurs et Perron ne notent aucun problème particulier.

La propriété est subséquemment l'objet d'une inspection effectuée à la demande de la Laurentienne; le rapport d'inspection, remis aux demandeurs, fait état d'une propriété propre et bien entretenue.

Ces derniers prennent possession de la propriété le 1^{er} juin 1997.

En premier lieu, ils nettoient et effectuent des travaux de peinture; la semaine suivante, les travaux de finition au sous-sol, effectués par Clément Bernier (Bernier) sont entamés. Or, durant les travaux, Bernier note des signes d'infiltration d'eau au niveau du plancher au sous-sol. Ce plancher correspond à une dalle de béton recouverte de feuilles "d'aspenite". L'infiltration est constatée sous deux panneaux situés quant au premier, au centre de la pièce identifiée comme la salle de jeu et, quant au second, dans la pièce correspondant à la chambre de Martin.

Lepage est contacté. Selon les demandeurs, il leur est alors fait mention pour la première fois du fait que la nappe dans la région est haute, que le sous-sol a tendance à être humide et qu'il est nécessaire d'y installer un déshumidificateur. Des vérifications par Lepage révèlent que l'extrémité du drain français (drain) qui se déverse dans un fossé longeant le devant de la propriété est alors bloqué; il le débloque.

Les demandeurs installent un déshumidificateur; les sections du plancher à découvert sont asséchées et les travaux de finition poursuivis.

À l'automne 1997, les demandeurs constatent qu'ils ne peuvent chauffer la maison de façon à maintenir un degré de chaleur acceptable; le problème d'ailleurs persiste et l'hiver, il fait froid dans la maison, malgré le chauffage. Également, l'intérieur de la résidence sent l'humidité.

Ces problèmes, joints au décès du père de Légaré, amènent les demandeurs à tenter de vendre la propriété et elle est mise en vente de novembre 1997 à avril 1998, sans succès.

En avril 1998:

- le degré d'humidité au sous-sol augmente;
- certains panneaux du plancher se soulèvent;
- dans les sections du sous-sol correspondant à la chambre de leur fils et la salle de jeu, le plancher est recouvert d'eau;
- la pompe fonctionne à des intervalles de trois à cinq minutes.

Lepage est de nouveau contacté. Un avis écrit lui est transmis de même qu'une mise en demeure en date du 30 juillet 1998. Les demandeurs y réclament l'annulation de la vente, vu l'importance du problème et les coûts élevés anticipés pour le solutionner.

À la même période, l'architecte Jacques Hébert (Hébert) est consulté et visite les lieux. Il remarque le fonctionnement fréquent de la pompe et le fait que le béton du plancher du sous-sol est saturé d'eau; ceci lui suggère qu'il y a présence d'eau ou d'humidité intense sous la dalle de béton (dalle). Il réfère les demandeurs à l'ingénieur José Jacques Cassagnol (Cassagnol), notamment pour qu'il procède à la prise du niveau de la nappe.

Suite au constat d'Hébert et sur sa recommandation, le tuyau d'évacuation de la pompe dont l'extrémité aboutit non loin de l'immeuble entraîne un drainage insuffisant et est éventuellement rallongé de façon à atteindre le fossé longeant la façade de la propriété. Le plancher du sous-sol se trouve asséché en août 1998.

En avril 1999, le problème d'infiltration d'eau au sous-sol se manifeste de nouveau.

La preuve révèle également les faits suivants qui n'ont pas fait l'objet d'une preuve contradictoire:

- Martin ne peut continuer à occuper sa chambre du sous-sol et aménage dans celle de ses parents au 2^e étage jusqu'à ce qu'il quitte la résidence, en janvier 1998.
- Le sous-sol n'est pas utilisé.
- Il y a présence d'une sensation d'humidité constante, notamment sur le linge et particulièrement celui rangé au sous-sol qui doit être mis dans la sècheuse avant d'être porté.
- Des odeurs et des traces de moisissure apparaissent à divers endroits.
- La maison est difficile à chauffer, de septembre à la fin avril; le degré de chaleur maximum pouvant être atteint est de 65°F.
- Le foyer n'est pas utilisé, les demandeurs voulant éviter de perdre de la chaleur.
- Les aliments se conservent difficilement.
- Plusieurs objets entreposés au sous-sol dont la liste est déposée par Légaré (P-18) sont endommagés vu l'humidité.
- Des vers apparaissent sous les meubles du rez-de-chaussée.
- Le vinyle recouvrant l'extérieur de la maison à un endroit se situant non loin des fenêtres du deuxième étage se soulève.

Il n'y a pas d'infiltration durant l'année 2000.

c) les expertises

Les demandeurs font appel au Laboratoire Consult-Air, et plus particulièrement à Luc Salm (Salm) et le mandate de procéder à

l'analyse des particules de l'air dans l'immeuble. Salm a été reconnu expert en qualité de l'air.

Un échantillon est prélevé le 8 avril 1999. Une première analyse permet de déceler la présence d'un agent contaminant puisqu'il ne doit être généralement retrouvé qu'à l'extérieur d'un immeuble. Une vérification additionnelle provenant d'un échantillon prélevé le 27 mai 1999 indique la présence de particules de moisissure. Selon Salm, ceci s'explique généralement par la présence d'accumulation d'eau dans l'immeuble. Le problème peut s'aggraver advenant que subsiste la cause.

Également, deux autres experts témoignent:

Cassagnol est ingénieur civil et membre de l'ordre depuis 1973. Il est spécialiste en infrastructure municipale, en bâtiment et eau. Il a participé à plusieurs projets de développements domiciliaires et parcs industriels et à la conception et l'installation d'égouts sanitaires et pluviaux et de conduites maîtresses d'aqueducs. Il est ainsi appelé à procéder régulièrement à des études de sols, incluant celle relative à la détermination du niveau de la nappe.

Lafond est architecte et membre de l'ordre depuis 1990. Il œuvre principalement en rénovation et restauration d'immeubles anciens; il est détenteur d'une maîtrise en conception de sites. Ceci l'oblige à être informé et à tenir compte des aspects climatologique et topographique des lieux où tout projet de construction est envisagé.

Le premier se rend à la résidence des demandeurs les 8 et 16 juin 1998 ainsi qu'en avril 1999; le second effectue une visite le 4 février 1999.

Les deux constatent, l'infiltration d'eau au niveau du plancher du sous-sol et concluent que ceci s'explique par une remontée de la nappe. Ce phénomène généralement fluctue selon les périodes de l'année. Il est plus accentué après le dégel, c'est-à-dire du mois d'avril au mois de juin ou à l'automne. Les experts conviennent que la montée de la nappe crée une pression hydrostatique (pression) dont le système actuel de drainage des eaux ne réussit pas à contrer les effets: il est insuffisant comme système de rabattement des eaux, ce qui entraîne les infiltrations. L'eau pénètre entre le mur de fondation et la dalle du sous-sol.

Les données recueillies par Cassagnol, acceptées par Lafond, indiquent qu'à un moment donné le niveau de la nappe a rejoint un niveau de profondeur se situant au-dessus des semelles de fondation. Cassagnol est d'avis qu'à certaines périodes de l'année, les semelles baignent dans l'eau. D'ailleurs, ses vérifications en 1999 indiquent qu'à 3 mètres de la maison, la nappe a atteint un niveau se situant à 13 centimètres au-dessus du plancher de béton.

La présence d'une dénivellation sur le terrain à l'arrière de la maison où l'eau s'accumule en période de dégel contribue également à l'infiltration, mais à un degré moindre.

Le système de drainage actuel inclut la pompe située au sous-sol de l'immeuble; les eaux qu'elle recueille s'évacuent par un

tuyau dont l'embouchure, au moment de l'inspection par Cassagnol, n'est qu'à 20 pieds des fondations.

La résidence est également équipée d'un drain français de 4 pouces de diamètre et qui fait le tour de la maison. Il sert à récupérer les eaux extérieures et à garder les fondations sèches; ces eaux se déversent aussi dans le fossé à l'avant de la résidence.

Traditionnellement, le drain français dans son parcours pénètre les semelles de la fondation pour se rendre à la pompe; les eaux ainsi récupérées sont alors évacuées. Or ici, le drain français n'est aucunement relié à la pompe.

Alors que les experts s'entendent qu'il y a lieu de régler l'inefficacité du système de drainage actuel, ils diffèrent d'opinion quant à la solution.

La solution proposée par Cassagnol s'appuie sur la prémisse qu'il y a lieu d'envisager que la dalle sera susceptible d'être soumise à une pression à chaque montée de la nappe telle que les circonstances le démontrent. En effet, et cela n'a pas été contredit, la propriété concernée se situe dans une région où la nappe est haute. Ainsi, dit Cassagnol, lors de la construction, il fallait tenir compte de cet aspect et se prémunir contre une éventuelle montée de la nappe.

À cet égard, Cassagnol est d'avis que les dispositions de la section 9.13 du Code National du bâtiment du Canada (1985) (Code) qui vise la protection des petits bâtiments contre l'eau et l'humidité devraient être suivies lors de la construction. Ces dispositions sont les suivantes:

SOUS-SECTION 9.13.1. GÉNÉRALITÉS

9.13.1.1 Lorsqu'il sont soumis à une pression hydrostatique, les planchers sur le sol et la face extérieure des murs situés au-dessous du niveau du sol doivent être imperméables à l'eau.

[...]

SOUS-SECTION 9.13.3. IMPERMÉABILISATION DES MURS À L'EAU

9.13.3.1. Lorsqu'un mur formé d'éléments de maçonnerie est prévu pour être étanche à l'eau, la partie de sa face extérieure située au-dessous du niveau du sol doit être enduite d'une couche de mortier d'une épaisseur d'au moins 6 mm conforme aux exigences de la section 9.20. Dans un mur de béton, les trous ou les renforcements dus à l'enlèvement des attaches de coffrage doivent être obturés avec du mortier ou tout autre matériau hydrofuge.

[...]

SOUS-SECTION 9.13.4. IMPERMÉABILISATION DES PLANCHERS À L'EAU

9.13.4.1. Lorsque le plancher d'un sous-sol doit être étanche à l'eau, il doit comporter une membrane imperméable à l'eau comprise entre 2 couches de béton d'une épaisseur d'au moins 75 mm chacune. La membrane du plancher doit être raccordée à celle du mur de manière à former un cuvelage parfaitement étanche.

La solution proposée par Cassagnol est donc la suivante:

5. CORRECTIFS

Les correctifs à apporter aux fondations et au plancher du bâtiment seront à l'effet de les rendre étanches à l'eau, tel qu'exigé par Code national du bâtiment.

Ces travaux peuvent se décrire sommairement comme suit:

- Construction d'une membrane imperméable sur le plancher du sous-sol et une partie de la surface intérieure du mur de fondation.
- Construction d'une nouvelle dalle de 75 mm d'épaisseur par dessus la membrane intérieure.
- Pose d'une membrane bi-couche sur la partie enfouie de la surface extérieure du mur de fondation.

- Pose d'une membrane bi-couche spéciale accrochée à la surface intérieure du mur de fondation mitoyen au garage.

Les travaux extérieurs nécessiteront le creusement d'une tranchée sur tout le périmètre du mur de fondation.

Les travaux intérieurs nécessitent la démolition et la réfection du plancher du sous-sol et des cloisons de division et périmétrique.¹

Les coûts estimés pour les travaux sont de 42 224,53 \$ et le détail est le suivant²:

DEVIS BUDGÉTAIRE

1) Démolition et réfection des cloisons au sous-sol 3 ouvriers, 7 jours, 8H/jour @ 40 \$/h chacun	<u>6 720,00 \$</u>	6 720,00 \$
2) <i>Membranes étanches</i>		
Intérieur : 93 m ² @ 107 \$	9 951,00 \$	
Extérieur : 79 m ² @ 107 \$	8 453,00 \$	
Excavation/remblai extérieur	<u>3 975,00 \$</u>	
		22 379,00\$
3) <i>Béton plancher intérieur</i> 5.1 m ³ @ 400 \$	<u>2 040,00 \$</u>	2 040,00 \$
4) <i>Réfection</i>		
Terrassement : 88 m ² @ 10 \$	880,00 \$	
Sous-plancher : 64 m ² @ 20 \$	1 280,00 \$	
Tuile vinyle : 26 m ² @ 35 \$	<u>910,00 \$</u>	
		3 070,00\$
5) <i>Frais divers</i>		
Location contenant, peinture, etc.	<u>2 500,00 \$</u>	2 500,00 \$
SOUS-TOTAL		36 709,00 \$
TPS 7 %.....		2 569,63 \$
TVQ 7.5%.....		<u>2 945,90 \$</u>
TOTAL		42 224,53 \$

Lafond reconnaît que la solution proposée par Cassagnol est adéquate et offre une étanchéité parfaite. Cependant, dans les

¹ Rapport d'expertise de José Jacques Cassagnol, 23 juin 1998, pp. 5 et 6
² Devis Budgétaire des Consultants ADG Inc., pièce P-7

circonstances, il la considère excessive. Il n'est pas démontré que la nappe demeure en permanence haute et bien qu'elle puisse être appelée à fluctuer, il est aussi connu que son niveau maximum aura tendance à baisser une fois un projet domiciliaire complété. Selon lui, les dispositions auxquelles réfèrent Cassagnol s'appliquent, lors de la construction d'une propriété riveraine comportant un risque distinct d'infiltration par l'eau, lorsque la réglementation municipale l'exige ou lorsque l'on construit volontairement plus bas que le niveau de la nappe.

Initialement, il suggère une solution qui consiste à:

- enfouir plus en profondeur le tuyau d'évacuation de la pompe qui se rendra jusqu'au fossé de récupération situé devant la propriété;
- percer toutes les ouvertures incluses au bac de récupération de la pompe de façon à s'assurer une récupération complète des eaux sous les fondations;
- creuser une tranchée autour de la résidence afin d'installer sous la dalle un drain additionnel formé de plusieurs ramifications, celles-ci servant à récupérer les eaux sous la dalle de façon à les diriger vers le fossé à l'avant.

Cela implique:

- la location de matériel;
- la perforation de la dalle afin d'y faire pénétrer le drain;
- l'installation de gravier autour du drain;
- l'installation du drain et d'une membrane géotechnique intérieure et extérieure;

- le remplissage;
- la réfection de la dalle et du plancher du sous-sol ainsi que la peinture.

Le coût total évalué est de 20 275 \$. À cela s'ajoute le prix d'une pompe à laquelle doit se rattacher le nouveau drain, dont le prix est d'environ 1 300 \$.

Par la suite, Lafond découvre sur le marché un produit d'usage industriel nommé le Xypex. Ce produit, appliqué sur le béton, le pénètre en profondeur et crée ainsi l'effet d'une membrane scellante pouvant résister à une pression. Cette solution remplace les membranes géotechniques de la solution initialement proposée et permet de réduire le coût total des travaux à 16 442 \$. Il suggère en plus d'excaver un fossé additionnel le long de la ligne de la propriété du côté gauche qui permettrait de récupérer les eaux s'écoulant du terrain qui est en pente. Ces démarches auraient pour effet d'offrir une plus grande protection que celle dont bénéficie une construction standard.

Cassagnol est d'avis que cette solution:

- n'offre pas la garantie d'une protection complète en tout temps; en effet, elle
- est tributaire du fonctionnement, en tout temps, de la pompe;
- n'offre pas de garantie qu'en tout temps, il y aura écoulement des eaux par le drain puisqu'il peut se bloquer, comme cela s'est produit au printemps 1997;

- implique, afin de s'assurer du fonctionnement de la pompe en tout temps, l'installation d'une génératrice, les vérifications régulières et les coûts d'entretien y reliés;
- ne permet pas de se prémunir contre la situation où la nappe remonte à un niveau plus élevé que celui qu'il a constaté et en fonction duquel le drain additionnel proposé par Lafond serait installé; le drain deviendrait alors inefficace;
- gère les eaux venant de la nappe et non celles du terrain arrière qui contribuent en partie au problème;
- apparaît difficilement réalisable compte tenu qu'il ne semble pas possible de creuser plus en profondeur le fossé à l'avant de la propriété dans lequel les eaux se déverseraient;
- bien qu'il reconnaisse que le produit Xypex semble offrir une étanchéité aussi efficace que la solution qu'il propose, ce produit est encore peu connu dans le domaine résidentiel. De plus, il faut, s'assurer de suivre les recommandations du manufacturier dans le processus d'application et cela implique l'enlèvement de toutes les divisions érigées au sous-sol, afin de s'assurer que le produit pénètre sur toute la superficie du plancher. Or, l'évaluation des coûts par Lafond n'en tient pas compte.

Quant à l'architecte Hébert, il préfère une solution qui maintient les eaux venant du sol à l'extérieur des fondations plutôt que celle qui permet aux eaux de pénétrer sous la dalle.

b) discussion

L'article 1726 C.c.Q. stipule:

Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

Les experts conviennent que la propriété des demandeurs est affectée d'un problème d'infiltration d'eau causé par une remontée de la nappe. Ils conviennent également que le système de drainage actuel est inefficace et qu'il doit être amélioré.

La preuve ne permet pas de conclure que ce problème se manifeste au moment où la maison concernée est visitée par les demandeurs, ou qu'il y a indice qu'il soit survenu. Ce problème apparaît à certaines périodes de l'année et rien dans la preuve ne permet d'écarter leur témoignage de même que celui de leur courtier d'immeubles à cet égard. Perron a fait état des sujets discutés lors des visites préalables à l'achat et elle confirme les demandeurs à l'effet que l'humidité du sous-sol ou tout problème d'infiltration n'ont pas été mentionnés.

Également, aucun élément de la preuve ne permet au Tribunal de conclure que la présence d'une pompe, qui n'est pas inhabituelle, devait amener les demandeurs, à titre d'acheteurs prudents et diligents, à craindre l'existence d'un problème d'infiltration de la nature de celui qui se manifeste éventuellement et encore plus que ce problème est relié à une nappe dont le niveau est haut.

Il ne fait pas de doute qu'au moment où les demandeurs acquièrent la propriété en mai 1997, celle-ci est affectée d'un vice caché.

En conséquence, dans l'éventualité où le Tribunal, selon la gravité du vice, conclut qu'il s'agit du recours approprié, les demandeurs sont en droit d'obtenir la résolution de la vente, si tel est leur choix³.



Le vice dont est actuellement affectée la propriété concernée est un vice grave.

D'abord, parce que la construction de l'immeuble concerné, vu la situation en l'espèce, n'est pas conforme aux dispositions du Code. Le Tribunal ne retient pas l'interprétation que fait Lafond des dispositions pertinentes puisque l'on ne peut y retrouver les nuances et restrictions auxquelles il réfère.

Ensuite, le bâtiment concerné est construit dans une zone où la nappe est haute; cela est établi et d'ailleurs Lepage lui-même en fait mention. La non-conformité au Code qui empêche de protéger le bâtiment contre ses effets constitue alors un vice grave⁴.

De plus, ce défaut fait en sorte que l'immeuble devient impropre à l'usage destiné, notamment quant au sous-sol qui ne peut être utilisé.

³ Caisse Pop. Desjardins de St-Nicolas c. Rouette, [1988] R.J.Q., 2667 (C.A.); SHDM, c. Bergeron, [1996] R.J.Q., 2088 (C.A.)

⁴ Richard Grondin et als c. Gilles Cloutier et als, J.E. 1346 (C.S.); Danielle Bélanger c. Denis Trucotte & al., J.E. 99-1612, (C.S.)

S'ajoutent des inconvénients importants et continus qui créent un environnement tel qu'il est inconfortable d'y vivre.

Finalement, il est grave compte tenu du coût qu'implique la solution au problème.

Le Tribunal est d'avis que la solution Cassagnol est celle qui doit être favorisée.

Un acheteur est en droit de s'attendre à ce qu'un immeuble soit construit en conformité avec le Code, notamment lorsque cela entraîne des conséquences sérieuses. Également, il apparaît tout à fait raisonnable de s'assurer de régler une fois pour toute le problème. La solution Xypex, en théorie, semble être en mesure d'offrir ce résultat; cependant, aucun expert n'a pu apporter d'éclairage quant à son application dans le domaine du petit bâtiment.

Le Tribunal retient également que la majorité des experts préconisent une solution qui maintient les eaux à l'extérieur des fondations.

Il ne s'agit pas d'envisager une solution dans la perspective d'une minimisation des dommages, mais en fonction de la garantie de qualité à laquelle est tenu le vendeur.

Ceci étant, même si le tribunal retenait la solution Xypex proposée par Lafond, les coûts évalués par Lafond doivent être réajustés à la hausse afin de tenir compte de l'enlèvement des divisions au sous-sol et de l'excavation d'une tranchée additionnelle. Il y a lieu également de considérer le fait que l'évaluation des coûts par

Lafond a été l'objet à plusieurs reprises d'un réajustement à la hausse, compte tenu de ses omissions. Son évaluation des coûts apparaît plutôt conservatrice. Il est donc vraisemblable que le coût des travaux, pour appliquer cette solution, dépassera 20 000 \$. Ce montant, comparé au prix d'achat, permet de considérer le tout comme un vice important.

La résolution de la vente apparaît donc un recours approprié.

En vertu des dispositions de l'article 1699 C.c.Q., découle entre les parties une obligation de restitution. À cet égard, le Tribunal prend acte de l'offre des demandeurs de restituer la propriété.

Également, dans un contexte de restitution, l'article 1703 C.c.Q. stipule:

Le droit d'être remboursé des impenses faites au bien sujet à la restitution est réglé conformément aux dispositions du livre Des biens applicables au possesseur de bonne foi ou, s'il y a mauvaise foi ou si la cause de la restitution est due à la faute de celui qui a l'obligation de restituer, à celles qui sont applicables au possesseur de mauvaise foi.

Les impenses visées impliquent la notion de dépenses utiles et nécessaires incorporées à l'immeuble (958 et 959 C.c.Q.) qui visent la conservation et l'amélioration d'un bien et donnent à l'immeuble une plus-value.

À cet égard, les dépenses effectuées par les demandeurs pour la finition du sous-sol, l'amélioration de la finition du garage, les travaux d'électricité, de plomberie, l'ajout ou le remplacement de

matériaux, la pause de "gyproc" et les impenses qui, bien que visant un aspect d'agrément sont intégrées à l'immeuble, devront être remboursées. Ainsi, en tenant compte d'un déboursé au montant de 170,04\$, calculé deux fois la somme de 11 566,16 \$ devra être remboursée aux demandeurs.

La restitution des parties doit également tenir compte, quant aux demandeurs du fait que, après avoir été mis en demeure de résilier la vente, ils sont considérés possesseurs de mauvaise foi. De cela découle leur obligation de compenser les défendeurs de la jouissance procurée par le bien jusqu'à la résolution de la vente. De leur côté, les défendeurs, qui sont présumés avoir fait fructifier le montant payé à titre de prix de vente, doivent rembourser, en plus du capital, l'intérêt et l'indemnité additionnelle sur ce montant.

Le Tribunal, faute de preuve, n'entend pas ordonner la compensation pour la jouissance de la propriété; dans la perspective de maintenir un juste équilibre entre les parties, le Tribunal n'entend pas non plus ordonner, jusqu'au jugement, le paiement des intérêts et de l'indemnité additionnelle.

2. LES DOMMAGES

L'article 1728 C.c.Q. stipule:

Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

La présomption de connaissance repose «essentiellement sur l'expertise que possède le vendeur parce que [...] il ne peut pas ignorer les vices cachés de la chose. Cette présomption

ne s'applique pas au "vendeur ordinaire de bonne foi qui ne possède pas de connaissances techniques ni d'expérience commerciale"»⁵.

Cette présomption s'applique au vendeur fabricant qui ne peut ignorer le vice de la chose qu'il fabrique.

Tel est le cas de Lepage qui a lui-même construit l'immeuble concerné et qui en plus est spécialiste en fondations et doit donc connaître l'incidence d'une nappe haute.

Or, il n'a pas repoussé la présomption.

Lepage dit ne pas avoir subi de problème d'infiltration d'eau et ne pas avoir été au courant que sa propriété subissait l'impact d'une montée de la nappe.

Or, la preuve révèle, par le visionnement d'un vidéo effectué à l'automne 1993 pendant la construction, la présence d'eau sur le sol, lorsque les fondations sont coulées. Cassagnol y voit une remontée d'eau causée par la nappe; Lafond accepte qu'il s'agisse, tel que l'explique Lepage à l'audition, d'eau de pluie ou résultant du nettoyage du bac d'écoulement de la bétonnière venue livrer le béton et, en conséquence, il ne relie pas la présence de l'eau à la nappe.

Outre le fait qu'il apparaît peu vraisemblable qu'un nettoyage soit effectué juste au-dessus de l'emplacement des fondations, les explications données par Lepage et sur lesquelles se fonde Lafond pour appuyer son opinion quant à l'origine de l'eau, doivent être appréciées à la lumière des contradictions entre son

⁵ Rolland Ouellet c. Johannes Eymann, [1988] R.J.Q. 2448, p.3

témoignage à l'audience et celui donné à son interrogatoire tenu le 22 mars 1999. D'abord, à son interrogatoire, Lepage prétend qu'il n'y a pas d'eau sur le sol lorsque les fondations sont coulées, ce que contredit le vidéo. À l'audition, il fait état de la présence d'eau sur le sol. Ensuite, alors qu'il est question des vérifications qui ont été faites lors de l'excavation quant au niveau de la nappe, il dit, à l'audition, s'être assuré que le niveau d'eau dans l'excavation se soit stabilisé afin de prévenir une remontée de la nappe et en apprécier le niveau. Or, à son interrogatoire, il dira plutôt qu'il n'y a pas d'eau dans le trou d'excavation.

En mai ou juin 1995, André Danis (Danis), propriétaire voisin, a un problème relié à son drain français et il installe un tuyau d'évacuation qui longe la propriété des défendeurs. Lepage requiert qu'il le déplace compte tenu, lui dit-il, qu'il a lui-même un problème d'eau et que sa pompe fonctionne sans arrêt jusqu'en juillet. Le Tribunal n'a aucun motif d'écarter ce témoignage d'autant plus qu'il coïncide avec la preuve qui établit que les problèmes reliés à la remontée de l'eau débute au printemps et se prolonge durant l'été. Or, ce témoignage laisse entendre que Lepage en avait connaissance préalablement à la vente.

Nantel nie l'existence d'un problème antérieur d'infiltration par l'eau et n'a jamais rien remarqué de particulier quant à la pompe. Ce témoignage se réconcilie difficilement avec celui de Danis et la présence du déshumidificateur au sous-sol sur lequel elle a témoigné. Le Tribunal en infère qu'elle avait connaissance d'un problème.

Les défendeurs devront donc dédommager les demandeurs des dommages qu'ils ont subis.

Ces dommages, au montant total de 3 245 \$, correspondent aux frais de notaire (725 \$), droit de mutation (1 020 \$), frais de déménagement (1 500 \$) qui n'ont pas fait l'objet de preuve contradictoire. Toute pénalité sur remboursement anticipé des sommes dues à la mise en cause devront également être payée par les défendeurs.

En ce qui concerne la perte des biens meubles causée par l'humidité, le Tribunal en arbitre la valeur à 2 000 \$.

La preuve établit que les demandeurs ont subi des inconvénients depuis plus de trois ans et n'ont pu utiliser le sous-sol et, en conséquence, un montant de 1 800 \$ chacun leur est accordé à ce titre.

Les demandeurs réclament également le remboursement des honoraires extrajudiciaires. À ce sujet, on enseigne que:

La sanction habituelle de la perte d'un procès est la condamnation aux dépens, aux termes de l'article 477 C.p.c. Exceptionnellement cependant, une partie peut être tenue de payer les honoraires d'avocats encourus par son adversaire. La jurisprudence, (West Island Teacher's Association c. Nantel, [1988] R.J.Q. 1569 (C.A.); Association des professeurs de Lignery c. Alvetta-Comeau, [1990] R.J.Q., 130 (C.A.)), du moins lorsqu'il s'agit de procédures civiles, est à l'effet qu'il faut, pour justifier cet octroi, rapporter la preuve d'un véritable abus de procédure pouvant consister par exemple, en la défense d'un droit non-existant, en la multiplication de procédures dilatoires ou futiles, ou encore en une prolifération de recours visant à faire encourir des frais inutiles à l'adversaire.⁶

Seules des circonstances exceptionnelles autres que le fait d'avoir engagé des honoraires extrajudiciaires pour obtenir justice

⁶ Sigma Construction inc. c. Wilton levers, J.E. 95-1846 (C.A.), j. Baudouin, p. 19

peuvent autoriser leur remboursement, ce que la preuve ne révèle pas dans la présente affaire.

Finalement, les demandeurs demandent l'exécution provisoire nonobstant appel de tout jugement rendu en leur faveur. À cet égard, le deuxième alinéa de l'article 547 C.p.c. stipule:

[...]

Le Tribunal peut, sur demande, ordonner l'exécution provisoire dans les cas d'urgence exceptionnelle ou pour quelque autre raison jugée suffisante, notamment lorsque le fait de porter l'affaire en appel risque de causer un préjudice sérieux ou irréparable, pour la totalité ou pour une partie seulement du jugement.

Sur ce sujet, la résiliation de la vente et l'octroi des dommages-intérêts ne peuvent être dissociés puisque le second découle du droit à un recours pour vice caché, en l'occurrence, la résiliation. Or, si ce n'est que pour éviter de créer toute confusion quant à la mise en cause quant au droit de propriété⁷, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE l'action;

ANNULE à toutes fins que de droit l'acte de vente passé devant Me Lyne Béland, notaire, le 31 mai 1997, sous le numéro 490 de ses minutes et publié dans la circonscription foncière de Deux-Montages, le 3 juin 1997, sous le numéro 378047;

⁷ Robert Fortin & al. c. Groupe Devesco Ltée & al., [1994] R.D.J. 438 (C.S.)

DONNE ACTE de l'offre de Laurent Beauchamp et Hélène Légaré à l'effet de remettre la possession de l'immeuble ci-après décrit à Gilles Lepage et Carmelle Nantel, moyennant le remboursement du prix de vente avec intérêts et indemnité additionnelle suivant les conclusions ci-après, soit:

DÉSIGNATION

Un immeuble situé dans la Municipalité de Saint-Colomban, connu et désigné comme étant composé comme suit:

a) le lot numéro SEIZE de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE (lot 273-16), au cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Colomban, bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes;

b) le lot numéro QUARANTE-TROIS de la subdivision officielle du lot originaire numéro DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE (lot 274-43), au cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Colomban, bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes.

Avec une bâtisse y dessus construite portant le numéro civique 203, Chemin de la Tour à Saint-Colomban, province de Québec, J0R 1N0.

CONDAMNE Gilles Lepage et Carmelle Nantel, conjointement et solidairement, à rembourser à Laurent Beauchamp et Hélène Légaré la somme de 127 000 \$, portant intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, et ce, à compter du présent jugement de la manière ci-après décrite:

a) À la mise en cause, Banque Laurentienne du Canada, jusqu'à concurrence des montants pouvant lui être dus à la date du

présent jugement en vertu du contrat de prêt et d'hypothèque Immobilière passé devant Me Lyne Béland, le 26 mai 1997, sous le numéro 486 de ses minutes et publié dans la circonscription foncière de Deux-Montagnes, le 26 mai 1997, sous le numéro 377430, et ce, en capital, intérêts frais, pénalités et accessoires;

- b) À Laurent Beauchamp et Hélène Légaré, la différence entre le montant du prix de vente avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter du présent jugement, et le paiement effectué en vertu de la conclusion précédente à la Banque Laurentienne du Canada;

ORDONNE à l'Officier du bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes d'enregistrer le présent jugement, sur paiement de ses justes émoluments;

ORDONNE à la mise en cause Banque Laurentienne du Canada, de radier l'hypothèque publiée sous le numéro 377430 de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, une fois le paiement effectué par Gilles Lepage et Carmelle Nantel, conformément aux présentes;

CONDAMNE Gilles Lepage et Carmelle Nantel à payer à Laurent Beauchamp et Hélène Légaré la somme de 11 586,16 \$ à titre d'impenses, avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis la date du présent jugement;

CONDAMNE Gilles Lepage et Carmelle Nantel à payer à Laurent Beauchamp et Hélène Légaré, à titre de dommages, un montant de 12 090 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle calculée depuis la mise en demeure du 30 juillet 1998;

LE TOUT AVEC LES ENTIERS DÉPENS, y compris les frais d'expertises et les honoraires de l'expert Jacques Hébert pour un montant de 425 59 \$; du Laboratoire Consult-Air pour un montant de 719,36 \$ et de José Jacques Cassagnol pour un montant de 2 246,72 \$.

Hélène Langlois
HÉLÈNE LANGLOIS, J.C.S.

Me André Morin
PRÉVOST, AUCLAIR, FORTIN, D'AOUST
Procureur des demandeurs

Me Gilles Thibault
THIBAUT & ASSOCIÉS
Procureur des défendeurs

COPIE CONFORME

PAR:

Christine Mailhot
OFFICIELLEMENT AUTORISÉ