

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-073726-120

DATE : Le 25 novembre 2016

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.**

---

**MARTINE BRÈS  
FARID DAWALIBI**

Demandeurs / défendeurs reconventionnels

c.

**GÉRARD GIRAUD**

Défendeur / demandeur reconventionnel

---

JUGEMENT  
(vices cachés)

---

[1] Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi (**acheteurs**) poursuivent M. Gérard Giraud (**vendeur**) en invoquant que des vices cachés affectent la résidence secondaire qu'ils ont acquise en 2005.

[2] Ils réclament une réduction du prix de vente équivalente à une somme de 253 046,12 \$ qui comprend la valeur dépréciée des travaux correctifs et le coût des professionnels consultés à l'occasion de ceux-ci. Ils réclament également une somme de 20 000 \$ à titre de troubles et inconvénients.

[3] Les acheteurs soutiennent que le vendeur connaissait ou était présumé connaître les vices puisqu'il a lui-même réalisé ou fait réaliser sous sa supervision des travaux de rénovation majeurs avant de vendre l'immeuble. Ils ajoutent que le vendeur a agi de mauvaise foi en leur fournissant des explications trompeuses ou erronées et en omettant de leur divulguer des informations pertinentes concernant l'immeuble.

[4] Selon le vendeur, les vices dont se plaignent les demandeurs étaient apparents ou prévisibles au moment de la vente en raison des déficiences visibles ou des indices sérieux mentionnés dans les rapports d'inspection préachat.

[5] Il reproche aux acheteurs d'avoir attendu plus de quatre ans avant d'entreprendre certains travaux recommandés par leur inspecteur préachat et de lui réclamer des frais reliés à l'usure normale de l'immeuble ou à des rénovations de nature purement esthétique.

[6] Le vendeur se porte demandeur reconventionnel et réclame une somme de 20 000 \$ pour troubles, stress, inconvénients et perte de temps ainsi qu'une somme de 29 000 \$ en remboursement partiel de ses frais d'avocat jugeant qu'une partie de la demande principale est manifestement mal fondée et abusive.

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal accueille, en partie, la demande principale en réduction du prix de vente et rejette la demande reconventionnelle.

## **1. LE CONTEXTE**

[8] Le 25 août 2005, les acheteurs formulent une offre d'achat concernant l'immeuble résidentiel situé au [...], à Entrelacs ainsi que le terrain voisin qui comprend un accès au lac et qui appartient à l'épouse du vendeur. Cette offre est conditionnelle à une inspection préachat.

[9] Le 29 août 2005, le vendeur l'accepte.

[10] Le 6 septembre 2005, les acheteurs obtiennent leur rapport d'inspection préachat. Ils retiennent ensuite les services d'un technologue afin que celui-ci opine sur la présence de moisissures au sous-sol décelées par leur inspecteur.

[11] Le 13 septembre 2005, les acheteurs obtiennent le rapport du technologue, qui contient plusieurs recommandations.

[12] Le 30 septembre 2005, Mme Brès et M. Dawalibi acquièrent l'immeuble ainsi que le terrain voisin au prix de 350 000 \$.

[13] À compter de l'automne 2009, les acheteurs découvrent de nombreux problèmes affectant l'immeuble et les dénoncent à leur vendeur. Ce dernier dépêche un architecte sur les lieux pour les constater, mais sans plus.

[14] Le 24 juillet 2012, les acheteurs mettent leur vendeur en demeure.

[15] Le 2 novembre 2012, les acheteurs intentent leur recours.

[16] Le 13 janvier 2014, le vendeur signifie sa défense et demande reconventionnelle.

## 2. LA DEMANDE PRINCIPALE

### 2.1 LE DROIT APPLICABLE

[17] Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui en 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<sup>1</sup>.

[18] Si le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer le vice, il est tenu de réparer le préjudice subi par l'acheteur en sus de la restitution du prix<sup>2</sup>.

[19] Pour avoir gain de cause dans un recours en vice caché, l'acheteur doit démontrer que le vice : 1) présente une certaine gravité, 2) est antérieur à la vente, 3) lui était inconnu au moment de la vente et 4) était caché au moment de celle-ci.

[20] Dans le cadre de l'analyse du critère de gravité, les tribunaux considèrent « les attentes légitimes en regard au bien »<sup>3</sup>, « l'usage du bien au moment de la vente »<sup>4</sup>, et « les inconvénients du vice pour l'acheteur et le coût de sa réparation »<sup>5</sup>. Les vices mineurs ou les vices, qui « n'empêch[ent] pas l'usage auquel l'acheteur destinait le [bien] au moment de son achat », n'atteignent pas le seuil de gravité nécessaire, car ils n'ont pas d'impact sur l'usage du bien<sup>6</sup>.

[21] Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente. Le fardeau de prouver que l'acheteur connaissait ou aurait pu connaître l'existence du vice repose sur les épaules du vendeur<sup>7</sup>.

[22] Le vice doit être caché au moment de la vente. Le vendeur n'est pas « tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur, ni le vice apparent », c'est-à-dire le « vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert »<sup>8</sup>. L'examen du bien doit être raisonnable, attentif, et sérieux<sup>9</sup>. Les facteurs à considérer sont notamment la « compétence technique de l'acheteur [...], la nature et

---

<sup>1</sup> Article 1726 C.c.Q.

<sup>2</sup> Article 1728 C.c.Q.

<sup>3</sup> *Wilhelm Ahlfors c. Crevier*, 2016 QCCS 2803, par. 120.

<sup>4</sup> *Id.*, par. 121.

<sup>5</sup> Jacques DESLAURIERS, « Le droit commun de la vente » dans *Collection de droit 2016-2017*, vol. 5, *Obligations et contrats*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2016, 169 à la p. 201.

<sup>6</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593, par. 117.

<sup>7</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, par. 54.

<sup>8</sup> Article 1726 C.c.Q.

<sup>9</sup> *Marcoux c Picard*, 2008 QCCA 259, par. 21; Deslauriers, « Le droit commun de la vente », *supra*, note 5, p. 206.

l'âge du bien, [...] et le prix convenu, - un faible prix étant un indice qui doit inciter l'acheteur à une plus grande vigilance »<sup>10</sup>.

[23] En présence de signes sérieux de vice potentiel, un acheteur prudent et diligent doit s'adjoindre les services d'un expert pour éviter de se voir opposer le caractère apparent du vice<sup>11</sup>. Il n'est toutefois pas nécessaire de prendre des mesures inhabituelles ou de procéder à des inspections additionnelles, à moins qu'il y ait des signes révélateurs de défectuosité<sup>12</sup>. Par exemple, « les fissures d'un immeuble qui ne peuvent être constatées que par l'ouverture des murs constituent des vices cachés, même pour l'expert »<sup>13</sup> et n'obligent « ni l'acheteur ni l'expert [...] de prendre des mesures inhabituelles [...] pour chercher des vices, sauf si un indice visible soulève des soupçons »<sup>14</sup>.

[24] Du camouflage, des représentations trompeuses ou de la réticence de la part du vendeur, allant ainsi à l'encontre du principe de la bonne foi, peuvent réduire l'obligation de l'acheteur d'examiner le bien<sup>15</sup>.

[25] Comme condition préalable à l'exercice d'un recours en vice caché, l'acheteur doit également démontrer qu'il a dénoncé le vice au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte<sup>16</sup>. Le vendeur ne peut toutefois se prévaloir d'une dénonciation tardive lorsqu'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice<sup>17</sup>.

[26] La dénonciation vise à accorder au vendeur l'opportunité de « se faire une idée des correctifs à apporter, de leur importance et de leur coût » et de choisir de « réparer la défectuosité »<sup>18</sup>. Tout vendeur a droit à une dénonciation du vice caché, et « l'absence de dénonciation est généralement fatale au recours de l'acheteur »<sup>19</sup> sauf « en cas d'urgence, ou lorsque le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis »<sup>20</sup>.

[27] L'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou une diminution du prix<sup>21</sup>. La réduction du prix doit être « possible » et « raisonnable dans les circonstances, et ce, pour toutes les parties »<sup>22</sup>.

---

<sup>10</sup> Deslauriers, « Le droit commun de la vente », *supra* note 5, p. 205.

<sup>11</sup> *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, par. 38-40.

<sup>12</sup> Deslauriers, « Le droit commun de la vente », *supra* note 5, p. 205.

<sup>13</sup> *Béique c. Rodier*, 2009 QCCS 1648, par. 34.

<sup>14</sup> Deslauriers, « Le droit commun de la vente », *supra* note 5, p. 205.

<sup>15</sup> Pierre-Gabriel Jobin, avec la collab. de Michelle Cumyn, *La vente*, 3<sup>e</sup> édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007.

<sup>16</sup> Articles 1726 et 1739 C.c.Q.; *ABB inc c. Domtar inc*, *supra*, note 7, par. 50; *Verville c. 9146-7308 Québec inc*, *supra*, note 6, par. 37.

<sup>17</sup> Article 1739 C.c.Q.

<sup>18</sup> *Id.*, p. 210.

<sup>19</sup> *Wilhelm Ahlfors c. Crevier*, *supra*, note 3, par. 130.

<sup>20</sup> *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216, par. 7.

<sup>21</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc*, *supra*, note 6, par. 56.

## 2.2 L'APPLICATION DE CES PRINCIPES EN L'ESPÈCE

### 2.2.1 La demande en réduction du prix de vente

[28] Les demandeurs désirent obtenir une réduction du prix équivalente à la valeur dépréciée des travaux correctifs et aux frais des professionnels engagés. Cette réduction se détaille comme ceci :

Éléments	Coût (factures soumises)	Réclamation (valeur dépréciée)
Toiture	41 106,25 \$	32 477,50 \$
Cheminée	4 706,89 \$	4 706,89 \$
Décontamination et réfection du sous-sol	17 672,72 \$	17 672,72 \$
Poutre au sous-sol	62 081,97 \$	62 081,97 \$
Revêtement extérieur	49 074,07 \$	15 496,32 \$
Fosses septiques	21 882,81 \$	21 882,81 \$
Haubans	24 282,72 \$	24 282,72 \$
<b>Sous-total</b>	<b>220 807,43 \$</b>	<b>178 600,93 \$</b>
Frais d'Ingcon (structure)	2 912,18 \$	2 912,18 \$
Frais d'Ingcon (linteaux de fenêtre)	733,69 \$	733,69 \$
Frais de Benjel	3 420,13 \$	3 420,13 \$
Frais de Beaudry et associés	67 379,20 \$	67 379,20 \$
<b>Sous-total</b>	<b>74 445,20 \$</b>	<b>74 445,20 \$</b>
<b>Total</b>	<b>295 252,63 \$</b>	<b>253 046,13 \$</b>

[29] Les acheteurs ont payé un prix de 350 000 \$ pour l'achat des deux propriétés. L'acte de vente ventile le prix de vente ainsi : 150 000 \$ pour le terrain vacant et 200 000 \$ pour l'immeuble résidentiel incluant le terrain de celui-ci.

[30] La réclamation des acheteurs en réduction du prix de vente est donc supérieure à la valeur du bâtiment, et ce, même en considérant l'évaluation municipale de l'immeuble au lieu de la ventilation apparaissant à l'acte de vente.

<sup>22</sup> *Dupuy c Leblanc*, 2016 QCCA 1141, par. 51; *Verville c. 9146-7308 Québec inc*, *supra*, note 6, par. 71.

[31] En effet, l'évaluation municipale de l'immeuble résidentiel en 2006 s'élève à 31 700 \$ pour le terrain et à 129 300 \$ pour le bâtiment, pour une somme totale de 161 000 \$. Celle du terrain voisin s'élève à 31 900 \$.

[32] La valeur des terrains représente donc environ 16,5 % de la valeur totale des propriétés. En déduisant de tels pourcentages au prix payé, le bâtiment aurait ainsi une valeur marchande d'environ 235 000 \$ au moment de son achat en 2005.

[33] Les acheteurs expliquent n'avoir d'autres alternatives que de demander une réduction du prix de vente puisque les vices ont été découverts au fur et à mesure des travaux correctifs.

[34] Dans de telles circonstances, le Tribunal devra exercer sa discrétion judiciaire dans l'appréciation du préjudice causé aux acheteurs de façon à ne pas les enrichir indûment<sup>23</sup>. Puisque les acheteurs désirent conserver l'immeuble, le Tribunal présume que celui-ci conserve une valeur autre que symbolique pour eux<sup>24</sup>.

[35] En présence de vices cachés au moment de la vente, le Tribunal devra s'assurer que toute réduction du prix de vente compense la différence entre le prix effectivement payé et celui qui aurait dû l'être<sup>25</sup> en tenant compte des réparations de la partie du bâtiment entachée d'un vice et en limitant la réduction pour tenir compte de sa désuétude et de toute plus-value donnée par les travaux de réfection<sup>26</sup>.

## 2.2.2 La connaissance, la compétence et le comportement des parties

[36] L'immeuble a été construit en 1974. M. Giraud l'a acquis en 1983. Par la suite, il a réalisé lui-même ou fait réaliser sous sa supervision des travaux majeurs de rénovation et d'agrandissement aux faces latérales gauche et droite du bâtiment. Ces travaux incluent notamment le déplacement d'un escalier, l'élimination de cloisons, une ouverture pour un passe-plat, le remplacement de la toiture ainsi que le remplacement et l'agrandissement de plusieurs fenêtres.

[37] L'architecte, M. Raymond Michel Cherrier, a préparé les croquis en vue des travaux d'agrandissement. M. Giraud ne les a toutefois pas respectés et n'a pas obtenu de permis de la ville pour réaliser les travaux.

[38] Le Tribunal conclut que M. Giraud a agi comme autoconstructeur et maître d'œuvre lors des travaux de rénovation et d'agrandissement. Il est donc présumé connaître les vices qui résultent des travaux qu'il a lui-même réalisés ou fait réaliser sous sa supervision<sup>27</sup>. Les acheteurs admettent que cette présomption de connaissance ne

---

<sup>23</sup> *Id.*, par. 62.

<sup>24</sup> *Verville c. 9146-7308 Québec inc*, *supra*, note 6, par. 61.

<sup>25</sup> Deslauriers, « Le droit commun de la vente », *supra*, note 5, p. 208.

<sup>26</sup> *Marcoux c Picard*, *supra* note 9, par. 29.

<sup>27</sup> *Clément c. Lessard*, 2007 QCCS 2857; *Lefebvre c. Rousseau*, 2014 QCCS 4208.

saurait toutefois s'appliquer aux vices reliés à la ventilation du toit, à la contamination fongique et aux installations septiques.

[39] Selon M. Dawalibi, M. Giraud aurait indiqué qu'il était ingénieur lors des rencontres préachat, et ce, afin de les rassurer quant à ses compétences en matière de construction et à la qualité des travaux exécutés. M. Giraud nie les avoir induits en erreur, mais reconnaît avoir confirmé ses connaissances et compétences en lien avec les travaux exécutés. Celui-ci n'a aucune formation en génie de bâtiment. Il est plutôt ingénieur en horticulture.

[40] M. Dawalibi œuvre dans le domaine du génie électrique<sup>28</sup>. Il a participé à la dernière visite préachat. Il a également discuté avec le technologue retenu concernant les moisissures au sous-sol décelées par l'inspecteur préachat.

[41] Mme Brès travaille en secrétariat à l'entreprise de son époux. Elle a participé à l'ensemble des visites préachat incluant la visite d'inspection. Elle confirme la réception du rapport de l'inspecteur préachat par la poste et l'absence de discussion avec celui-ci par la suite. Les acheteurs n'ont pas demandé de garanties additionnelles au vendeur avant d'acheter l'immeuble.

[42] La fille des acheteurs s'est chargée de retenir les services du technologue. Elle s'est également chargée d'engager les professionnels lors des travaux effectués en 2009 et 2010 et de voir aux suivis et paiements de ceux-ci.

### **2.2.3 La valeur probante des témoignages d'experts**

[43] Le Tribunal croit à propos d'émettre certains commentaires quant à la valeur probante des témoignages rendus par les principaux experts entendus soit : M. Michel Beaudry retenu par les acheteurs et M. Cherrier retenu par le vendeur.

[44] M. Beaudry est architecte. Il entretient une relation d'affaires avec les acheteurs et les enfants de ceux-ci. Il a participé à la rénovation des bureaux de M. Dawalibi en 2007. Il a aussi participé à des travaux de rénovation ou d'expertise à la résidence principale des acheteurs et celle de leur fille. En 2009 et 2010, il a été largement impliqué dans les travaux correctifs au chalet en litige.

[45] Il possède une expérience pertinente aux enjeux en litige. Il a préparé des rapports détaillés assortis de documents de référence, photos et dessins qui en facilitent la lecture et la compréhension. Il a également fourni des explications claires à l'occasion de son témoignage eu égard à des concepts techniques et complexes. Le fait qu'il soit à l'origine des travaux correctifs ne l'a pas empêché de témoigner de façon objective et impartiale, ce qu'il a fait notamment lorsqu'il a été questionné sur la valeur totale de la réclamation eu égard à la valeur de l'immeuble.

---

<sup>28</sup> Électro magnétisme.

[46] Pour sa part, M. Cherrier entretient un lien d'amitié de très longue date avec M. Giraud. Ses expériences dans le domaine de l'architecture résidentielle sont plutôt limitées et datent du début de sa carrière.

[47] Il manifeste tout au long de son témoignage une agressivité à l'égard des acheteurs et de M. Beaudry allant jusqu'à les accuser de fraude et de malhonnêteté, sans motifs sérieux. Il affirme d'ailleurs que tous les propos de M. Beaudry ne sont que des mensonges.

[48] Lors de son témoignage, il fait également preuve d'émotivité, sans raison particulière.

[49] Dans son rapport, M. Cherrier écrit des déclarations énigmatiques et peu flatteuses en comparant M. Beaudry à un chien qui répond à ses maîtres, ou à un docteur autopsiant son patient vivant<sup>29</sup>.

[50] Pour tous ces motifs, le Tribunal accorde une crédibilité plus grande au témoignage de M. Beaudry qu'à celui de M. Cherrier quant aux déficiences, malfaçons ou vices de construction affectant l'immeuble vendu.

[51] Le Tribunal analysera ci-après les différents vices invoqués par les acheteurs.

#### **2.2.4 La toiture et la cheminée**

[52] Le formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur indique que le revêtement de la toiture date de plus ou moins dix ans et qu'il n'y a jamais eu de problème d'infiltration d'eau.

[53] Dans son rapport, l'inspecteur préachat note que quelques bardeaux sont manquants ou endommagés, que certaines gouttières se déversent sur le toit et qu'il y a absence d'un dos d'âne près de la cheminée de plus de 30 pouces de largeur. Il recommande de faire corriger cette dernière situation lors de la prochaine réfection du toit et conclut à l'absence d'indices laissant supposer à une déficience quant à l'étanchéité de la toiture.

---

<sup>29</sup> Par exemple, voir le passage suivant :

Un jour, un renard menuisier dit à l'architecte :

« Bonjour savant architecte, il y a longtemps qu'on-t-a vu »

« Oui, je le sais, mais le chemin est long, la croûte est maigre et mon maître a une courte laisse »

« Viens par ici, nous avons des vices à te montrer » dit le renard

« Mais où » dit l'architecte

« Ici, regardez, nous avons découvert, après 5 mois et 20 jours de durs labeurs, un manque dans l'isolant... de plus... juré craché... ce n'est pas nous qui l'avons enlevé »

« Je m'en occupe immédiatement...mon maître va sûrement me récompenser »

« Regarde – dit le contremaître-renard à son assistant – ils sont intelligents ces architectes »

[54] Au cours de l'hiver 2009, la personne retenue pour déneiger la propriété avise les acheteurs d'une formation anormale de glace sur le toit. Les acheteurs décident de remplacer le revêtement de la toiture et demandent à M. Beaudry de proposer une solution pour régler le problème de formation de glace.

[55] Le 18 août 2009, M. Beaudry se déplace sur les lieux et constate un problème de ventilation dans l'entretoit. Un tel problème nécessite de décoller l'isolant du pontage en utilisant un isolant plus performant (l'uréthane giclé) et de rehausser la structure de manière à permettre une circulation d'air dans les deux sens. Il note également que la membrane d'étanchéité sous le bardeau d'asphalte arrête à un pouce du larmier exposant ainsi le pontage de bois.

[56] Le 2 septembre 2009, M. Beaudry prépare un devis pour le remplacement des deux toitures du bâtiment (haute et basse). Construction DPE soumissionne un prix de 27 760 \$ pour effectuer les travaux demandés.

[57] En novembre 2009, à l'occasion des travaux de réfection, l'entrepreneur et M. Beaudry découvrent les éléments additionnels suivants :

- i) Traces de condensation sur les chevrons;
- ii) Pourriture de certains chevrons;
- iii) Joints de chevrons ouverts sans chevauchement ou lambourde;
- iv) Affaissements de nombreux chevrons;
- v) Cheminée de maçonnerie non supportée et partiellement en porte-à-faux;
- vi) Filage d'aluminium;
- vii) Boîtes de jonction électrique dissimulées dans l'isolant de l'entretoit;
- viii) Porte-à-faux des soffites sans bras de levier;
- ix) Plafond isolé avec un isolant de polystyrène extrudé en plus de la laine de fibre de verre sur un versant seulement.

[58] Le 13 novembre 2009, les acheteurs dénoncent par écrit la situation au vendeur. Cet avis mentionne ceci :

Nous avons débuté les travaux de réfection de la couverture cette semaine et durant les travaux nous avons dû procéder à l'ouverture de la toiture. Notre entrepreneur, nous avise qu'il a découvert plusieurs vices de construction, sans s'y limiter, en électricité, en ventilation, créés lors de la construction initiale de ce bâtiment et d'autres créées sûrement lors de la réalisation de corrections, de modifications ou d'ajouts à la construction d'origine.

Un expert en bâtiment a été mandaté afin de nous apporter toute la lumière nécessaire en procédant à l'analyse de ces vices et à la préparation des documents nécessaires pour la réalisation des travaux correctifs.

(...)

Par conséquent, vous êtes donc, par la présente, mis-en-demeure de venir constater ces vices de construction et d'argumenter les solutions correctives projetées et ce, dans un délai de 48 heures, à défaut de quoi nous n'aurons d'autres choix que de corriger et fermer la toiture afin de rendre l'ensemble étanche, le tout à vos frais et dépens.

[59] Le 18 novembre 2009, le vendeur dépêche sur les lieux M. Cherrier.

[60] Par la suite, M. Beaudry adresse des demandes de soumissions à l'entrepreneur en lien avec les vices découverts soient pour :

- Corriger les chevrons afin de les lier ensemble puisque les joints sur la longueur sont complètement ouverts,
- Corriger l'affaissement localisé des chevrons,
- Changer le filage électrique et éliminer les boîtes de jonction laissées libres dans l'entretoit,
- Remplacer la conduite de fumée pour le foyer au bois et démolir la cheminée en pierre.

[61] Il est à noter que le chalet comprend deux foyers, un au gaz et un autre au bois. Ceux-ci étaient raccordés à la même cheminée.

[62] La facture de Construction DPE révèle qu'une somme additionnelle de 12 190,05 \$, incluant les taxes applicables, a été facturée pour couvrir les vices décelés le 18 novembre 2009.

[63] M. Cherrier est d'avis que tout le travail effectué aurait pu être évité puisque la déflexion notée au niveau des chevrons était mineure et n'affectait pas l'écoulement de l'eau sur le toit. Il nie le problème de ventilation noté par M. Beaudry, car lors de sa

visite, il a constaté que la très grande majorité des chevrons était sans trace de pourriture. Il nie que le filage en aluminium constituait un vice ou une malfaçon. De plus, selon lui, le problème au niveau de la membrane d'étanchéité n'était pas suffisamment grave pour constituer un vice. Enfin, il juge que la cheminée était toujours bon état, malgré sa configuration non usuelle.

[64] À l'appui de leur réclamation, les acheteurs produisent quatre factures de Construction DPE qui totalisent 41 106,25 \$ pour la réfection du toit. Ils soumettent aussi une autre facture, du même entrepreneur, au montant de 4 706,89 \$ pour les travaux concernant la cheminée. Cette dernière facture réfère à deux soumissions qui n'ont pas été produites. De plus, le numéro de client sur cette facture diffère des autres factures produites. Le Tribunal conclut que cette dernière facture concerne plutôt la résidence principale des acheteurs puisque le même entrepreneur a été engagé pour effectuer des travaux à cet endroit. D'ailleurs, les travaux concernant la cheminée du chalet se retrouvent déjà à l'une des quatre autres factures produites.

[65] M. Beaudry évalue que le bardeau d'asphalte avait déjà atteint 70 % de sa vie utile au moment des travaux en 2009. Quant à la structure du toit, il propose une dépréciation de 12 % pour tenir compte de son vieillissement considérant qu'elle a été rénovée en 2002 et qu'elle aurait pu durer encore au moins 55 ans, si elle avait été réalisée adéquatement. Par ailleurs, il ne suggère aucune dépréciation pour la cheminée. M. Beaudry suggère ainsi de réduire le coût de réfection de la toiture d'une somme de 8 628,75 \$ pour tenir compte de sa désuétude. Aucune preuve contraire n'a été administrée concernant la dépréciation applicable à la toiture et à la cheminée.

[66] À l'audience, à l'aide d'une annexe soumise par Construction DPE pour expliquer certains crédits appliqués à la toiture basse, M. Cherrier extrapole les coûts ventilés des travaux pour les appliquer à la toiture haute, tout en tenant compte des dimensions de cette dernière. Selon un tel exercice, le coût de réfection des deux toitures s'élèverait à une somme maximale de 9 708 \$. Les acheteurs soulèvent une objection quant à cette portion du témoignage de l'expert Cherrier puisqu'aucun rapport préalable ne leur a été dénoncé. Le Tribunal accueille l'objection puisque l'expert émet une opinion quant à la valeur des travaux exécutés et qu'il n'a pas soumis de rapport écrit à ce sujet avant son témoignage.

[67] À la lumière de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que les acheteurs ont démontré, de façon prépondérante, l'existence des vices cachés découverts le 18 novembre 2009 et énumérés ci-dessus. Les travaux correctifs en lien avec ceux-ci totalisant une somme de 12 190,05 \$.

[68] Par ailleurs, le Tribunal est d'avis que les problèmes concernant la ventilation du toit et la membrane d'étanchéité ne constituaient pas des vices cachés au moment de la vente puisque ceux-ci ont été découverts dans le cadre d'une simple visite effectuée en août 2009, sans que M. Beaudry n'ait eu à prendre des mesures inhabituelles pour

les découvrir<sup>30</sup>. De plus, ceux-ci n'ont pas été dénoncés dans un délai raisonnable puisque plus de trois mois se sont écoulés entre leur découverte et l'avis transmis en novembre 2009.

[69] À la lumière de la preuve, le Tribunal appliquera une dépréciation de 12 % au coût des travaux correctifs (12 190,05 \$) puisque les vices décelés relèvent de la structure du toit.

[70] Les frais de M. Beaudry durant la période de septembre à décembre 2009 totalisent 5 373,53 \$. Ceux-ci ne concernent que la toiture et incluent la préparation du devis et ses visites sur les lieux. Ses factures précisent les dates d'intervention et la description des tâches accomplies. Par contre, le temps investi par tâche n'y est pas spécifié. Le Tribunal associe donc environ 25 % du temps investi durant cette période aux vices cachés décelés le 18 novembre 2009.

[71] En résumé, le Tribunal conclut que le prix de vente doit être réduit d'une somme de 12 070 \$ (soit la valeur dépréciée des travaux correctifs établie à 10 727 \$ + les frais de M. Beaudry évalués à 1 343 \$).

### **2.2.5 Les problèmes structuraux (poutre au sous-sol et passe-plat)**

[72] L'inspecteur préachat dénonce avoir observé des fissures à quelques endroits sur le gypse des murs intérieurs. Il s'exprime ainsi à ce sujet :

À l'intérieur du bâtiment, nous avons observé des fissures sur le gypse à quelques endroits. Le propriétaire nous a expliqué que la fissure, vue dans la cuisine, était apparue suite aux travaux de l'agrandissement du côté gauche et n'a pas été réparée depuis. Nous avons remarqué, en effet, que le mur porteur à cet endroit avait été remplacé et que cette nouvelle structure ajoute une contrainte sur le bâtiment. Il est donc plausible que quelques fissures soient apparues suite à ces travaux. Nous vous recommandons de réparer ces fissures et si elles réapparaissent, une expertise devra être effectuée.

[73] En novembre 2009, à l'occasion des travaux de réfection de la toiture, M. Beaudry constate des indices de mouvement du bâtiment. Il note une fissure sur le mur de fondation à l'arrière du bâtiment à la jonction de l'agrandissement latéral droit et le bâtiment d'origine, un affaissement de la dalle de béton dans la salle familiale de l'agrandissement latéral droit ainsi que des fissures sur le gypse au deuxième étage.

[74] Le 7 décembre 2009, à la suggestion de M. Beaudry, les acheteurs retiennent les services de M. Juan Carlos Meza, de la firme de génie-conseil en structure Ingcon

---

<sup>30</sup> Il est à noter que l'inspecteur préachat indique dans son rapport, qu'à cause de l'absence d'accès au vide sous-toit (plafond cathédrale), il n'a pas pu inspecter et ne peut se prononcer sur l'état de la structure, de la ventilation et de l'isolation de cet espace. À la lumière de la preuve, le Tribunal conclut que l'espace était restreint, mais néanmoins accessible.

Consultants (**Ingcon**) afin que celui-ci se prononce sur la cause de la fissuration des murs au deuxième étage et la conformité de la poutre de transfert au sous-sol.

[75] Le 15 décembre 2009, M. Meza communique son rapport. Il met en évidence des problèmes de structure du bâtiment causés par le retrait de deux colonnes de soutien et le déplacement de deux autres au sous-sol ainsi que l'amputation d'une colonne au rez-de-chaussée afin de créer un passe-plat avec une reprise inadéquate des charges qui en découlent<sup>31</sup>.

[76] Il attribue la cause de la fissuration des murs à l'étage à une déflexion excessive de la poutre de transfert au sous-sol qu'il identifie à trois pouces dans son rapport. Il propose deux solutions : 1) l'ajout de deux colonnes pour remplacer celles enlevées au sous-sol, et ce, selon la disposition de celles situées à l'étage supérieur, ou 2) remplacer la poutre latérale existante par une poutre en acier avec cinq plis, 1 ¾ x 11 pouces et l'ajout de deux colonnes situées au tiers de la portée. Les acheteurs optent pour la seconde solution.

[77] Il recommande aussi d'ajouter un pli sur toute la longueur de la poutre de transfert dans l'ouverture de la cuisine et d'agrandir la surface d'appui de celle-ci.

[78] Enfin, il recommande d'installer un capteur afin de déterminer si la fissure sur le mur de fondation est stable et de procéder à un test pour s'assurer que les sols autour de la maison sont bien consolidés.

[79] Le 16 décembre 2009, les acheteurs dénoncent le rapport de M. Meza au vendeur et lui demandent de mandater des professionnels afin de procéder aux correctifs nécessaires. Celui-ci ne donne pas suite à cette dénonciation.

[80] Le 22 janvier 2010, les acheteurs avisent leur vendeur qu'ils débiteront les travaux correctifs et retiendront des avocats. Aucune suite n'est donnée par le vendeur.

[81] À l'audience, M. Meza explique avoir mesuré une déflexion d'un pouce et demi au niveau de la poutre de transfert au sous-sol nécessitant ainsi une intervention de renfort. La déflexion de trois pouces mentionnée à son rapport est une mesure théorique puisqu'elle provient de sa modélisation. Selon M. Meza, cette déflexion explique les fissurations au niveau du gypse à l'étage supérieur et le détachement des chevrons de la poutre faitière du toit.

[82] L'expert ingénieur mandaté par le vendeur, M. Louis Crépeau, n'a pas visité les lieux. Il met en doute la déflexion mesurée au niveau de la poutre au sous-sol puisque M. Meza n'a pas fourni les calculs à l'appui de son rapport et qu'une déflexion de plus

---

<sup>31</sup> Lors de la préparation de son rapport, M. Meza s'est référé au *Code national du bâtiment* en vigueur en 2005. À l'audience, il confirme toutefois que ses conclusions demeureraient les mêmes s'il avait utilisé celui en vigueur au moment de la construction de l'immeuble.

de ¾ de pouce aurait dû, selon lui, engendrer des fissurations au niveau du plancher au rez-de-chaussée.

[83] Il confirme toutefois l'indication d'intervenir en présence d'une déflexion d'un pouce et demi et reconnaît qu'en l'espèce, la position des colonnes au sous-sol était irrégulière et qu'il fallait renforcer la poutre. Il juge le montant de la réclamation trop élevé puisqu'il a fait installer, à sa résidence, une poutre identique à celle suggérée par M. Meza à un coût de 1 000 \$<sup>32</sup>.

[84] Lors de son témoignage, M. Cherrier met également en doute les mesures prises par M. Meza puisque les tuiles de céramique au rez-de-chaussée sont intactes. Il n'a toutefois pas visualisé la poutre dénudée au sous-sol et il ne l'a pas lui-même mesurée. Il juge la réclamation excessive puisqu'à son avis, le choix des acheteurs relève plutôt d'une question esthétique pour permettre une meilleure fonctionnalité de l'espace au sous-sol. Il témoigne sur le coût de remplacement d'une poutre similaire chez lui au montant de 400 \$.

[85] Selon M. Meza, les deux options suggérées revenaient essentiellement au même prix puisqu'il aurait fallu prévoir des empattements aux colonnes pour la première option, et ce, avec le risque d'endommager le fil radiant présent dans les fondations de l'immeuble. Il estime le coût de la première option à 3 000 \$ sans empattement ou entre 15 000 \$ et 20 000 \$ avec empattements. Par ailleurs, il évalue le coût de l'option choisie par les acheteurs à environ 14 000 \$.

[86] Selon M. Meza, l'absence de fissure au niveau de la céramique peut s'expliquer par l'épaisseur et les composantes du plancher qui n'ont pas été examinés lors des travaux correctifs.

[87] M. Crépeau indique que des tests devaient être effectués pour déterminer la nécessité d'empattements en fonction de l'épaisseur et de la capacité portante du béton. De tels tests auraient coûté 1 500 \$. Un carottage aurait aussi permis d'identifier l'endroit du fil radiant pour éviter de l'endommager.

[88] À la lumière de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que les acheteurs se sont déchargés de leur fardeau de démontrer des vices cachés structuraux au niveau de la poutre au sous-sol et de l'ouverture pour le passe-plat au rez-de-chaussée. Les explications plausibles fournies par le vendeur quant à la présence de fissures dans le gypse n'ont pas amené l'inspecteur préachat à suggérer des investigations supplémentaires concernant la structure ou la stabilité de bâtiment.

[89] D'ailleurs, les experts du vendeur confirment qu'une structure « *post and beam* » est plus propice à la fissuration et que ceci n'est pas indicatif d'un problème de charge

---

<sup>32</sup> Le Tribunal rejette l'objection soulevée quant à la pertinence du coût déboursé par M. Crépeau pour une telle poutre.

excessive. Il est aussi à noter que la poutre de transfert au sous-sol n'était pas visible au moment de la vente puisqu'elle était recouverte d'un revêtement.

[90] Les acheteurs associent quatre factures de Construction DPE aux travaux correctifs pour une somme totale de 62 081,97 \$. Ces factures réfèrent à un contrat initial au montant de 55 000 \$, lequel n'a pas été produit et elles ne portent que la mention suivante : « démolition et reconstruction partielle ». À l'audience, l'entrepreneur n'a pas su éclairer le Tribunal quant à la nature des travaux exécutés en lien avec ces factures. Toutefois, le devis préparé par M. Beaudry détaille les travaux demandés. Il s'agit de travaux de décontamination et de travaux structuraux concernant le passe-plat. Les travaux reliés au remplacement de la poutre au sous-sol ne semblent pas y être inclus.

[91] Par ailleurs, deux des trois factures que les acheteurs associent aux travaux de décontamination et à la réfection du sous-sol semblent référer aux travaux concernant la poutre au sous-sol. Ces deux factures totalisent 13 619,10 \$. Elles sont d'ailleurs compatibles avec le témoignage rendu par M. Meza quant au coût estimé de la solution choisie par les acheteurs.

[92] Dès lors, le Tribunal conclut que le coût des travaux entourant le remplacement de la poutre au sous-sol s'élève à une somme de 13 619,10 \$. Le Tribunal ne retient pas les témoignages de M. Crépeau et M. Cherrier quant à leurs expériences personnelles puisqu'aucune documentation n'a été déposée à l'appui de ceux-ci, allant ainsi à l'encontre de la règle de la meilleure preuve.

[93] De plus, le vendeur ne saurait aujourd'hui se plaindre du choix des acheteurs, car il a décidé de ne pas donner suite à la dénonciation ni opté pour faire exécuter lui-même les travaux au moindre coût possible.

[94] Quant aux travaux correctifs concernant le vice de structure pour le passe-plat, la preuve offerte ne permet pas d'en déterminer le coût, étant donné que le contrat initial au montant 55 000 \$ n'a pas été produit et que ce montant n'est pas ventilé.

[95] Selon M. Beaudry, il n'y a pas lieu de déprécier le coût des travaux visant le remplacement de la poutre au sous-sol puisque des travaux de rénovation ont été effectués à peine cinq ans avant l'acquisition des acheteurs en 2005. Aucune preuve contraire n'a été administrée à ce sujet.

[96] Le frais de M. Meza incluant sa visite des lieux et la préparation de son rapport s'élèvent à une somme de 2 912,18 \$.

[97] La preuve ne permet pas d'isoler les frais de M. Beaudry concernant ces vices structuraux puisque ses factures, couvrant la période de décembre 2009 à avril 2010, incluent diverses implications sans identifier le temps consacré à chacune d'entre elles. Le témoignage de M. Beaudry n'a pas apporté d'éclairage additionnel à cet égard.

[98] À la lumière de l'ensemble de la preuve, le Tribunal conclut que les demandeurs se sont déchargés de leur fardeau de démontrer que le prix de vente doit être réduit d'une somme de 16 531 \$ pour tenir compte de tels vices structureux (soit les coûts de remplacement de la poutre 13 619 \$ + les frais de M. Meza de 2 912 \$).

### **2.2.6 La décontamination et la réfection du sous-sol**

[99] Le formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur confirme l'absence de problème d'infiltration d'eau au sous-sol, que la propriété n'est pas située dans une zone inondable et qu'elle n'a pas fait l'objet de travaux de stabilisation des fondations avec pieux. Le vendeur y indique également n'avoir jamais remarqué de traces de moisissure ou de pourriture.

[100] L'inspecteur préachat met toutefois en garde les acheteurs quant à l'étanchéité des fondations du bâtiment et souligne la présence d'odeurs d'humidité, d'isolant rigide expansé blanc et de moisissures sous l'escalier au sous-sol. Il note également une pente négative du terrain dirigeant l'eau de ruissellement vers la façade de la maison.

[101] Par ailleurs, il rapporte les paroles du vendeur voulant que l'eau ne se dirigerait pas vers le bâtiment puisque le sol est constitué de sable et que les moisissures notées sous l'escalier ont certainement été causées par un arrosage fréquent de l'aménagement paysager à l'avant de l'immeuble.

[102] La mise en garde de l'inspecteur se lit ainsi :

Le bâtiment pourrait être affecté d'une déficience majeure au niveau de l'étanchéité de la fondation. Les indices relevés (...) nous amènent à vous recommander de procéder à une expertise AVANT de finaliser la transaction.

(Notre soulignement)

[103] Les acheteurs retiennent les services d'un technologue, M. Normand Léveillé, afin d'évaluer la situation et d'identifier la cause probable des infiltrations d'eau au sous-sol.

[104] Les observations de M. Léveillé se résument ainsi :

- Les pentes du terrain avant dirigent l'eau de ruissellement et de fonte des neiges vers le mur de fondation avant.
- Des traces de moisissures sont visibles sur le mur avant et les murs de côtés sous l'escalier.
- Un isolant rigide expansé (blanc) est visible et non recouvert sur le mur avant de gauche et de droite.

- La lisse de base composée de bois située sous l'escalier est trempée, ce qui laisse supposer une infiltration d'eau par le mur avant.
- Le mur de fondation sous l'isolant sur le côté droit est trempé en partie et humide.
- Un conduit de plastique situé sous l'escalier amène l'eau du puits artésien vers le réservoir d'emmagasinage. Le conduit principal a été inséré dans un autre conduit de plastique pour éviter la condensation.
- Une fuite d'eau a été détectée sur le conduit de drainage en plastique ABS à l'avant gauche et la dalle de béton du plancher est trempée à cet endroit.

[105] Il émet les recommandations suivantes :

- 1) Corriger les pentes du terrain.
- 2) Laver les moisissures avec un savon antibactérien, rincer et repeindre.
- 3) Enlever l'isolant rigide expansé (blanc) et isoler avec un isolant en uréthane ou un isolant rigide expansé (rose ou bleu).
- 4) Isoler le conduit de plastique sous l'escalier avec un isolant conçu pour la tuyauterie si celui-ci condense.
- 5) Réparer la fuite sur le conduit de drainage et nettoyer le béton avec un savon antibactérien et rincer.
- 6) Installer un échangeur d'air récupérateur de chaleur ou bien ventiler le sous-sol en période d'été afin d'abaisser le taux d'humidité qui favorise les moisissures.

[106] M. Léveillé attribue la présence de moisissures au sous-sol à deux causes soient : une légère infiltration d'eau par le mur avant dû aux pentes du terrain et au conduit de plastique provenant du puits artésien. Il ajoute toutefois ceci :

Si la situation se reproduit (moisissures) alors il faudra creuser au périmètre extérieur des murs de fondations, installer une membrane hydrofuge adéquate sur les murs de fondations et installer un drain français. Un spécialiste devra être consulté à cet effet.

[107] À l'audience, M. Léveillé confirme qu'à son avis, le problème d'infiltration d'eau était mineur.

[108] À la suite de leur acquisition de l'immeuble, les acheteurs témoignent avoir procédé à des travaux d'aménagement pour corriger les pentes du terrain et créer un

muret de déviation des eaux. Ils confirment avoir également isolé les tuyaux, procédé au retrait de l'isolant expansé blanc aux endroits où celui-ci était accessible et avoir effectué un grand ménage du sous-sol.

[109] La preuve révèle toutefois que les travaux d'aménagement au niveau du terrain se sont limités à la plate-bande à l'avant du bâtiment et que l'isolant expansé blanc n'a pas été entièrement enlevé puisque celui-ci était toujours visible sur des photos prises en 2009 et en 2010.

[110] Le 18 août 2009, à l'occasion de sa visite d'inspection du toit, M. Beaudry remarque une odeur de moisissures au sous-sol. Il suggère de retenir un expert en salubrité microbienne. Les acheteurs mandatent ainsi la firme Benjel Chimistes Conseil Inc. (**Benjel**) qui effectue des prélèvements au sous-sol ainsi qu'au niveau du plafond de la cuisine en raison de la présence de cernes.

[111] Le 18 septembre 2009, le rapport de Benjel confirme la présence d'une contamination au sous-sol et aux deux autres étages, plus particulièrement dans l'entre-plafond situé sous la salle de bain de l'étage supérieur.

[112] Lors de la réalisation des travaux au sous-sol pour corriger le problème structural, les acheteurs constatent la cause des infiltrations d'eau et des moisissures. Celles-ci s'expliquent par la présence de tuyaux et fils perforants dans les fondations.

[113] Par la même occasion, ils découvrent des problèmes de moisissures derrière le gypse au sous-sol ainsi que des problèmes avec le carton fibre des murs périmétriques, lequel révèle des traces d'infiltration d'eau et de condensation, nécessitant ainsi son retrait.

[114] Un problème de plomberie de la baignoire de la salle de bain de l'étage explique la moisissure décelée au rez-de-chaussée et à l'étage.

[115] Le 15 avril 2010, l'avocat des acheteurs dénonce tous ces problèmes au vendeur.

[116] Les acheteurs soutiennent que le vendeur est responsable des coûts reliés à la décontamination de l'immeuble puisque leurs rapports préachat ne permettaient pas de déceler un problème de drainage avec l'immeuble et que le vendeur leur a faussement représenté que la moisissure constatée au sous-sol sous l'escalier résultait d'un arrosage abondant de l'aménagement paysager situé à l'avant de la propriété.

[117] À la lumière de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que les rapports préachat soulevaient des mises en garde sérieuses quant à un problème d'étanchéité des fondations et des signes révélateurs de contamination fongique. Les acheteurs ont donc acheté en toute connaissance et ont accepté d'assumer les risques reliés à la découverte de tels vices.

[118] De plus, la dénonciation des acheteurs est tardive. En effet, ceux-ci ont attendu près de sept mois avant de dénoncer la contamination fongique confirmée en septembre 2009. De l'avis du Tribunal, une telle inaction de la part des acheteurs démontre qu'ils connaissaient cette problématique potentielle avant l'achat et en avaient accepté les risques.

[119] Le Tribunal rejette donc la demande de réduction du prix d'achat en lien avec la contamination de l'immeuble ainsi que les frais de la firme Benjel et de M. Beaudry reliés à celle-ci.

### **2.2.7 Le revêtement extérieur**

[120] Les acheteurs soutiennent que les vices reliés à la contamination fongique ont nécessité des travaux de démolition, de décontamination et de remplacement de composantes contaminées et de certaines composantes saines pour atteindre les zones contaminées. Selon eux, le revêtement extérieur en bois a dû être enlevé pour atteindre le carton fibre des murs périmétriques du bâtiment.

[121] M. Beaudry explique la situation comme ceci :

(...) en démolissant des sections de murs par l'intérieur, il a été constaté des cernes et des traces de moisissures, sur le carton fibre naturel (non traité), sur la face extérieure des colombages. Le revêtement extérieur a donc dû être enlevé pour pouvoir arracher le carton fibre et remplacer ce dernier par un nouveau substrat et une nouvelle planche de finition extérieure.

La longévité d'un revêtement de bois étant de 30 ans, nous pouvons en déduire que ce revêtement, en grande partie remplacé depuis 1974, soit de 1983 à 2005, avait atteint en moyenne 50 % de sa longévité tandis que le carton fibre, s'il avait été de type extérieur ou avec un fini asphaltique, aurait pu durer la vie du bâtiment. Ainsi, nous n'accordons aucune pondération au remplacement du carton fibre.

Par contre, en utilisant une planche de fibro ciment comme nouveau revêtement, une plus value de 40 % a été ajoutée au revêtement extérieur et en remplaçant le carton fibre par un isolant de polystyrène expansé, une plus value de 0.95 \$/pi<sup>2</sup> a été ajoutée pour le substrat.

[122] Selon M. Beaudry, la construction des murs ne respectait pas les règles de l'art puisqu'il y avait absence d'écran pare-pluie avec cavité ventilée et de pare-intempéries. Le carton fibre était fixé directement sur les colombages. De plus, l'installation du pourtour extérieur des fenêtres ne permettait pas une circulation adéquate d'air. Dans son rapport, il indique que la condensation à répétition dans les murs périmétriques a favorisé la croissance de microbes qui sont devenus apparents sous forme de champignons et de moisissures à l'intérieur du bâtiment comme à l'extérieur, tel que confirmé par l'analyse de salubrité microbienne.

[123] Le Tribunal note que le remplacement du revêtement extérieur n'était pas prévu au devis préparé par M. Beaudry en vue des travaux de décontamination. Il a plutôt fait partie d'une directive de chantier émise en date du 25 mai 2010 concernant à la fois le remplacement du revêtement extérieur et des fenêtres. À cette date, au moins 90 % des travaux de décontamination étaient déjà exécutés selon les factures soumises par Construction DPE.

[124] Les 26 mars, 9 avril et 26 avril 2010, la firme Benjel a procédé aux vérifications de la qualité de l'air à la suite des travaux de décontamination. Les prélèvements du 26 mars 2010 confirment que des travaux correctifs additionnels doivent être apportés au sous-sol et au rez-de-chaussée. Les prélèvements du 9 avril 2010 mettent en évidence la présence d'une contamination toujours présente au sous-sol. Enfin, les prélèvements du 26 avril 2010 confirment la réussite des travaux de décontamination.

[125] À l'appui de leur réclamation, les acheteurs soumettent quatre factures de Construction DPE totalisant une somme de 49 074,07 \$. Ces factures comprennent également le remplacement de plusieurs fenêtres. En cours d'audition, les acheteurs modifient leur réclamation afin de retrancher les coûts reliés au remplacement des fenêtres soit une somme de 26 202,75 \$ laissant ainsi un solde de 22 871,32 \$ relié au revêtement extérieur.

[126] En termes de dépréciation, M. Beaudry suggère les réductions suivantes : 4 475 \$ pour l'usure de la planche de bois et 2 900 \$ pour la plus-value reliée au fibrociment et au polystyrène.

[127] À la lumière de l'ensemble de la preuve, le Tribunal est d'avis que les déficiences notées par M. Beaudry quant à la construction des murs n'étaient pas suffisamment graves pour constituer un vice, diminuant ainsi l'usage auquel était destiné le bien. En effet, le dernier rapport de Benjel confirme la réussite des travaux de décontamination, et ce, avant même le remplacement du revêtement extérieur et du carton fibre dans les murs.

[128] De plus, les acheteurs ont assumé les risques associés à la contamination de l'immeuble en raison des signes de moisissures visibles au moment de leur achat.

[129] Le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit donc pas d'un vice caché et rejette la demande en réduction du prix de vente en lien avec le remplacement du revêtement extérieur ainsi que les frais de M. Beaudry qui y sont reliés.

### **2.2.8 Les linteaux de fenêtre**

[130] Le 27 octobre 2010, alors que les acheteurs procèdent aux travaux de remplacement des fenêtres et du revêtement extérieur, ils découvrent que les linteaux de la très grande majorité des fenêtres sont non conformes aux règles de l'art puisque ceux-ci ont été sectionnés et qu'ils ne remplissent plus leur rôle structural de répartition des charges.

[131] Le même jour, l'avocat des acheteurs dénonce cette situation au vendeur. Ce dernier ne donne aucune nouvelle.

[132] M. Meza est appelé sur les lieux pour émettre une opinion concernant les linteaux de fenêtre. Il recommande à l'entrepreneur de continuer les linteaux en les attachant aux colombages les plus près, de chaque côté des fenêtres. Les frais de M. Meza s'élèvent à une somme de 733,69 \$.

[133] M. Cherrier est d'opinion que les linteaux de fenêtre ne constituent pas un vice puisque le bâtiment est construit en fonction d'une structure « post and beam ».

[134] Lors de son interrogatoire hors cour, l'entrepreneur s'exprime ainsi quant au temps requis pour corriger les linteaux :

Q : vous ne le savez pas combien ç'a coûté?

R : Non. Parce que comme je te dis, quand que tu arrives, là, tu viens pour mettre une fenêtre dans le trou puis tu es obligé de changer toute la tête, là, c'est pas pareil, là. Au lieu de prendre trois heures pour mettre la fenêtre dans le trou puis faire la finition, ça prend quasiment la journée, là, parce que faut que tu commences à faire de la structure, c'est plus pareil, là.

[135] Le taux horaire de l'entrepreneur est de 58 \$.

[136] À la lumière de la preuve, le Tribunal estime que le coût de la main-d'œuvre pour corriger les linteaux s'élève à une somme de 2 088 \$ (3 heures/par fenêtre x 58 \$/heure x 12 fenêtres). La preuve ne permet toutefois pas d'évaluer le coût du matériel utilisé pour corriger cette situation.

[137] À la lumière de la preuve, le Tribunal conclut que les linteaux de fenêtre constituent un vice caché dont le vendeur est responsable. Le prix de vente doit donc être réduit d'une somme de 2 821 \$ (coût estimé des travaux correctifs à 2 088 \$ + les frais de M. Meza de 733 \$).

[138] Rappelons que le vendeur a remplacé lui-même ou fait remplacer sous sa supervision plusieurs fenêtres alors qu'il était propriétaire de l'immeuble. En raison de son statut d'autoconstructeur et de maître d'œuvre, il avait connaissance de cette problématique et ne l'a pas dénoncée au moment de la vente.

## **2.2.9 La fosse septique et le champ d'épuration**

[139] Lors de l'acceptation de l'offre d'achat, le vendeur déclare ceci :

6.1. DÉCLARATIONS Le VENDEUR déclare, à moins de stipulations contraires ci-après :

a) n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf : [—]

b) n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente indiquant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur ni aucun avis d'un assureur à la suite duquel il n'aurait remédié de façon complète au défaut y étant dénoncé, sauf : [—]

[...]

d) que la municipalité concernée fournit à l'immeuble les services d'aqueduc et d'égout : [fosse septique et champ d'épuration, puits artésien.]

[...]

[140] De plus, dans le formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur, celui-ci indique qu'aucun certificat de conformité n'est disponible, mais que la fosse septique ou le champ d'épuration n'a pas fait l'objet de plainte ou d'avis de non-conformité. Il précise que la vidange s'effectue aux quatre ans et que celle-ci doit être effectuée en 2006.

[141] Les acheteurs témoignent avoir été avisés par le vendeur que le champ d'épuration se trouvait à l'avant du bâtiment, à gauche de l'entrée principale et que par conséquent, ils ne devaient pas creuser ou stationner leur véhicule à cet endroit.

[142] L'inspecteur préachat recommande aux acheteurs de s'assurer, auprès des autorités compétentes, que les installations sanitaires sont conformes et respectent les normes environnementales puisqu'il n'existe aucun droit acquis en cette matière. Les acheteurs n'effectuent aucune telle vérification.

[143] À l'occasion des essais de sols par la firme Solroc recommandés par M. Meza, les acheteurs découvrent que la fosse septique n'est qu'un puits absorbant sans fond, composé de conduites de béton superposées. Ils constatent aussi l'absence de champ d'épuration. Ainsi, les eaux excédentaires s'évacuaient directement dans les sols situés sous le puits.

[144] Le 17 août 2010, l'avocat des acheteurs dénonce cette situation au vendeur. Le 4 septembre 2010, le vendeur dépêche M. Cherrier sur les lieux.

[145] À l'audience, l'inspectrice municipale a été entendue comme témoin notamment pour produire le *Règlement no 202 relatif à la construction, à son usage et celui des terrains* en vigueur de 1973 à 1979. Ce règlement municipal ne comporte aucune disposition concernant les installations septiques. L'inspectrice indique qu'elle doit plutôt se référer à la législation provinciale et confirme que la municipalité tolère les installations septiques à moins d'une modification au niveau du débit ou d'une source de contamination.

[146] Elle confirme qu'aucun avis de non-conformité n'a été transmis au [...], concernant les installations septiques. Elle ajoute qu'à la municipalité d'Entrelacs, il est usuel de constater des fosses en bois, en métal ou formées de blocs de ciment.

[147] M. Beaudry expose que le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*<sup>33</sup>, en vigueur depuis 1981, exige qu'une fosse septique comporte au moins deux compartiments pour décanter les matières solides des eaux usées, avec une sortie au niveau supérieur pour laisser sortir le liquide qui doit être épuré dans un élément épurateur. Les parois de la fosse, incluant le fond de celle-ci, doivent être solides et étanches afin de ne pas contaminer le sol.

[148] Le vendeur soutient que les acheteurs ont changé la fosse, car elle n'était pas assez profonde pour recevoir les eaux usées d'une laveuse de grande dimension, qu'ils ont installée au sous-sol. Selon M. Cherrier, la construction de la fosse est primitive, mais conforme à ce qu'il se faisait à l'époque de son installation. De plus, il indique que le sable autour de la fosse jouait un rôle de champ d'épuration.

[149] De l'avis du vendeur, les acheteurs auraient dû se douter qu'il n'y avait pas de fosse septique ni de champ d'épuration en raison de l'année d'installation indiquée sur le couvercle de la fosse, soit 1973.

[150] En fonction de ce qui précède, le Tribunal conclut que les acheteurs ne se sont pas déchargés de leur fardeau de démontrer un vice caché eu égard à la fosse septique. En effet, les déclarations du vendeur étaient générales à ce sujet et il n'en a pas confirmé la conformité. D'ailleurs, les acheteurs avaient été avisés de s'enquérir auprès des autorités compétentes, afin de s'assurer de la conformité de la fosse septique, et ce, avant leur achat de l'immeuble. Ils n'ont effectué aucune telle vérification, ni questionné le vendeur pour s'enquérir de l'année de construction de la fosse septique et si celle-ci avait subi des modifications par la suite.

[151] De l'avis du Tribunal, il en est toutefois autrement pour le champ d'épuration puisque le vendeur a confirmé l'existence de celui-ci à un endroit précis sur le terrain et que la preuve démontre son inexistence au moment de la vente<sup>34</sup>.

[152] Pour ces motifs, le Tribunal accueille, en partie seulement, la demande de réduction du prix de vente concernant les installations septiques.

[153] Selon les factures produites, le coût des installations septiques s'élève à une somme de 21 882,81 \$. La soumission de Donatien Perreault Inc. ne ventile toutefois pas les coûts d'installation associés à la fosse septique et ceux reliés au champ d'épuration. La preuve ne permet pas non plus d'identifier les frais de M. Beaudry reliés à la problématique du champ d'épuration.

---

<sup>33</sup> RLRQ, c. Q-2, r. 22.

<sup>34</sup> P.-G. Jobin, *La vente*, *supra*, note 15, par. 154; *Mignacca c. Benoit*, 1993 CanLII 3922 (QCCA).

[154] M. Beaudry n'accorde aucune dépréciation au coût des installations septiques en raison des déclarations du vendeur avant la vente. Aucune preuve contraire n'a été administrée à ce sujet.

[155] Le Tribunal exerce sa discrétion judiciaire et accorde, à titre de réduction du prix de vente, un montant équivalent à 50 % des coûts totaux, soit une somme de 10 941 \$, pour ainsi compenser le préjudice relié à l'absence d'un champ d'épuration et aux déclarations du vendeur qui sont avérées fausses.

### 2.2.10 Les haubans

[156] Le 18 novembre 2009, M. Beaudry note la présence de la fissure dans la cuisine localisée à la jonction de l'agrandissement latéral gauche. Il s'agit de la même fissure que celle notée par l'inspecteur préachat et qui n'avait pas encore été réparée par les acheteurs à la suite de leur acquisition. Cette fissure est réparée lors des travaux effectués en 2010.

[157] Au printemps 2013, cette même fissure réapparaît.

[158] Le 25 octobre 2013, M. Beaudry produit un rapport dans lequel il recommande l'installation de pieux à l'abri du gel pour stabiliser cette partie du bâtiment. Le même jour, ce rapport est dénoncé au vendeur.

[159] Le 4 novembre 2013, M. Cherrier visite les lieux à la suite de cette dénonciation supplémentaire. M. Beaudry y est présent.

[160] Près d'un an plus tard, soit le 16 septembre 2014, les acheteurs avisent le vendeur que les travaux d'excavation pour procéder aux travaux d'isolation de la fondation arrière ainsi qu'à l'ajustement des haubans ont débuté et l'invitent à venir les constater.

[161] Les haubans au sol ont été remplacés par des haubans à angle en acier galvanisé avec ouverture à oblong. Le coût du matériel et de la main-d'œuvre fourni par les Entreprises F.T.H. s'élève à 3 200 \$ plus les taxes applicables.

[162] Le vendeur soutient qu'il ne s'agit pas d'un vice caché puisque la fissure était visible et que l'inspecteur préachat a dénoncé un problème de structure prévisible concernant l'agrandissement latéral.

[163] Le rapport de l'inspecteur préachat indique ceci :

À l'intérieur du bâtiment, nous avons observé des fissures sur le gypse à quelques endroits. **Le propriétaire nous a expliqué que la fissure, vue dans la cuisine, était apparue suite aux travaux de l'agrandissement du côté gauche et n'a pas été réparée depuis.** Nous avons remarqué, en effet, que le mur porteur à cet endroit avait été remplacé et que cette nouvelle structure ajoute une contrainte sur le bâtiment. **Il est donc plausible que quelques**

**fissures soient apparues suite à ces travaux.** Nous vous recommandons de réparer ces fissures et si elles réapparaissent, une expertise devra être effectuée.

(Notre emphase)

[164] À l'audience, M. Giraud a reconnu ses propos rapportés par l'inspecteur<sup>35</sup>.

[165] Les acheteurs invoquent que les explications du vendeur pour justifier la présence de cette fissure étaient crédibles et rassurantes, leur permettant ainsi de croire à la stabilité du bâtiment.

[166] Le Tribunal conclut que les explications plausibles du vendeur justifiaient les acheteurs et leur inspecteur à ne pas pousser plus loin leur investigation concernant la structure du bâtiment. Ces explications ont ainsi créé un sentiment de fausse sécurité.

[167] Pour ces motifs, le Tribunal est d'avis qu'il s'agit d'un vice caché lors de la vente de l'immeuble et le prix de vente doit être réduit d'une somme de 3 612 \$. Aucun compte d'honoraires n'a été produit pour la préparation du rapport complémentaire de M. Beaudry daté du 25 octobre 2013 ni pour ses suivis subséquents.

### **2.2.11 L'empattement à l'arrière de l'immeuble**

[168] À la suite de la recommandation de M. Meza, les acheteurs retiennent la firme Solroc pour valider la qualité des sols en raison de la fissure notée par M. Beaudry sur le mur de fondation à l'arrière du bâtiment et l'affaissement de la dalle de béton dans la salle familiale.

[169] Le 14 juin 2010, cette firme produit son rapport à la suite des travaux d'excavation exploratoires. Les conclusions se lisent ainsi :

- a) Les fissures observées dans les murs de fondation ne sont pas dues à des mouvements de fondations (...).
- b) La fissure à la jonction entre le bâtiment principal et l'agrandissement Est est due au gel des sols sous les fondations à cause d'un manque de drainage.
- c) L'affaissement de la dalle du plancher de l'agrandissement Est à proximité de la cheminée est due à un minage des sols sous la dalle à cause d'un manque de drainage du terrain.

---

<sup>35</sup> Interrogatoire hors cour du 18 février 2014, p. 77. Voir également : p. 12, 13, 14 et 84.

[170] Solroc recommande les travaux suivants :

- a) Aménager systématiquement un drainage périphérique du terrain à l'aide de tranchées drainantes ou de drains perforés d'au moins 200 mm de diamètre dans la partie Sud et dans la partie Est de la propriété de façon à diriger les eaux vers la falaise.
- b) Excaver le long des murs de fondation de l'agrandissement Est jusqu'à la semelle. Placer le drain français à la base de la semelle. Le drain français du bâtiment principal et celui de l'agrandissement Est peuvent être reliés à un puisard intérieur ou à un tuyau rigide pour drainer les eaux vers la falaise.
- c) Recouvrir le drain français à l'aide de panneaux isolants (25 mm d'isolant / 300 mm de sol non protégés). Les panneaux doivent déborder le mur de fondation de plus de 600 mm pour assurer une barrière adéquate contre la pénétration du gel.
- d) À défaut de placer des panneaux d'isolant, il faudra une couverture de gel d'au moins 1,52 m d'épaisseur des fondations. Dans ce cas, il faudra reprendre en sous-œuvre les fondations de façon conventionnelle.

[171] Les acheteurs ne dénoncent pas au vendeur les conclusions et recommandations de Solroc. Toutefois, le 16 septembre 2014, les acheteurs lui indiquent que les travaux d'excavation pour procéder aux travaux d'isolation de la fondation arrière ainsi qu'à l'ajustement des haubans ont débuté et l'invitent à venir les constater.

[172] Les Entreprises FTH ont procédé à ces travaux au coût de 17 920 \$ plus les taxes applicables.

[173] Le Tribunal conclut que les acheteurs ne se sont pas déchargés de leur fardeau de démontrer de vices cachés en lien avec l'empattement à l'arrière de la résidence puisque les fissures à l'origine de l'investigation étaient visibles. De plus, il n'y a pas eu de dénonciation au vendeur dans un délai raisonnable.

[174] Il n'y a donc pas lieu de réduire le prix de vente en lien avec cette problématique.

### **2.2.12 La réclamation pour troubles et inconvénients**

[175] Les acheteurs réclament une somme de 20 000 \$ à titre de troubles et inconvénients.

[176] Le vendeur, ayant agi à titre d'autoconstructeur et de maître d'œuvre, connaissait ou est présumé connaître les vices reliés à ses travaux de rénovation et

d'agrandissement. En raison de cette connaissance présumée, il est tenu de réparer tous les dommages-intérêts soufferts par les acheteurs<sup>36</sup>.

[177] À la lumière de la preuve et des conclusions quant aux vices cachés, le Tribunal est d'avis que les acheteurs ont subi de nombreux troubles et inconvénients et qu'ils ont droit à une indemnisation de 10 000 \$<sup>37</sup>.

### **2.2.13 Les frais d'experts à procès**

[178] Les frais de M. Beaudry à titre d'expert s'élèvent à une somme de 50 558,83 \$ (19 278,15 \$ pour la préparation de ses rapports et 31 280,68 \$ pour sa préparation et sa présence à procès).

[179] Les frais des autres experts pour couvrir leur préparation et présence à procès s'élèvent à 2 328,25 \$ pour M. Meza et 1 149,75 \$ pour Mme Marcotte de la firme Benjel.

[180] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que les frais de Mme Marcotte ne doivent pas être assumés par le vendeur compte tenu des conclusions reliées à la contamination de l'immeuble. Par ailleurs, ceux de M. Meza devront être assumés par le vendeur.

[181] Quant aux frais de M. Beaudry, le Tribunal est d'avis qu'ils doivent être réduits en proportion des vices cachés reconnus, soient en l'espèce, à une somme de 9 186 \$.

## **3. LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE**

[182] Le vendeur réclame une somme de 20 000 \$ pour troubles, stress, inconvénients et perte de temps ainsi qu'une somme de 29 000 \$ en remboursement partiel de ses frais d'avocat puisqu'à son avis la demande principale en lien avec la contamination de l'immeuble était manifestement mal fondée et abusive.

[183] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que la demande reconventionnelle doit être rejetée puisque la demande principale n'était pas manifestement mal fondée ou abusive dans les circonstances.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[184] **ACCORDE** une réduction du prix de vente équivalente à une somme en capital de 45 975 \$;

[185] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 12 070 \$ avec les intérêts au taux légal calculés depuis la mise en

---

<sup>36</sup> Article 1728 C.c.Q.

<sup>37</sup> *Lefebvre c. Rousseau*, *supra*, note 27, par. 407.

demeure du 13 novembre 2009 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[186] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 16 531 \$ avec les intérêts au taux légal calculés depuis la mise en demeure du 16 décembre 2009 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[187] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 2 821 \$ avec les intérêts au taux légal calculés depuis la mise en demeure du 27 octobre 2010 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[188] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 10 941 \$ avec les intérêts au taux légal calculés depuis la mise en demeure du 17 août 2010 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[189] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 3 612 \$ avec les intérêts au taux légal calculés depuis la mise en demeure du 25 octobre 2013 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[190] **CONDAMNE** M. Gérard Giraud à payer à Mme Martine Brès et M. Farid Dawalibi une somme de 10 000 \$ à titre de compensation pour troubles et inconvénients avec les intérêts au taux légal calculés depuis l'institution des procédures soit le 2 novembre 2012 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

[191] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[192] **LE TOUT**, avec les frais de justice contre M. Gérard Giraud incluant les frais d'expertise réduits à une somme de 11 514 \$.

---

CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.

Me Martin Janson  
JANSON, LARENTE, ROY, AVOCATS  
Procureur des demandeurs / défendeurs reconventionnels

Me Claudette Dagenais  
DJB AVOCATS  
Procureur de Gérard Giraud

Dates d'audience : Du 8 au 16 mars 2016

Dates des dernières représentations : Le 24 mai 2016