

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-17-007640-145

DATE : 12 juillet 2016

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CAROLE THERRIEN, J.C.S.

**MOUSSA DARKALLAH
SADIÉ DJIMI**

Demandeurs

c.

3223701 CANADA INC.

Défenderesse

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE GATINEAU**

Mis en cause

JUGEMENT

Sur requête introductive en annulation de vente et dommages-intérêts

[1] M. Darkallah et Mme Djimi (les Acheteurs) ont six enfants. En 2010 ils achètent une maison neuve de 3223701 Canada Inc. (L'Entrepreneur). Ils ont l'intention d'utiliser le sous-sol pour loger une partie de la famille, mais ne peuvent le faire puisque le sol contient de l'ocre ferreuse. Ils redoutent qu'éventuellement le drain français ne soit rendu inefficace en raison de son colmatage par cette bactérie.

[2] Ils demandent l'annulation de la vente au motif qu'ils n'auraient pas acheté l'immeuble considérant l'impossibilité pour eux d'utiliser le sous-sol.

[3] L'Entrepreneur oppose premièrement que le Tribunal ne peut se prononcer sur la demande puisque les Acheteurs ont débuté un autre recours prévu par la garantie offerte par l'APCHQ¹. Cela priverait, selon lui, la Cour supérieure de juridiction sur le litige. Il soutient subsidiairement que les critères permettant l'annulation de la vente ne sont pas rencontrés.

[4] Le Tribunal décide d'abord qu'il a juridiction et conclut que les faits particuliers de la présente affaire justifient l'annulation de la vente.

L'ANALYSE

A) Quant à la juridiction

Le contexte de l'exercice de la garantie de l'APCHQ

[5] **En aout 2009**, les Acheteurs signent une promesse d'achat d'une maison à être construite par l'Entrepreneur. Au même moment, ils contractent une garantie sur les bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.

[6] **En mai 2011**, l'analyse de l'eau présente dans le drain du sous-sol démontre la présence de bactéries du fer avec risque *très élevé de colmatage*. Une expertise démontre ensuite une obstruction du fonctionnement du drain français et de sa capacité d'évacuer l'eau autour de la maison.

[7] **En octobre suivant**, les Acheteurs déposent une plainte auprès de l'administrateur de la garantie. Ils y dénoncent notamment la présence d'ocre ferreuse dans le drain français.

[8] À cet égard, l'administrateur conclut qu'il ne peut constater de problème lié à la présence d'ocre ferreuse, mais remarque la présence d'une contre-pente dans le système de drainage. Il met le bâtiment en observation et s'engage à procéder à une nouvelle inspection une fois la correction de la contre-pente effectuée par l'Entrepreneur.

¹ Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec Inc.

[9] **En janvier 2013**, une décision finale est rendue par l'administrateur en ces termes :

Bien que n'ayant pas été en mesure de constater de problèmes reliés à la présence d'ocre ferreuse, l'administrateur considère que les travaux exécutés par l'Entrepreneur ont eu l'effet escompté, soit de vider le drain français et la conduite menant au réseau pluvial municipal.

Par conséquent, l'administrateur considère que ce point est maintenant réglé.

[10] Les Acheteurs ont demandé l'arbitrage de cette décision pour ensuite s'en désister.

Discussion quant à la juridiction

[11] L'Entrepreneur soumet que puisque les Acheteurs ont déposé une plainte auprès de l'administrateur de la garantie, puis une demande d'arbitrage, ils ne peuvent ensuite soumettre une demande pour les mêmes vices aux Tribunaux de droit commun.

[12] Les Acheteurs soumettent que puisque le remède recherché, soit l'annulation de la vente, ne peut être ordonné par l'administrateur de la garantie et ultimement l'arbitre, les Tribunaux de droit commun conservent leur juridiction malgré le libellé de la clause dite compromissoire invoquée par l'Entrepreneur.

[13] La clause en question se lit comme suit :

19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage (...)².

(Notre soulignement)

[14] Le texte vise à subordonner la mise en œuvre des protections spécifiques prévues par la garantie à un mécanisme précis d'application. Il n'a pas pour autant l'effet de libérer l'Entrepreneur des obligations prévues par le régime de droit commun, notamment la garantie contre les vices cachés.

² Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, L.R.Q. chapitre B-1.1, r. 8.

[15] Dans les circonstances, la Cour supérieure conserve sa juridiction pour ordonner l'annulation de la vente demandée, le cas échéant.

B) Quant à l'annulation de la vente

[16] Tous conviennent que la situation répond aux critères du vice caché.

[17] Le Tribunal pourra faire droit à la demande d'annulation de la vente, s'il conclut que la présence d'ocre ferreuse rend la maison impropre à l'usage auquel les Acheteurs la destinaient au moment de la vente ou que cette situation en diminue tellement son utilité qu'ils ne l'auraient pas achetée s'ils l'avaient connue.

[18] Selon l'Entrepreneur, le vice ne rencontre pas le niveau de gravité requis pour justifier l'annulation, essentiellement puisqu'il ne s'agit que d'un « risque » de colmatage et non d'une situation où un blocage serait bel et bien observé et qu'aucune réelle perte d'usage n'est entraînée.

[19] Pour lui, les correctifs déjà apportés et l'installation d'un dispositif permanent permettant de récupérer les drains règlent le problème. Ainsi, le refus des Acheteurs d'installer ce dispositif est déraisonnable et les empêche d'exiger ensuite l'annulation de la vente.

[20] Pour les Acheteurs, la situation est claire, ils n'auraient pas acheté cette maison sachant qu'ils ne pourraient utiliser le sous-sol ou qu'ils auraient eu à installer un système pour surveiller constamment le niveau de colmatage des drains et de les récupérer le cas échéant. Ils insistent au point de ne pas présenter de demande subsidiaire de réduction du prix de vente, conséquemment aucune preuve n'est offerte quant à la perte de la valeur que la situation entraîne, s'il en est.

Discussion

[21] La Cour d'Appel³ confirme qu'une maison construite sur un sol qui comporte de l'ocre ferreuse est affectée d'un vice qui peut entraîner l'annulation de la vente.

[22] Ici, le sol entourant la maison est indéniablement affecté par ce phénomène.

[23] Il est aussi clair que cela entrave le fonctionnement du drainage de l'eau autour de la fondation et éventuellement, un excès d'humidité des murs de fondation et potentiellement des refoulements d'eau au sous-sol.

[24] Le Tribunal conclut qu'en l'espèce, ce potentiel est élevé, considérant la quantité de bactéries observées et la configuration de la nappe d'eau par rapport à la fondation.

³ *Yergeau c. Carrier*, 2014 QCCA 150.

Que cette eau soit due à l'élévation de la nappe phréatique ou à une nappe dite « perchée », l'impact sur le potentiel de colmatage reste important.

La gravité du risque

[25] Dans les circonstances de la présente affaire, oui.

[26] Rappelons que 12 mois après la construction, le drain contenait déjà des quantités d'eau et d'ocre anormalement élevées.

[27] Ici, le risque est élevé et bien réel. Il ne s'agit pas d'une hypothèse, mais d'une réalité. Le colmatage va se produire, mais on ne sait pas exactement quand.

[28] Il est raisonnable pour les Acheteurs d'affirmer qu'ils n'auraient pas acheté la maison, sachant que le sol est affecté par ce vice.

[29] Au moment de l'achat, les Acheteurs ont 6 enfants. Ils cherchent une maison neuve pour ne pas avoir à effectuer de rénovations, mais veulent pouvoir aménager le sous-sol pour installer les chambres des plus vieux. On peut aisément souscrire au postulat que pour eux, 30% de l'espace total revêt une importance capitale, même s'ils sont prêts à attendre une année avant d'exécuter les travaux.

[30] Pour eux, l'utilisation du sous-sol comme aire de vie, au même titre que les deux autres étages, constituait une condition essentielle à leur achat.

[31] Le Tribunal les croit et convient qu'une famille de 6 enfants a besoin d'un tel espace. D'ailleurs, au Québec en 2016, le fait que le sous-sol d'une maison uni familiale neuve puisse être éventuellement aménagé et utilisé tombe sous le sens.

[32] Il est raisonnable que les Acheteurs considèrent impropre à l'aménagement l'espace en question. Ils sont inquiets qu'un investissement substantiel soit éventuellement miné par une infiltration d'eau.

[33] Il est aussi raisonnable de croire qu'ils n'auraient pas acheté une maison neuve, munie d'un dispositif spécial qui sert à *monitorer* le niveau de colmatage et ensuite récurer les drains au besoin, considérant notamment qu'aucune autre maison du quartier construite par le même Entrepreneur ne dispose d'un tel élément. L'Entrepreneur vend des centaines de maisons par an. Aucune n'arbore le système proposé aux Acheteurs.

[34] Certains individus ont une tolérance au risque plus élevée que d'autres. Ici, on ne peut reprocher aux Acheteurs, considérant leur situation, de ne pas vouloir vivre avec un tel risque.

C) Quant aux dommages-intérêts (1728 C.c.Q.)

[35] Les Acheteurs réclament l'octroi de dommages de 13 211\$, soit 10 000\$ pour le stress, troubles, souffrances, inconvénients et perte de jouissance de la vie et le reste représente les droits de mutation.

[36] Le Tribunal peut les octroyer s'il est convaincu que l'Entrepreneur connaissait le vice. Le vendeur professionnel étant présumé connaître le vice⁴, les conditions permettant que des dommages soient accordés ici sont rencontrées.

[37] Quant au quantum, l'Entrepreneur plaide que les 10 000\$ demandés sont exagérés.

[38] Les Acheteurs ont témoigné du stress occasionné par l'exiguïté de leur lieu de vie avec 6 enfants. Notamment, le plus jeune ayant cohabité avec les parents dans leur chambre, les plus âgés devant se priver d'inviter des amis à la maison.

[39] Considérant que la finition du sous-sol était prévue pour 2011, à ce jour, le préjudice aura duré 5 ans. La demande représente donc 2 000\$ par an, 1 000\$ pour chaque parent. Elle n'est pas exagérée.

Allocation pour usage

[40] L'Entrepreneur demande subsidiairement que les Acheteurs se voient obligés de le compenser pour l'usage de la maison durant cette période.

[41] Le Tribunal estime d'abord que la preuve non contredite établit que l'immeuble est toujours dans le même état que lors de la vente. Aucune perte de valeur n'est imputable.

[42] Ensuite, depuis le début les demandeurs sont disposés à remettre la maison, même d'en acheter une autre de l'Entrepreneur pour mettre fin à la situation.

[43] Les demandeurs n'avaient pas les moyens de verser l'hypothèque et une indemnité de location.

[44] Il n'y a pas lieu d'ordonner aux Acheteurs de verser une indemnité pour une situation qui résulte d'une décision de l'Entrepreneur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[45] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance;

⁴ Articles 1728 et 1729 C.c.Q.

[46] **ANNULE** l'acte de vente intervenu le 2 juin 2010 devant Me Mario Patry, notaire, sous le numéro 21,786 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gatineau le 16 juin 2010 portant le numéro d'inscription 17 285 535;

[47] **ORDONNE** à la défenderesse de restituer à la partie demanderesse, dans les trente (30) jours du présent jugement, la somme de 348 469\$ représentant le prix d'achat de l'immeuble avec intérêts au taux légal en sus de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1618 et suivants du *Code civil du Québec* à compter de l'assignation;

[48] **ORDONNE** aux demandeurs de remettre la propriété à la défenderesse dans les trente (30) jours du paiement de la somme de 348 469\$ et des intérêts ordonnés par le présent jugement, ladite propriété devant avoir été libérée de tout droit hypothécaire ou de tout autre droit réel établi par la demanderesse, aux frais de la défenderesse;

[49] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de 10 000\$ à titre de dommages-intérêts, avec intérêts au taux légal en sus de l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1618 et suivants du *Code civil du Québec*;

[50] **DISPENSE** la partie demanderesse de toute compensation envers la défenderesse pour l'usage de l'immeuble sis au [...] à Gatineau, jusqu'à la remise en état des parties;

[51] **ORDONNE** au mis en cause de procéder aux inscriptions, annotations et radiations conséquentes du présent jugement sur paiement des droits prescrits;

[52] **LE TOUT** avec dépens, y compris les frais d'expertise.

CAROLE THERRIEN. J.C.S.

Me Steven Summers
Décarie Harvey
Procureurs des demandeurs

Me Marc Bergeron
Boivin et Associés
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 24 et 25 janvier 2016