

Iammateo c. Forget

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-002948-080

DATE : Le 21 décembre 2010

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PIERRE JOURNET, J.C.S.

FRANCESCO IAMMATEO
et
CARMINE MERCADANTE
et
ELISA DONATELLI
Partie demanderesse

c.
SYLVIE FORGET
et
MANON FORGET
Partie défenderesse

MOTIFS DU JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE LE 19 MARS 2010

[1] Alléguant que l'immeuble qu'ils ont acheté le 18 juillet 2002 est affecté de vices cachés, les demandeurs demandent la réduction du prix de vente à la somme de 80 033.00 \$, suite à un amendement verbal consigné au procès-verbal lors de l'audience du présent dossier;

[2] L'ensemble de la preuve démontre que les défenderesses ont acquis l'immeuble en 1989;

[3] L'immeuble est situé sur la rue Nicolet à Laval et porte les numéros civiques 1730 à 1760;

[4] Il s'agit de deux immeubles à revenus;

[5] La preuve démontre que les acquéreurs, suite à l'achat de l'immeuble en 2002, ont découvert que l'immeuble était affecté de vices cachés qui ont nécessité des travaux importants dont ils réclament le remboursement ainsi que des dommages qu'ils auraient subis suite à ces dits vices;

En quoi consistent les vices :

[6] Les vices soulevés par les demandeurs consistent en l'absence de drains français qui entoureraient les fondations de la bâtisse construite vers les années 1960;

[7] Elles sont fabriquées en blocs de ciment. Au sous-sol il y a des logements locatifs;

[8] La preuve révèle qu'en 2007, l'un des demandeurs a reçu une plainte des locataires du logement portant le numéro civique [...]. Il ajoute que le plancher du logement était percé, à cause de la présence d'eau ou de liquide s'y trouvant;

[9] Le locataire est alors contraint de déménager au logement supérieur, à l'invitation du propriétaire qui entend réparer le plancher;

[10] Le demandeur démolit le plancher et les murs pour y découvrir un état de dégradation nécessitant la réfection complète de l'appartement;

[11] Un événement similaire est survenu au 1750 de l'immeuble voisin. Il s'agit d'une autre propriété des demandeurs acquise en même temps;

[12] L'écoulement ou la présence de liquide à cet endroit est survenu suite à un refoulement de l'égout sanitaire, bloqué par des racines d'arbre;

[13] Aux fins de réparer le logement du 1750. On a procédé à creuser les terrains devant le bâtiment. On a découvert qu'il y avait une fuite provenant du blocage de l'égout sanitaire, et d'une fuite par un bloc de ciment qui avait déjà été colmatée;

[14] La preuve révèle que les fondations de l'immeuble portant le numéro civique 1750, avaient déjà été réparées par les parents des défenderesses, en colmatant le trou et en y appliquant une membrane;

[15] Il n'a pas été contredit qu'il n'y avait pas de drain français, à l'endroit des réparations entreprises par les demandeurs;

[16] De plus, la membrane qui avait été posée antérieurement était dans un état de dégradation avancée;

[17] L'ensemble de la preuve démontre que les fondations des deux immeubles n'avaient pas été protégées par une membrane, sauf pour la partie réparée à l'adresse civique 1750 A. De plus, il n'y avait pas de drain français qui avait été installé le long des fondations;

[18] La preuve révèle en plus que vers les années 2000, l'appartement du 1744 Nicolet, avait l'objet également d'une réparation majeure suite à des infiltrations d'eau, comme ce fut le cas en 2007;

[19] En effet entre 2000 et 2002, le plancher et les murs avaient été réparés;

[20] Les défenderesses prétendent qu'au moment où elles ont rencontré l'un des demandeurs acquéreurs, qu'elles avaient indiqué qu'il y avait eu des réparations faites au 1744 en l'an 2000 ou 2002;

[21] Monsieur Iammateo, lui soutient au contraire n'avoir jamais été mis au courant de ces réparations;

[22] Les défenderesses ajoutent qu'elles ont indiqué qu'il y avait des fuites d'eau qui provenaient du sous-sol du 1744 par un escalier de service menant au sous-sol et qui n'était pas muni de drain;

[23] Le demandeur confirme cette information qui lui avait été donnée lors de la visite des lieux en compagnie d'un inspecteur engagé par Monsieur Marcadante;

[24] L'inspection de Trisolin n'est d'aucune utilité pour le Tribunal puisque appelé à témoigner, l'inspecteur n'avait pas de dossier, pas de notes et encore moins de souvenance ou sinon de souvenance très vague de sa visite des lieux, en compagnie de Monsieur Iammateo;

[25] Il se souvient avoir rencontré la défenderesse et qu'on lui avait indiqué qu'il y avait des fuites d'eau dans la chambre électrique du 1744. Il ajoute qu'il avait fait rapport à l'acheteur que l'immeuble était dans un état d'entretien général très satisfaisant recommandant de ce fait son achat;

[26] Le Tribunal est également saisi d'une demande de remboursement de dommages pour vices cachés provenant de la présence d'un réservoir à l'huile qui avait été enfoui dans le terrain et découvert lorsque les demandeurs ont fait excaver le pourtour de l'immeuble pour y apposer des drains français;

[27] Suite aux procédures entreprises par les demandeurs, ces derniers ont engagé un expert, les défenderesses ont fait de même;

[28] Le Tribunal bénéficie du témoignage et des opinions des experts, messieurs Williot et Bossus;

[29] La différence qui réside dans les opinions et expertises des deux experts se situe au niveau de la provenance des fuites d'eau;

[30] Pour monsieur Williot, l'absence de drains français est majeure et constitue un vice et une source d'infiltration, qui ne peuvent être corrigés que par la pose d'un tel drain;

[31] Pour monsieur Bossus, ceci ne semble pas tellement faire de problème, puisqu'il est d'opinion qu'un drain français, même s'il avait été apposé lors de la construction de l'immeuble, avait une durée de vie de 25 à 30. Dans les circonstances, au moment de la vente, ce drain aurait dû être soit changé, soit entretenu, soit modifié, soit réparé. L'usure et le temps faisaient en sorte que la présence ou non du drain ne constituait pas, selon lui, un vice caché;

[32] Le témoignage de monsieur Bossus fait état de fissures ou de trous béants importants dans la fondation, à l'encoignure de l'appartement 1744 Nicolet. Il note aussi une sortie d'un tuyau, ainsi que de fissures que l'on retrouve dans les parements de brique ou les parements de ciment;

[33] Selon lui, l'infiltration d'eau provient de multiples endroits et constitue en soi un état de fait presque normal qui découle plutôt d'une question d'entretien que de vice caché;

[34] Le Tribunal dans un premier temps, disposera de la question du réservoir d'huile;

[35] Il est indubitable que la présence de réservoir d'huile enfui dans un terrain n'est pas normale. La présence étant ignorée de toutes les parties, démontre qu'il s'agit d'un réservoir dont la présence était cachée;

[36] Est-il normal d'avoir un réservoir d'huile enfoui dans un terrain, poser la question est y répondre. Il s'agit d'un vice caché, pour lequel les défenderesses doivent répondre. La réclamation des demandeurs pour l'enlèvement du réservoir d'huile sera donc accueillie;

[37] En ce qui concerne les travaux importants qui ont dû être entrepris pour excaver, poser un drain français, refermer le terrain, réparer les appartements du 1744 et 1750A, poser une membrane, il s'agit de la principale réclamation des demandeurs;

[38] Le Tribunal a pris connaissance de la jurisprudence soumise par les deux parties et fait siens, les propos tenus par sa collègue la juge Francine Nantel, dans une

décision du 27 janvier 2009, rapportée à 2009 QCCS 257, lorsqu'elle s'exprime comme suit :

L'inspecteur a expliqué le système de drainage à Monsieur Brouillette. D'autre part, quarante ou cinquante ans plus tard, même si un drain français avait été en place, rien ne prouve que ce vieux système serait encore en fonction. Sa durée de vie n'étant pas éternelle.

[39] Le principe soulevé par le Tribunal est donc que la présence d'un drain français n'est pas un gage d'étanchéité d'un immeuble. De plus, un drain français a une existence limitée dans le temps;

[40] Dans un dossier similaire, le juge Claude Gagnon de la Cour supérieure, dans Charbonneau vs Deschamps, 2007 QCCS 3964, ajoute qu'à l'époque de sa construction en 1956, il n'existait aucune obligation pour un contracteur ou son propriétaire de munir le bâtiment d'un système de drainage des fondations. Les bâtiments étaient conformes aux normes de construction de leur époque. Il faut donc s'attendre à une telle situation lorsque l'on achète un immeuble âgé de 48 ans;

[41] Pour découvrir l'absence de drain français, il fallait excaver le sol. Vu la date et l'âge des bâtiments, on ne peut conclure qu'il s'agit d'un vice caché;

[42] Aucune preuve n'a été faite que le règlement L2000 ou un règlement similaire et analogue n'existait au moment de la construction du bâtiment;

[43] Il faut présumer qu'au moment de la construction de l'immeuble de la rue Nicolet, la présence de drain français n'était pas requise pour que l'immeuble soit conforme à la réglementation municipale de l'ex ville de Sainte-Rose;

[44] Plus de cinquante ans se sont écoulés depuis la construction de cet immeuble. Le Tribunal est d'avis qu'on ne pouvait donc pas s'attendre en achetant cet immeuble, qu'il y ait présence de drain français, qui soit fonctionnel. Ainsi, ne constitue pas un vice caché, qu'il y ait présence d'un drain français ou fonctionnement du drain français sur une bâtisse de cinquante ans;

[45] La preuve révèle que l'expert du demandeur et monsieur lamateo ont visité l'immeuble d'une façon superficielle. Ils ont regardé l'aspect général des lieux en effectuant une simple visite des lieux sans investigation précise;

[46] L'inspection et les recommandations que l'inspecteur a faites à son client Marcadante, étaient superficielles et de peu d'efficacité;

[47] Il faut donc présumer que l'acheteur savait que la maison avait une cinquantaine d'années et qu'il ne pouvait s'attendre à obtenir mieux que ce qu'il a constaté. Il faut et qu'il en était satisfait;

[48] Le Tribunal fera siens les propos du juge Théroux dans la décision de *Laporte c. Guillemette* 2009 QCCQ 15317, lorsqu'il s'exprime comme suit :

La garantie contre les vices cachés n'est pas une garantie d'intégralité absolue d'un bien vendu, ni une garantie générale de bon fonctionnement. Il est bien établi en droit que l'application et la portée de cette obligation du vendeur sont en grande partie déterminées par les attentes légitimes d'un acheteur raisonnable en fonction du bien qu'il accepte d'acheter, au prix qu'il accepte de payer. Cette règle reçoit plus particulièrement application dans le cas de bien âgé ou vétuste. L'acheteur d'un bien usagé n'a pas les mêmes attentes que l'acheteur d'un bien neuf.

[49] L'acheteur d'une maison de quarante ans ne doit pas avoir les mêmes attentes que celui d'une maison neuve ou plus récente;

[50] Tout ouvrage matériel est nécessairement affecté par l'usure et le passage du temps;

[51] Les composantes d'un bâtiment ont forcément une durée de vie limitée;

[52] De plus, l'évolution de la qualité et de l'efficacité des matériaux, des normes et des techniques de construction, influencent nécessairement la portée de la garantie à laquelle le vendeur d'un bâtiment âgé est tenu;

[53] Le Tribunal ajoutait :

La jurisprudence prévalant en cette matière de drain a bien établi le principe voulant que la vétusté d'un bien n'est pas un vice caché couvert par la garantie légale de qualité.

[54] Le Tribunal, dans cette décision, citait le juge Raoul Barbe, dans l'affaire de *Fecteau et al. contre Elos*, où il s'explique en ces termes :

La preuve établit qu'il s'agit d'un bâtiment de cinquante ans. Il s'agit d'un plancher de sous-sol construit selon les normes d'il y a cinquante ans, l'acheteur ne peut s'attendre à trouver un plancher neuf. Ce n'est pas parce qu'un toit coule qu'un robinet ne fournit pas d'eau et qu'un appareil tombe en panne, que l'immeuble est nécessairement atteint d'un vice, à moins de considérer la vétusté comme un vice. Après avoir constaté le mauvais état du plancher, l'acheteur devait établir qu'il était impropre à son usage normal. La constatation de l'état défectueux ne présente peut-être pas de difficultés, mais la détermination de la cause de cet état doit être établie.

[55] D'aucuns argumenteront que dans le cas présent, il ne s'agit pas de vétusté ou de mal fonctionnement d'un drain français, mais de l'inexistence d'un drain français;

[56] À cet effet, le juge Théroux, citait le juge Barbe dans une autre affaire de *Ross et al. contre Savoie*. Le juge Barbe s'exprime comme suit :

La maison achetée par les demandeurs date de quarante-sept ans. Dans *Lapierre contre Casensky*, AZ9703517, le juge Lavergne décide qu'un vice n'est pas caché lorsqu'il s'avère prévisible d'après la nature de la chose et de l'usage.

[57] Dans cette cause, il s'agissait d'une installation de quarante-six ans. Il déclare :

Il est parfaitement prévisible qu'une maison de cet âge, non seulement ne correspond pas aux normes en vigueur, mais encore présente de l'usure particulièrement au regard des composantes utilisées quotidiennement.

[58] Plus loin, il ajoute :

On ne peut conclure au vice caché lorsqu'on considère que la chose a servi pendant quarante-six ans. La vétusté de la chose ne constitue pas un vice caché.

[59] Dans *Gélinas contre Beaumier*, la Cour d'appel soulevait le même principe quelques années auparavant et les juges écrivaient ce qui suit :

L'acheteur d'une maison centenaire doit prévoir qu'il trouvera des détériorations dues à la vétusté et s'il ne fait aucune réserve, il est sensé accepter la maison avec les défauts résultant de la façon de construire à l'époque et les détériorations dues à l'ancienneté.

[60] Il est important de souligner que la Cour d'appel vient d'ajouter l'élément de construction à une époque donnée, et non pas simplement de vétusté d'un des éléments de la construction;

[61] Le juge Théroix d'ajouter dans l'affaire *Larochelle* :

Après avoir indiqué que l'acheteur doit prendre le bien vendu avec l'usure normale qui y est attachée, la juge Monique Sylvestre écrit : Or la maison a été construite en 1976, d'entrée de jeu à une question du procureur de la demanderesse, monsieur Chartrand a déclaré que l'état du drain résultait d'une installation datant de plusieurs années.

[62] Et elle ajoute :

Au même titre qu'un acheteur qui achète une propriété munie d'une fosse septique de vingt-sept ans, même si la fosse comme le drain ne peuvent être examinés, il n'en demeure pas moins que l'acheteur prudent qui prend des informations doit s'attendre à devoir remplacer ces installations dans un avenir rapproché et par voie de conséquence, à refaire l'aménagement paysager.

[63] Le Tribunal en vient à la conclusion qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, mais plutôt de l'usure normale du drain français dont la durée de vie utile est dépassée depuis plusieurs années;

[64] Les Tribunaux sont unanimes à conclure que la vétusté, l'usure normale, l'atteinte de la durée de vie utile ne constituent pas des vices cachés couverts par la garantie légale;

[65] Dans le cas sous étude, le Tribunal conclut que même si le drain français avait existé, eu égard à son âge, sa vétusté ou son non-fonctionnement n'auraient pas constitué un vice caché.

[66] Le Tribunal est d'avis que l'absence de drain français, comme dans le cas présent, n'étant pas contraire à la réglementation municipale de l'époque de la construction, ne constitue pas un vice caché, mais bien un des éléments de l'entretien d'un immeuble;

[67] La réclamation pour vice caché, découlant de l'absence de drains et des dommages aux lieux loués, sera rejetée;

[68] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal :

[69] **ACCUEILLE** l'action des demandeurs;

[70] **CONDAMNE** les défenderesses conjointement et solidairement à payer aux demandeurs la somme de sept mille trois cent trente-neuf dollars et quatre-vingt-six

(7 339.86 \$) avec intérêts depuis l'assignation et les dépens.

PIERRE JOURNET, J.C.S.

Me Grace Di Pace
Mercadante Di Pace
Procureure des demandeurs

Me Gilles Gravel
Procureur des défenderesses

Dates d'audience: 16, 18, 19 mars 2010