

COUR SUPÉRIEURE
(chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-018738-138

DATE : 14 avril 2016 (rectifié le 19 avril 2016)

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE LOUIS DIONNE, J.C.S.

HÉLÈNE PLEAU

et

GUY TREMBLAY

Demandeurs

c.

MARIE-CHRISTINE FIGUEIRA-ANDORINHA

et

DANIEL VITRANO

Défendeurs/demandeurs en garantie

c.

LOUISE MALTAIS

et

MICHEL BOUDREAU

Défendeurs en garantie/demandeurs en arrière-garantie

c.

DENIS PARENT

Défendeur en arrière-garantie

et

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

Mis en cause

JUGEMENT RECTIFICATIF
Demande introductive d'instance en annulation de vente
et en dommages et intérêts amendée
(art. 110.1 et suiv. C.p.c. et 1726 et suiv. C.c.Q.)

[1] **ATTENDU** que le soussigné a rendu jugement le 14 avril 2016;

[2] **ATTENDU** que des erreurs d'écriture se sont glissées aux paragraphes [191], [312] et [313] dudit jugement :

- en page 32, au paragraphe [191], la note de bas de page ¹¹ devrait se lire : « *Boudreault c. Mailloux*, **2004 QCCS 25911**, par. 47 » plutôt que : « *Boudreault c. Mailloux*, préc. note 15, par. 47 »;
- en page 51, au paragraphe [312], 2^e ligne, il faut lire : « versée par ces derniers aux **demandeurs** principaux » plutôt que : « versée par ces derniers aux défendeurs principaux »;
- en page 51, au paragraphe [313], 2^e ligne, il faut lire : « versée par ces derniers aux **demandeurs** principaux » plutôt que : « versée par ces derniers aux défendeurs principaux »;

[3] **VU** l'article 338 C.p.c.;

[4] Il y a lieu de rectifier le jugement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[5] **RECTIFIE** le jugement rendu le 14 avril 2016 afin que :

- en page 32, au paragraphe [191], la note de bas de page ¹¹ se lise : *Boudreault c. Mailloux*, **2004 QCCS 25911**, par. 47 » plutôt que : « *Boudreault c. Mailloux*, préc. note 15, par. 47 »;
- en page 51, le paragraphe [312], 2^e ligne, se lise : « versée par ces derniers aux **demandeurs** principaux » plutôt que : « versée par ces derniers aux défendeurs principaux »;
- en page 51, le paragraphe [313], 2^e ligne, se lise : « versée par ces derniers aux **demandeurs** principaux » plutôt que : « versée par ces derniers aux défendeurs principaux ».

LOUIS DIONNE, J.C.S.

M^e Marco Lavoie
Lévesque Lavoie Avocats inc.
Procureurs des demandeurs, casier 106

M^e Philippe Morisset
Joli-Coeur Lacasse
Procureurs des défendeurs et
demandeurs en garantie, casier 6

Me Stéphane Pagé
Bouchard Pagé Tremblay
Procureurs des défendeurs en garantie et
demandeurs en arrière-garantie, casier 100

Monsieur Denis Parent
[...] Québec (Qc) [...]
Défendeur en arrière-garantie

COUR SUPÉRIEURE
(chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-018738-138

DATE : 14 avril 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS DIONNE, J.C.S.

HÉLÈNE PLEAU

et

GUY TREMBLAY

Demandeurs

c.

MARIE-CHRISTINE FIGUEIRA-ANDORINHA

et

DANIEL VITRANO

Défendeurs/demandeurs en garantie

c.

LOUISE MALTAIS

et

MICHEL BOUDREAULT

Défendeurs en garantie/demandeurs en arrière-garantie

c.

DENIS PARENT

Défendeur en arrière-garantie

et

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

Mis en cause

JUGEMENT

**Demande introductive d'instance en annulation de vente
et en dommages et intérêts amendée
(art. 110.1 et suiv. C.p.c. et 1726 et suiv. C.c.Q.)**

MISE EN CONTEXTE

[1] Madame Hélène Pleau et monsieur Guy Tremblay (le couple Pleau-Tremblay) demandent au Tribunal la résolution de la vente d'un immeuble situé au 1038, Alma-Aubin à Québec (l'immeuble) qu'ils ont acquis de madame Marie-Christine Figueira-Andorinha et monsieur Daniel Vitrano (le couple Figueira-Vitrano) le 22 juin 2011, en raison de vices cachés majeurs, soit des problèmes de structure et de moisissures.

[2] Subsidiairement, ils demandent une diminution du prix de vente de 140 879,65 \$.

[3] Le couple Figueira-Vitrano nie l'existence de vices cachés et poursuit en garantie leurs vendeurs, madame Louise Maltais et monsieur Michel Boudreault (le couple Maltais-Boudreault), de qui il a acquis l'immeuble le 19 août 2002.

[4] Le couple Maltais-Boudreault nie l'existence de vices cachés et poursuit en arrière-garantie leur vendeur, monsieur Denis Parent, de qui il a acquis l'immeuble le 5 juin 1997.

[5] Le couple Maltais-Boudreault poursuit, à titre de demandeur reconventionnel, le couple Pleau-Tremblay au motif que ce dernier a abusé de son droit d'ester en justice par son entêtement à ne considérer comme solution possible au litige que la résolution de la vente. Il réclame un montant de 20 000 \$ à titre de troubles, ennuis et inconvénients.

LES FAITS

L'historique de l'immeuble

[6] Le 30 juin 1992, monsieur Parent obtient un permis de construction pour ériger l'immeuble. Il construit lui-même la résidence avec l'aide de son père (Eugène Parent), un entrepreneur retraité. Il s'agit d'une maison unifamiliale de deux étages à ossature en bois.

[7] Après y avoir habité pendant cinq ans, monsieur Parent vend l'immeuble au couple Maltais-Boudreault, le 5 juin 1997, pour la somme de 182 000 \$ (pièce PAG-2).

[8] Le couple Maltais-Boudreault l'habite ensuite pendant un peu plus de cinq ans (de juin 1997 à août 2002), pour le revendre le 20 août 2002 au couple Figueira-Vitrano pour la somme de 253 000 \$ (pièce DGAR-2).

[9] Le couple Figueira-Vitrano habite l'immeuble pendant environ neuf ans (août 2002 à juin 2011), pour le revendre au couple Pleau-Tremblay, le 22 juin 2011, pour la somme de 400 000 \$ (pièce P-1).

L'achat par le couple Pleau-Tremblay (les demandeurs)

[10] Le 10 avril 2011, lors d'une journée porte ouverte, madame Pleau visite l'immeuble pour une première fois de 14 h à 16 h 30. Monsieur Tremblay la rejoint pour compléter la visite, entre 15 h 30 et 16 h 30. L'immeuble est complètement vide à cette date.

[11] Lors de cette visite, madame Pleau, qui n'a aucune connaissance en construction, est informée par Claire Gelly (l'agente immobilière du couple Figueira-Vitrano) qu'il s'agit d'une autoconstruction.

[12] Madame Gelly fait la lecture à madame Pleau, ligne par ligne, de la déclaration du vendeur signée par Jonathan Vitrano (fils mandaté du couple Figueira-Vitrano) le 21 octobre 2010. Cette dernière ne remarque rien de spécial dans cette déclaration (pièce P-3).

[13] Suite à cette visite, le couple Pleau-Tremblay signe une promesse d'achat conditionnelle à la vente de la résidence de monsieur Tremblay et à l'inspection de l'immeuble (pièce P-2).

[14] Le 18 avril 2011, le couple Pleau-Tremblay retourne visiter l'immeuble en compagnie de leur inspecteur en bâtiment, Gilles Bilodeau; sont également présents Jérémie Vitrano (autre fils du couple Figueira-Vitrano) et madame Gelly.

[15] L'inspection des lieux dure deux heures. Monsieur Tremblay, qui n'a pas d'expérience en construction, suit à la trace monsieur Bilodeau.

[16] Dans les combles et à l'étage, l'inspecteur Bilodeau ne détecte aucune problématique particulière. C'est la même chose au salon, dans la salle à manger, la salle d'eau et la salle de lavage, après avoir inspecté les murs, les plafonds, les recouvrements de planchers et testé les interrupteurs.

[17] Dans la cuisine, il remarque que deux céramiques sont fissurées à proximité du réfrigérateur, alors qu'une autre est aussi fissurée dans le hall d'entrée. Il recommande alors de les changer si elles sont encore disponibles.

[18] Au sous-sol, il ne retrouve aucune trace de fissures, de moisissures ou de dégât d'eau.

[19] Dans son rapport d'inspection préachat du 27 avril 2011 (pièce P-4), monsieur Bilodeau indique la présence de fissures mineures sur les fondations devant être

réparées et vérifiées régulièrement pour y détecter tout agrandissement, ce qui nécessitera, dit-il, la consultation d'un spécialiste, le cas échéant.

[20] Il donne aussi l'avertissement suivant en regard des solives de bois du plancher du rez-de-chaussée :

Avertissement :

La structure du plancher du rez-de-chaussée était partiellement visible et semble en bon état.

(Pièce P-4, p. 8)

[21] Cet avertissement est accompagné de la « limitation » suivante :

Aucun calcul de la structure des murs ou des planchers n'est effectué, seulement les anomalies apparentes sont notées au rapport. Pour tout calcul de la structure, faire appel à un ingénieur qualifié en structure.

[22] Au chapitre « structure » dans la section « poutres et colonnes », il donne l'avertissement suivant :

Avertissement :

Le sous-sol est entièrement aménagé, l'inspection des composantes structurales est impossible. Des défauts cachés peuvent exister derrière le revêtement du plafond au sous-sol.

(Pièce P-4, p. 9)

[23] Au chapitre « intérieur » de son rapport sous la rubrique « revêtements de plancher », il indique, comme « défaut à corriger », ce qui suit :

Nous avons noté le bris de quelques carreaux de céramique dans la cuisine et l'entrée. Nous vous suggérons le remplacement de ces carreaux s'ils sont encore disponibles.

(Pièce P-4, p. 36)

[24] En ce qui concerne l'isolation et la ventilation, il fait état d'un « danger potentiel », soit :

Il est déconseillé de placer un échangeur d'air dans un vide sous le toit à cause des risques de condensation et de formation de moisissures dans l'appareil. [...] Nous vous conseillons de remplacer cet appareil par un autre de type VRC (ventilateur récupérateur de chaleur) convenablement installé au sous-sol, selon les recommandations du fabricant.

(Pièce P-4, p. 42)

[25] Appelé à témoigner, l'inspecteur Bilodeau, qui a terminé sa formation d'inspecteur en bâtiment le 20 avril 2011, explique au Tribunal que son rôle se limite à faire une inspection visuelle des lieux, à la recherche d'indices pouvant révéler un problème.

[26] Lorsque la structure d'un immeuble est complètement recouverte, il lui arrive régulièrement de donner un « avertissement » comme il l'a fait en l'espèce.

[27] Au sujet des bris de céramiques constatés, il dit ne pas se souvenir d'avoir discuté avec le couple Pleau-Tremblay des causes ayant pu provoquer des fissures dans la céramique. Il ajoute qu'il peut y avoir plusieurs causes expliquant que la céramique du plancher soit fissurée.

[28] Il précise que les « avertissements » qu'il a donnés dans son rapport (pièce P-4, p. 8 et 9) ne lui permettent pas de faire de lien entre les quelques bris de céramiques constatés et un problème de structure à l'immeuble puisqu'il lui était impossible de voir ladite structure lors de son inspection.

[29] Selon lui, le caisson en gypse de la poutre principale au sous-sol était bien droit lors de son inspection. Il n'a pas vu de mur ou de plancher croche, dit-il.

[30] Suite à la réception du rapport de l'inspecteur Bilodeau, le couple Pleau-Tremblay le lit et le relit, madame Pleau allant jusqu'à préparer un tableau comparatif entre son rapport et celui qu'elle avait obtenu du couple Figueira-Vitrano en 2002. Elle constate alors que les deux rapports d'inspection préachat sont pratiquement identiques, ce qui est rassurant.

[31] Le 24 mai 2011, madame Pleau effectue une troisième visite de l'immeuble. Elle ne remarque aucun changement important dans la maison. En juin 2011, elle y retourne pour une quatrième fois pour prendre des mesures. Elle ne remarque toujours aucun changement important, dit-elle.

[32] Le 22 juin 2011, la vente de l'immeuble est conclue entre les couples Figueira-Vitrano et Pleau-Tremblay devant M^e Marisol Bernier, notaire. Jérémie Vitrano, aux termes d'une procuration, agit comme mandataire du couple Figueira-Vitrano. Il informe alors madame Pleau qu'il n'y a pas de problème dans la maison (pièce P-1).

[33] Dans les semaines qui suivent l'acquisition de l'immeuble, madame Pleau contacte trois carreleurs différents pour le remplacement des céramiques fissurées. Tous concluent qu'il faut remplacer la céramique au complet. Ils soutiennent tous que la céramique a été mal posée, sans être capables de préciser exactement la cause du problème.

[34] Le couple Pleau-Tremblay, voulant profiter de l'été 2011 pour bien préparer leur arrivée dans leur nouvelle résidence, commande une douche pour la salle de bain de l'étage, de nouveaux robinets, un nouvel évier, de la brique pour la tonnelle et de

nouveaux comptoirs en granit pour la cuisine. Ils font faire le crépi à l'extérieur de l'immeuble et confectionnent eux-mêmes trois plates-bandes à l'arrière.

[35] Le 8 septembre 2011, conformément aux recommandations de l'inspecteur Bilodeau, le couple Pleau-Tremblay fait procéder à l'installation d'un nouvel échangeur d'air au sous-sol. C'est alors que l'on constate que les tuyaux de l'échangeur d'air ne peuvent pas passer sous le plancher du rez-de-chaussée, car il s'agit d'un plancher non conventionnel dont l'ossature interne est faite de membrures de 2" X 4".

[36] Le même jour, monsieur Tremblay contacte Claude Beaugard, un ingénieur spécialisé en structure pour les petits bâtiments en bois.

[37] Sur place, monsieur Beaugard constate que le plancher du rez-de-chaussée est constitué de membrures en 2" X 4". Il prend des mesures de déflexion au plancher et aux poutres du sous-sol ainsi que des photos. Pour monsieur Tremblay, le ton de l'ingénieur Beaugard n'est pas rassurant. Il a l'impression d'avoir été trompé, dit-il.

[38] Le 16 septembre 2011, le couple Pleau-Tremblay fait parvenir un avis de dénonciation au couple Figueira-Vitrano (pièce P-6).

[39] Le 1^{er} juin 2012, coincé financièrement, ne pouvant plus supporter deux maisons, le couple Pleau-Tremblay doit emménager dans l'immeuble. Sur les recommandations de monsieur Beaugard, il place les meubles lourds contre les murs périphériques et laisse plusieurs de leurs biens dans des boîtes au sous-sol pour éviter de surcharger le rez-de-chaussée et l'étage. Il constate rapidement que le plancher du rez-de-chaussée vibre beaucoup (pièce P-7).

[40] Le 2 août 2013, la demande en annulation de vente du couple Pleau-Tremblay est signifiée à l'avocat du couple Figueira-Vitrano.

[41] Au printemps 2014, une partie du plafond du sous-sol (panneaux de gypse) est démolie. L'on constate alors que les contreplaqués constituant le plafond sont cernés, comportent de grosses taches noires et plusieurs ouvertures circulaires.

[42] Le couple Pleau-Tremblay fait alors appel à Jean-François Lafrenière d'Airmax Environnement pour évaluer la qualité de l'air dans l'immeuble. Ce dernier constate la détérioration du plafond du sous-sol par l'eau et la présence de moisissures à certains endroits. Il conclut cependant que la qualité de l'air de l'immeuble est acceptable (pièces P-33 et P-34).

[43] Le 23 mai 2014, les problèmes de moisissures constatés par monsieur Lafrenière sont dénoncés, lors d'une séance de gestion tenue devant l'honorable Raymond Pronovost, J.C.S.

[44] À l'été 2014, le couple Pleau-Tremblay pratique d'autres ouvertures dans le plafond de la chambre située au sous-sol (panneaux de gypse) ainsi que dans l'atelier

pour constater que le contreplaqué est également noirci et percé d'ouvertures circulaires à plusieurs endroits.

[45] Le 22 septembre 2014, à la demande du couple Pleau-Tremblay, Sylvain Gagnon, ingénieur de FP Innovations, procède à une étude visant à déterminer la performance à la vibration des planchers à solives en bois de 2" X 4" de l'immeuble. L'introduction de ce rapport est comme suit :

À la demande de M. Guy Tremblay, FP Innovations a étudié deux (2) planchers construits avec des solives de bois de sciage de 2" X 4" (38 mm X 89 mm). Les planchers sont construits avec un contreplaqué comme sous-plancher et un contreplaqué au niveau du plafond. Toutefois, l'apparence dégradée du contreplaqué au niveau du plafond ne nous permet pas de considérer cet élément comme travaillant. Ce contreplaqué est considéré comme un élément de plafond.

[46] Lors de son témoignage, madame Pleau dit avoir compté, à ce jour, 13 céramiques fissurées à différents endroits du rez-de-chaussée ainsi que d'avoir remarqué des fissures sur les panneaux de gypse recouvrant la poutre principale et son poteau de soutien situés au sous-sol dans la salle de séjour ainsi que dans le joint entre la moulure et le plafond de la chambre principale. Des craquements au plancher ont aussi été notés, depuis peu, dans le hall d'entrée et la salle de bain à l'étage. Elle ajoute que lors de la prise de possession de l'immeuble, il n'y avait pas de fissure et mentionne qu'avoir su ce qu'elle sait aujourd'hui, elle n'aurait jamais acheté cette maison.

[47] Quant à la jouissance des lieux, madame Pleau mentionne au Tribunal que la salle de séjour et la chambre situées au sous-sol sont pratiquement condamnées, qu'ils n'utilisent plus la salle de bain de l'étage, car la toilette et le bain coulent, qu'ils n'ont pas eu la chance de pendre la crémaillère ou d'y recevoir parents et amis puisque, au final, ils font du camping dans l'immeuble. Elle ajoute, au sujet des vibrations des planchers, que les plantes, les ustensiles, les bouteilles, les bibelots et les liquides dans les verres bougent lorsqu'ils se déplacent dans le salon, le boudoir et la cuisine, comme dans une maison « hantée », dit-elle.

[48] La situation qui perdure depuis plus de quatre ans affecte son sommeil. Elle doit se forcer pour continuer à accomplir certaines tâches et devient parfois impatiente au travail, elle qui est enseignante. Elle dit se sentir coupable face à son conjoint puisque c'est elle qui voulait cette maison.

[49] Quant à monsieur Tremblay, il mentionne que toute cette affaire lui cause du stress depuis l'été 2011, de l'anxiété, de l'insomnie et affecte sa vie professionnelle, familiale et sociale.

- **Claude Beauregard, ingénieur-conseil**

[50] Le couple Pleau-Tremblay a retenu les services de monsieur Beauregard afin d'évaluer la résistance structurale de l'immeuble et sa conformité aux codes et normes en vigueur ainsi qu'aux règles de l'art. La qualité d'expert, à titre d'ingénieur, de monsieur Beauregard a été reconnue par les parties.

[51] Il a visité l'immeuble une première fois le 8 septembre 2011 et à plusieurs reprises par la suite, avant et après la production de son rapport technique, daté du 8 février 2013 (pièce P-5).

[52] Dans son rapport, monsieur Beauregard fait part de déficiences observées à la structure principale, à la structure secondaire, à l'architecture, à la mécanique/électricité et aux aménagements extérieurs de l'immeuble.

[53] À l'audience, il reconnaît que les déficiences observées aux éléments architecturaux, les ondulations à la surface de la finition intérieure des murs du sous-sol et la déformation du plancher flottant ne doivent pas être considérées comme des vices cachés, mais plutôt attribuables à des pratiques de construction ne respectant pas les règles de l'art.

[54] Il en va de même pour la principale déficience aux équipements de mécanique/électricité, soit l'installation de l'échangeur d'air dans les combles, lors de la construction, ce qui à l'époque était suggéré par le fabricant. Il ne peut donc s'agir d'un vice caché.

[55] Quant aux déficiences observées aux aménagements extérieurs, le tout était visible lors de l'achat de l'immeuble. Il ne s'agit donc pas de vices cachés.

[56] Ainsi, une somme de 43 000 \$ a été retranchée de son évaluation initiale quant aux coûts des travaux correctifs.

[57] Il ne reste plus que les déficiences observées à la structure principale (poutres et poteaux) et à la structure secondaire (les solives du plancher de l'étage et la structure du plancher du rez-de-chaussée). À ce chapitre, tous les experts ont finalement convenu qu'il fallait intervenir, mais jamais ils n'ont pu s'entendre soit sur la méthode d'intervention ou les coûts des travaux correctifs.

[58] Selon monsieur Beauregard, les déficiences suivantes à la structure principale de l'immeuble ont été observées :

1. L'extrémité d'une poutre composée supportant le plancher de l'étage n'est pas appuyée correctement à son élément porteur;
2. Les poutres principales supportant les planchers du rez-de-chaussée sont sous-dimensionnées;

3. Les poteaux de support, au sous-sol, des poutres principales et les empattements de béton sur lesquels elles sont appuyées sont sous-dimensionnés.

[59] En ce qui concerne la structure secondaire de l'immeuble, il fait les observations suivantes :

1. Les solives du plancher de l'étage ne sont pas assemblées à leur poutre de support à l'aide d'étriers métalliques et ne sont pas retenues latéralement à certains endroits;
2. La structure du plancher du rez-de-chaussée a une résistance structurale insuffisante.

[60] Traitant des déficiences observées aux solives du rez-de-chaussée, monsieur Beauregard écrit (pièce P-5) :

3.2.2 - L'ossature du plancher du rez-de-chaussée est composée de panneaux structuraux sur lesquels un fini de plancher a été mis en place, soit un contreplaqué 6 mm d'épaisseur recouvert de tuiles céramique ou un plancher de bois franc. Les panneaux de l'ossature du plancher sont montrés à la figure 4. Ce type de panneau est désigné par l'appellation « Panneau à revêtement travaillant » à la section 8,6 de la norme O86 de l'Association canadienne de normalisation (ACNOR) : « Règle de calcul des charpentes en bois ».

Ces panneaux sont composés de solives (membrures d'âme) sur lesquelles sont fixés deux contreplaqués, l'un sur le dessus et l'autre au dessous. Ces derniers sont collés aux solives de façon à produire un effet composite, comme dans un assemblage soudé. Ainsi, les panneaux réagissent aux effets de flexion comme s'il s'agissait d'un panneau fabriqué d'une seule pièce, ce qui lui confère beaucoup plus de résistance que si les composantes étaient fixées l'une à l'autre par clouage.

Il serait possible de calculer la résistance structurale de ces panneaux sur la base des formules de la section 8,6 de la norme O86, à condition que leur fabrication soit conforme aux exigences de cette dernière, ce qui n'est pas le cas. La figure 5 montre deux photos prises au dessous des panneaux structuraux. Sur la photo de droite, on voit que les rives des panneaux du dessous sont du type « à joint droit » ou bout à bout. Or la norme O86 stipule que de tels joints doivent être renforcés à l'aide de couvre-joints collés d'un côté ou des deux côtés du joint. Cette déficience étant majeure, le calcul de la résistance des panneaux ne peut être produit sur la base des calculs décrits à la section 8,6 de la norme O86. Enfin, l'exigence de couvre-joints s'applique aussi aux panneaux du dessus.

En plus de ce qui précède, la photo de gauche de la figure 5 montre que des panneaux de contreplaqué usagés ont été utilisés pour la fabrication des panneaux structuraux, ce qui suppose une fabrication artisanale plutôt qu'en

usine. Or les exigences se rapportant au collage des panneaux sont dictées par le fabricant de la colle et sont en général très strictes. Elles font souvent appel à des moyens de production et à une expertise que l'on ne retrouve pas toujours en milieu artisanal. Il pourrait s'avérer mal avisé de considérer que les panneaux peuvent être calculés sur la base de la norme O86, sans vérification préalable des méthodes de fabrication.

Enfin, un calcul de la résistance des panneaux a été réalisé sur la base de la norme O86 en vigueur au moment où l'immeuble a été construit, soit la norme O86-89. Les résultats des calculs indiquent que la résistance des panneaux est insuffisante compte tenu des exigences du Code national du bâtiment. Le calcul prend en compte le panneau tel que décrit à la figure 4, et doté de contreplaqués de catégorie de Douglas ou de résineux canadien.

(Le Tribunal souligne)

[61] Il ajoute que les dommages aux tuiles de céramique sont attribuables aux déflexions de l'ossature du plancher et des poutres principales qui sont, dans ce dernier cas, de l'ordre du double des valeurs recommandées.

[62] Fort de ces observations, l'expert Beauregard recommande les travaux correctifs suivants (pièce P-26, amendée) :

➤ 1. Nouvelles bases de béton du sous-sol (bordereau 1)

| | |
|---|-------------|
| - Démolition du plancher du sous-sol à l'emplacement des deux empattements à construire | 150,00 \$ |
| - Excavation du sol à l'emplacement des empattements existants | 240,00 \$ |
| - Démolition des empattements existants | 480,00 \$ |
| - Matériaux granulaires (0-¾) sous les empattements des poteaux du sous-sol | 100,00 \$ |
| - Construction de deux bases de béton pour poteaux du sous-sol | 240,00 \$ |
| - Remblai jusqu'à la dalle sur sol incluant l'isolant blanc et la membrane pare-vapeur | 100,00 \$ |
| - Bétonnage de dalle sur sol à l'emplacement des deux poteaux à support | 180,00 \$ |
| Total : | 1 490,00 \$ |
| Imprévus (5 %) : | 74,50 \$ |
| Frais généraux : | 298,00 \$ |
| Taxes : | 279,38 \$ |
| Grand total : | 2 141,88 \$ |

➤ 2. Renforcement des poutres du rez-de-chaussée (bordereau 2)

| | |
|--|--------------|
| - Démolition (partielle ou complète) des murs porteurs du sous-sol (murs de l'escalier), incluant le support temporaire du plancher du rez-de-chaussée | 960,00 \$ |
| - Support temporaire des poutres du sous-sol | 350,00 \$ |
| - Nouveaux poteaux de support des poutres principales du rez-de-chaussée (poteau en acier ou à vérin fixe) | 880,00 \$ |
| - Reconstruction des murs porteurs du sous-sol (cage d'escalier) incluant les marches | 1 080,00 \$ |
| - Redressement des poutres principales du rez-de-chaussée | 1 680,00 \$ |
| - Membrures en « C » pour renforcement des poutres principales du rez-de-chaussée (long : 8 mètres/un) | 2 000,00 \$ |
| - Finition des murs porteurs du sous-sol (murs de l'escalier) | 600,00 \$ |
| - Finition autour des poutres et des poteaux du sous-sol | 1 280,00 \$ |
| - Correction à la plomberie due aux travaux de renforcement des poutres principales | 2 240,00 \$ |
| Total : | 11 070,00 \$ |
| Imprévus (5 %) : | 553,50 \$ |
| Frais généraux : | 2 214,00 \$ |
| Taxes : | 2 075,63 \$ |
| Grand total : | 15 913,13 \$ |

➤ 3. Renforcement des solives du rez-de-chaussée (bordereau 3)

| | |
|---|--------------|
| - Démolition du plafond du sous-sol (partie surbaissée – salle de séjour) | 133,00 \$ |
| - Démolition du plafond du sous-sol (plafond standard) | 674,50 \$ |
| - Démolition du contreplaqué collé au-dessous des solives de plancher | 809,60 \$ |
| - Démolition du plancher flottant du sous-sol | 342,00 \$ |
| - Redressement des solives du plancher du rez-de-chaussée | 4 560,00 \$ |
| - Membrane en « C » pour renforcement des solives du plancher du rez-de-chaussée (long : 3,4 mètres/un) | 13 300,00 \$ |
| - Finition autour des conduites de l'échangeur d'air au sous-sol et aux étages | 320,00 \$ |
| - Plancher flottant au sous-sol | 5 487,00 \$ |

| | |
|---|--------------|
| - Finition du plafond du sous-sol (plafond surbaissé) | 322,00 \$ |
| - Finition du plafond du sous-sol (plafond standard) | 1 633,00 \$ |
| - Remplacement ou protection – tapis d'escalier du sous-sol | 1 800,00 \$ |
| - Nettoyage complet de l'intérieur | 500,00 \$ |
| - Travaux de peinture : plafond du sous-sol | 688,16 \$ |
| Total : | 30 569,26 \$ |
| Imprévus (5 %) : | 1 528,46 \$ |
| Frais généraux : | 6 113,85 \$ |
| Taxes : | 5 731,74 \$ |
| Grand total : | 43 943,31 \$ |

➤ 4. Renforcement de l'ossature du plancher de l'étage (bordereau 4)

| | |
|--|--------------|
| - Démolition de la finition du plafond du rez-de-chaussée pour l'installation d'étriers de solives | 400,00 \$ |
| - Démolition du plafond du garde-manger du rez-de-chaussée | 120,00 \$ |
| - Démolition de la céramique du plancher du rez-de-chaussée | 1 170,00 \$ |
| - Assemblages métalliques à l'appui des poutres principales du plancher de l'étage | 1 680,00 \$ |
| - Addition d'étriers aux solives du plancher de l'étage incluant le redressement des solives | 1 150,00 \$ |
| - Finition du plafond du rez-de-chaussée incluant la partie surbaissée | 500,00 \$ |
| - Reconstruction de la finition du plafond du garde-manger | 300,00 \$ |
| - Nouvelle céramique (plancher du rez-de-chaussée) | 3 777,15 \$ |
| - Remplacement des moulures au plafond du rez-de-chaussée | 3 000,00 \$ |
| - Ragréage des murs du rez-de-chaussée | 2 600,00 \$ |
| - Redresser le haut de l'escalier du 1 ^{er} étage | 1 000,00 \$ |
| - Reprise du plancher de bois franc, selon les besoins (rez-de-chaussée) | 1 525,00 \$ |
| - Nettoyage complet de l'intérieur | 1 000,00 \$ |
| - Travaux de peinture : plafond du rez-de-chaussée | 602,14 \$ |
| - Travaux de peinture : murs du rez-de-chaussée | 2 095,76 \$ |
| Total : | 20 920,05 \$ |

| | |
|------------------|--------------|
| Imprévus (5 %) : | 1 046,00 \$ |
| Frais généraux : | 4 184,01 \$ |
| Taxes : | 3 922,51 \$ |
| Grand total : | 30 072,57 \$ |

➤ 5. Déshumidification – salle de bain de l'étage et du sous-sol (bordereau 5)

| | |
|--|-------------|
| - Débranchement et rebranchement de services temporaires (électricité, plomberie) | 1 800,00 \$ |
| - Délocalisation temporaire du chauffe-eau | 600,00 \$ |
| - Autre démolition pour les besoins de réparation de la plomberie | 960,00 \$ |
| - Réparation du tuyau de drainage de la baignoire de la salle de bain du 1 ^{er} étage | 1 000,00 \$ |
| Total : | 4 360,00 \$ |
| Imprévus (5 %) : | 218,00 \$ |
| Frais généraux : | 872,00 \$ |
| Taxes : | 817,50 \$ |
| Grand total : | 6 267,50 \$ |

➤ 6. Décontamination – plafond du sous-sol et du revêtement intérieur des murs de fondation (bordereau 6)

| | |
|---|--------------|
| - Démolition de la finition intérieure des murs du sous-sol (murs de fondation) | 846,30 \$ |
| - Décontamination – plafond et murs du sous-sol | 9 499,72 \$ |
| - Finition intérieure contre les murs de fondation du sous-sol | 800,00 \$ |
| - Travaux de peinture : murs du sous-sol | 1 696,94 \$ |
| Total : | 12 842,96 \$ |
| Imprévus (5 %) : | 642,15 \$ |
| Frais généraux : | 2 568,59 \$ |
| Taxes : | 2 408,06 \$ |
| Grand total : | 18 461,76 \$ |

[63] C'est donc dire que l'ingénieur Beauregard prévoit des travaux correctifs à la structure principale et à la structure secondaire de l'immeuble de l'ordre de

116 800,15 \$. Selon lui, les déficiences observées à la structure de l'immeuble sont préjudiciables à sa jouissance.

[64] Ses calculs l'amènent à conclure que le plancher du rez-de-chaussée a subi une déflexion vers l'arrière tout le long de la poutre principale sud (pièce P-31, croquis 26).

[65] Il ajoute que les panneaux à revêtement travaillant utilisés n'auraient pas dû être installés, car ils engendrent un risque pour la sécurité des occupants vu leur manque de ductilité, en plus d'occasionner des problèmes de vibrations et de bris des revêtements de plancher (pièce P-5A, p. 12, par. 4).

[66] Il conclut que l'immeuble comporte des déficiences importantes à sa structure principale et à sa structure secondaire et que les déformations de ces éléments ont causé des dommages au fini de plancher du rez-de-chaussée, ajoutant que les corrections requises nécessitent d'importants travaux de démolition et de reconstruction.

- **Constructions Nathan**

[67] Raymond Racine est président de Constructions Nathan. C'est à lui que l'ingénieur Beauregard a confié le mandat d'évaluer les coûts des travaux correctifs recommandés dans les différents bordereaux.

[68] Monsieur Racine travaille dans le domaine de la construction depuis 65 ans. Il est entrepreneur spécialisé en rénovation depuis 40 ans. Il a visité l'immeuble à plusieurs reprises. Il s'est de nouveau rendu sur les lieux le 16 janvier 2016 où il a constaté que la partie inférieure des panneaux à revêtement travaillant au sous-sol était très dégradée, ce qui lui a fait dire qu'ils sont restés exposés aux intempéries.

[69] Monsieur Racine a donné des explications sur la nature des travaux correctifs recommandés par l'ingénieur Beauregard. Ainsi, il précise qu'il devra démolir le plancher flottant du sous-sol qui, s'il reste en place, sera endommagé à coup sûr lorsqu'il devra utiliser des « jacks à coffrage » pour redresser les poutres principales.

[70] Cette opération de redressement risque d'endommager les revêtements de planchers (céramique et bois franc), c'est pourquoi il est prévu de remplacer la céramique et de resabler le bois franc, si nécessaire.

[71] Le redressement de l'immeuble peut aussi causer des fissures dans les panneaux de gypse, c'est pourquoi il faut prévoir les réparer (ragréage) et les repeindre.

[72] Il mentionne que le contreplaqué au plafond du sous-sol ne doit pas être arraché, comme le mentionne l'un des experts en défense, mais plutôt scié pour éviter d'endommager davantage les membrures de 2" X 4", ce qui est plus long, donc plus coûteux.

[73] Il ne préconise pas l'utilisation de pièces de bois de 2" X 6" ou 2" X 8" pour le renforcement des solives du rez-de-chaussée, comme les experts en défense le suggèrent, car il sera alors impossible de coller et visser en place de telles pièces de bois vu le manque d'espace empêchant l'utilisation des outils nécessaires.

[74] L'utilisation de fer en « C », préconisée par l'ingénieur Beauregard, est plus facile puisque la membrane étant creuse, il y a plus d'espace pour utiliser les outils permettant de la visser le long des solives de 2" X 4" existantes.

[75] Il est formel, le tapis de l'escalier menant au sous-sol doit être retiré et non seulement protégé, car il s'agit de l'endroit où les ouvriers et les matériaux devront circuler. Il en va de la sécurité de tous.

[76] Quant au pourcentage retenu pour calculer les frais généraux (20 %), il explique que vu la nature et l'ampleur des travaux, il faut prévoir du temps pour un contremaître supplémentaire, le coût d'une assurance spéciale, un conteneur additionnel pour les matériaux contaminés et de l'équipement spécialisé.

- **Airmax Environnement**

[77] Jean-François Lafrenière a été mandaté par le couple Pleau-Tremblay pour évaluer la qualité de l'air dans l'immeuble. Il s'est rendu sur les lieux à trois reprises. Sa qualité d'expert, à titre de microbiologiste, a été reconnue par les parties (pièce P-33).

[78] Dans son rapport du 18 juin 2014, il mentionne que plusieurs sections de placoplâtre d'apparence saine ont été retirées au plafond du sous-sol. À plusieurs endroits, des cernes étaient visibles sous le contreplaqué à l'intérieur du plafond. La zone la plus affectée étant située au coin arrière droit, sous la salle de lavage, où un panneau de bois était particulièrement pourri et structurellement affecté par l'eau.

[79] Selon lui, les cernes observés sous le contreplaqué sont antérieurs à la finition du plafond, car les lattes de bois du plafond sont d'apparence saine, exemptes de taches ou d'autres signes de détérioration.

[80] Sur les lieux, il a fait plusieurs observations, dont les suivantes :

- l'isolant dans certaines sections de la structure du plancher du rez-de-chaussée était taché;
- un cerne est visible sur une plinthe en bordure de la douche au sous-sol;
- les matériaux à cet endroit sont humides et il y a des taches de moisissures;
- des matériaux humides ont été détectés dans le plancher et au bas du mur en bordure de la toilette située dans la salle de bain à l'étage;
- des matériaux détériorés, mais secs, sont visibles au plafond de la cuisine à l'endroit situé sous le bain à l'étage;

- faible concentration de moisissures dans l'air ambiant.

[81] Lors d'une autre visite (le 23 juillet 2014), il constate que les matériaux au plafond du sous-sol sont tous secs. Il observe la présence de taches de moisissures et des signes de détérioration par l'eau à la surface des matériaux dans toutes les pièces du sous-sol.

[82] Lors de sa troisième visite, il relève des traces de moisissures sur des lattes de bois situées dans la salle de séjour et l'atelier au sous-sol.

[83] Il conclut que les concentrations de moisissures dans l'air de la résidence sont toutes faibles et inférieures aux concentrations retrouvées dans l'air extérieur. Cependant, il confirme la présence de contamination fongique dans certains matériaux.

[84] Il recommande donc la décontamination du plafond du sous-sol et des surfaces présentant de la moisissure visible ou de la dégradation importante par l'eau. Il ajoute que toute fuite d'eau dans la salle de bain à l'étage doit être corrigée.

[85] Enfin, il se dit d'accord avec l'estimation préparée par Sinisco Québec, pour une somme de 10 922,31 \$ (taxes incluses), pour les travaux de nettoyage et de décontamination (pièce P-20).

[86] Selon lui, la qualité de l'air dans l'immeuble est acceptable.

Les défendeurs et demandeurs en garantie

[87] Le couple Figueira-Vitrano a acquis l'immeuble le 19 août 2002 du couple Maltais-Boudreault. La vente a été faite devant M^e Sylvie Drouin, notaire, avec la garantie légale (pièce DG-2).

[88] Le couple Figueira-Vitrano, qui réside actuellement en France, n'a pas d'expérience en construction et encore moins avec les constructions en bois.

[89] Lors de l'arrivée au Québec, c'est madame Figueira qui s'occupe de rechercher une résidence pour la famille. En l'absence de monsieur Vitrano, elle visite l'immeuble une première fois alors qu'est présent le couple Maltais-Boudreault.

[90] Le couple Figueira-Vitrano engage un inspecteur en bâtiment qui fera l'inspection de l'immeuble en l'absence de monsieur Vitrano.

[91] L'inspecteur leur signale la présence de céramiques abimées dans le hall d'entrée et d'une petite fissure dans un joint, mais autrement, tout est parfait.

[92] Ils prennent possession de l'immeuble et madame Figueira et ses enfants en profitent pour faire des travaux de peinture.

[93] Selon monsieur Vitrano, il n'y a jamais eu de dommages aux murs ou de moisissures dans l'immeuble. Au sous-sol, le plafond et les murs étaient recouverts de panneaux de gypse, dit-il, ce qui ne lui a pas permis de constater la composition du plancher du rez-de-chaussée.

[94] Il a remarqué que les planchers « résonnaient », qu'ils « faisaient beaucoup de bruits » lorsque les enfants couraient, mais cela ne l'a pas choqué, car il a pu constater la même chose chez des amis.

[95] Questionné au sujet de la vidéo P-7 où l'on voit des objets bouger sur le comptoir de l'îlot de cuisine, il mentionne ne pas avoir souvenir d'avoir vu de telles manifestations lorsqu'il habitait l'immeuble, ajoutant qu'il ne peut pas répondre à la question.

[96] Au sujet des céramiques abimées dans le hall d'entrée, il mentionne les avoir changées lui-même et ne pas en avoir fait mention dans leur déclaration de vendeur du 21 octobre 2010 (pièce P-10), car il en était question dans le rapport d'inspection préachat 2002, a-t-il dit.

[97] Confronté à son rapport d'inspection préachat de 2002, il reconnaît qu'il n'est pas question de céramiques fissurées, mais plutôt de « coulis manquant » (pièce P-25).

[98] Selon madame Figueira, il y avait aussi des céramiques abimées à proximité du réfrigérateur, de l'escalier et de la porte patio. Elle ajoute n'avoir constaté aucun problème dans la maison pendant qu'elle y résidait, pas plus qu'elle n'a vu quoi que ce soit bouger dans la cuisine.

[99] Monsieur Vitrano pense que de la prise de possession de l'immeuble, en 2002, jusqu'à sa revente, en 2011, il y a eu augmentation des bris de céramiques.

- **EMS**

[100] Le couple Figueira-Vitrano a retenu les services de Nicolas Larouche afin qu'il réalise une expertise de l'immeuble suite à la poursuite pour vices cachés entreprise par le couple Pleau-Tremblay. Monsieur Larouche est ingénieur chez EMS. Sa qualité d'expert en la matière a été admise par les parties. Il s'est rendu sur les lieux à quatre reprises.

[101] Dans son rapport technique du 28 janvier 2014 (pièce D-4) reprenant les observations de l'expert Beauregard, il mentionne, entre autres, ce qui suit :

- qu'il n'a pas été en mesure de constater la problématique d'appui de la poutre composée du plancher de l'étage;
- que si la longueur de l'appui est insuffisante (<32 mm), l'on doit intervenir;

- que la résistance de la poutre principale au sous-sol était insuffisante, elle doit être renforcée (coût : 5 000 \$);
- que la capacité des poteaux de soutien des poutres principales au sous-sol est insuffisante, ils doivent être remplacés (coût : 2 000 \$);
- qu'aucune intervention n'est requise pour les empattements existants vu l'absence d'indices de manque de capacité (fissurations);
- que la structure du plancher du rez-de-chaussée (panneaux à revêtement travaillant) est non conforme notamment parce que le contreplaqué n'est pas continu, ce qui a un impact direct sur les problèmes de déflexion et de vibrations, d'où, selon lui, un vice apparent;
- que si une intervention à la structure du plancher du rez-de-chaussée était justifiée, un coût de 15 000 \$ serait raisonnable;
- qu'il n'a pu observer l'absence d'étriers à la structure de l'étage, ajoutant que lorsque les solives sont assemblées sur le côté d'une poutre en bois, elles doivent être supportées soit par des étriers ou par un dispositif d'assemblage mécanique convenable, tel que recommandé par le *Code national du bâtiment* (CNB) de 1985 (coût : 2 000 \$);
- que l'immeuble a été construit croche ou qu'un tassement est survenu suite à la construction, l'immeuble étant maintenant stable;
- que les pentes observées dans les planchers sont présentes depuis longtemps et facilement visibles.

[102] Quant à la suffisance de capacité des poutres principales au sous-sol, tel qu'affirmé par l'ingénieur Payeur (l'expert de monsieur Parent), il s'exprime ainsi :

Il importe de préciser que nous sommes en désaccord avec le commentaire de Payeur (Mario Payeur, ingénieur) à l'effet que l'agencement de ces éléments structuraux était visible lors d'une inspection préachat. Des prises de mesures sur des éléments recouverts et non visibles sans dégarnissage et des calculs structuraux étaient requis pour identifier ce manque de capacité. Ce vice ne pouvait être détecté par une inspection préachat en bonne et due forme qui ne couvre pas cet élément. Un acheteur prudent et diligent ou un inspecteur ne pouvait soupçonner l'existence de ce problème à la simple visite du sous-sol.

(Pièce D-4, p. 3).

[103] Le 28 janvier 2014, monsieur Larouche reconnaît que certains correctifs proposés par l'ingénieur Beauregard sont nécessaires, pour un coût de 11 000 \$.

[104] À l'audience, il reconnaît avoir constaté plusieurs problèmes affectant l'immeuble dont :

- une déflexion au niveau de la poutre principale au sous-sol;
- l'insuffisance de capacité des poutres du sous-sol;
- l'insuffisance de capacité des poteaux supportant les poutres principales du sous-sol.

[105] Il ajoute que les bris de céramiques sont probablement en lien avec les panneaux à revêtement travaillant fortement dégradés et non conformes et que l'appui de la poutre composée à l'étage est d'apparence « pas catholique et bizarre », dit-il.

[106] Il est d'avis que des étriers métalliques sont requis pour chaque solive attachée sur les poutres à l'étage, sauf aux endroits où il y a des murs porteurs sous lesdites poutres, contrairement à son collègue Beauregard qui en veut partout (pièces D-6 et D-7).

[107] Selon lui, il faut maintenant intervenir pour renforcer la structure du plancher du rez-de-chaussée qui n'est pas conforme aux normes en utilisant des pièces de bois de 2" X 6" ou de 2" X 8" plutôt que des membrures en « C » plus coûteuses, dit-il.

[108] Les poutres principales au sous-sol doivent être redressées, cependant cela peut être fait en quelques jours plutôt qu'en quelques semaines, comme le prétend monsieur Beauregard.

[109] Les poteaux au sous-sol doivent être remplacés, comme le suggère l'ingénieur Beauregard. Cependant, aucune intervention n'est nécessaire aux empattements sur lesquels reposent les poteaux.

[110] Les frais généraux contenus aux bordereaux de monsieur Beauregard sont trop élevés, dit-il. Ils devraient correspondre à ce qui est généralement accepté dans l'industrie de la construction, soit 12 % et non 20 %.

[111] Il conclut que la présence de fissures dans la céramique, les pentes dans les planchers, le contreplaqué visible dans la descente d'escalier du sous-sol et les vibrations aux planchers auraient pu sonner l'alarme quant à l'état de l'immeuble.

Les défendeurs en garantie et demandeurs en arrière-garantie

[112] Le couple Maltais-Boudreault a acquis l'immeuble le 5 juin 1997 de monsieur Parent (pièce PAG-2).

[113] Monsieur Boudreault visite l'immeuble en compagnie d'Eugène Parent, père de Denis Parent. Eugène Parent est entrepreneur en construction à la retraite. Il a construit l'immeuble avec son fils.

[114] Lors de cette visite, il constate que le sous-sol n'est pas fini, mais que les murs et le plafond sont recouverts de panneaux de gypse et qu'une partie du plafond située dans l'atelier est en contreplaqué.

[115] Ce constat l'amène à questionner Eugène Parent qui lui explique que le plancher du rez-de-chaussée est fait d'éléments préfabriqués, soit de contreplaqué et de 2" X 4", lui assurant que le tout est aux normes et légal.

[116] Monsieur Boudreault visite l'immeuble à deux ou trois reprises. Il remarque ce qu'il qualifie de « petite baisseur dans le plancher ». Il demande à Eugène Parent de corriger cela. Ce dernier lui dit qu'il est impossible de corriger ça et que ça ne bougera pas.

[117] Lors de sa deuxième visite, il est accompagné d'Eugène Parent et de sa conjointe, madame Maltais. Cette dernière interroge Eugène Parent sur la « conformité » des panneaux à revêtement travaillant utilisés pour la confection du plancher du rez-de-chaussée.

[118] Monsieur Boudreault mentionne qu'il a remarqué, à l'époque, que le plancher du rez-de-chaussée « vibrait davantage qu'un plancher ordinaire avec solives de 2" X 10" ou de 2" X 12" », mais que pour lui, ce n'était pas incommodant. Il ajoute qu'il a constaté, suite à la visite des lieux avec le Tribunal, le 12 janvier 2016, que dans le salon et le boudoir, le « rebondissement » des planchers était plus prononcé qu'à l'époque où il habitait l'immeuble.

[119] Quant à la céramique, il dit ne pas avoir souvenir qu'à son arrivée, il y avait là un problème, ajoutant qu'il n'y a pas eu de gros dégâts d'eau dans la résidence, seulement un bris de laveuse qui a laissé une flaque d'eau au sol de peu d'importance.

[120] Enfin, selon son souvenir, la poutre du sous-sol était courbée.

[121] Le couple Maltais-Boudreault a aussi déposé une demande reconventionnelle contre le couple Pleau-Tremblay jugeant qu'en multipliant les procédures et les expertises, il y a eu abus de droit. Il réclame, à titre de dommages, la somme de 20 000 \$.

[122] En contre-preuve, suite au témoignage de monsieur Parent, madame Maltais indique au Tribunal que lorsqu'ils ont acheté l'immeuble, en 1997, tous les murs et le plafond du sous-sol étaient recouverts de panneaux de gypse blancs.

- **Les investigations Marcel Leblanc inc.**

[123] Marcel Leblanc est ingénieur spécialisé en structure. Il a reçu le mandat du couple Maltais-Boudreault d'analyser le contenu du rapport Beauregard. La qualité d'expert de ce dernier a été reconnue par les parties.

[124] Il s'est rendu sur les lieux à trois reprises.

[125] Dans son rapport d'expertise du 8 février 2013 (DGAR-4), il fait part de ses principales observations ainsi :

- il reconnaît qu'il est important que les poutres de bois soient bien assises sur leurs éléments porteurs;
- il est d'accord avec l'ajout d'étriers métalliques de type standardisé (coût : entre 100 et 500 \$);
- trois des quatre portées de poutres du rez-de-chaussée et une portée à la poutre composée de l'étage sont insuffisantes;
- lesdites poutres doivent être renforcées avec des renforts de contreplaqué de $\frac{3}{4}$ de pouce et non avec des fers en « C », comme le préconise l'ingénieur Beauregard, car il s'agit là d'une méthode « suprême et coûteuse »;
- les poteaux de soutien au sous-sol sont suffisants pour porter les charges de service possibles;
- il est abusif et irrecevable d'entreprendre des travaux sur les empottements;
- les panneaux « sandwich » (panneaux à revêtement travaillant) sont permis par les normes et conformes; cependant, ils doivent être déclassés si les contreplaqués supérieurs et inférieurs ne forment pas un tout monolithique avec les membrures d'âme de 2" X 4".

[126] Au sujet des panneaux à revêtement travaillant, il se positionne comme suit :

Donc, la démonstration d'une mauvaise fabrication est incomplète voir même inexistante et à notre point de vue, le système en place, à la limite de la vibration nous le reconnaissons, est acceptable et conforme à moins d'avis contraire.

(Pièce DGAR-4, p. 12)

[127] Selon lui, les coûts des travaux recommandés par son collègue Beauregard sont astronomiques, ajoutant que les sujets d'intervention et les montants identifiés sont nettement exagérés, non démontrés ou irrecevables.

[128] Il évalue le coût des interventions requises à un montant d'environ 15 000 \$ auquel il faut ajouter « un peu de frais » de surveillance.

[129] À l'audience, l'expert Leblanc mentionne que c'est la première fois qu'il voyait des panneaux à revêtement travaillant utilisés en construction résidentielle.

[130] Ce n'est que le 12 janvier 2016, lors de l'observation des lieux avec le Tribunal, qu'il dit avoir constaté « l'autodégradation » des panneaux, ajoutant que ce qu'il a vu ne peut plus être qualifié de panneaux à revêtement travaillant. Considérant le coût peu élevé de l'intervention sur les empattements au sous-sol et le fait qu'il faille y intervenir de toute façon, il est maintenant d'avis qu'il faut y voir.

- **CETL-Walsh**

[131] Éric Walsh est ingénieur et microbiologiste. Il a été mandaté par le couple Maltais-Boudreault pour réaliser une expertise relativement à la présence de moisissures dans l'immeuble. Les parties ont reconnu sa qualité d'expert en microbiologie.

[132] Il a inspecté l'immeuble le 17 octobre 2014 et produit son rapport le 4 novembre 2014 (pièce DGAR-6).

[133] Dans son rapport, il fait les constats suivants :

- il n'a rien observé d'anormal dans la salle de bain à l'étage là où son collègue Lafrenière a détecté des matériaux humides, et ce, après avoir utilisé une caméra d'imagerie thermique et une sonde de mesure d'humidité;
- il a noté une légère altération localisée au gypse du plafond sous l'emplacement de la salle de bain de l'étage, mais aucune anomalie après vérification à l'aide d'une caméra;
- les panneaux à revêtement travaillant ont été affectés par l'eau préalablement et/ou pendant la construction du plancher du rez-de-chaussée, mais avant la pose des panneaux de gypse au plafond;
- la présence de spores de moisissures à la surface de matériaux de construction, tels que des contreplaqués, est tout à fait normale considérant que les moisissures sont omniprésentes dans l'environnement;
- les échantillons prélevés par écouvillonnage sous des contreplaqués situés sous la salle de lavage du rez-de-chaussée et dans l'atelier démontrent la présence de levures et de quelques moisissures. Les matériaux étant secs, aucune prolifération de levures ne peut se produire;

- les moisissures de type Cladosporium, retrouvées par son collègue Lafrenière, est le ou un des genres les plus fréquemment identifiés dans l'air ambiant et à la surface des matériaux dans les habitations;
- l'application du protocole de New York de niveau élevé (III ou IV) n'est pas justifiée dans les circonstances, contrairement aux prétentions de l'expert Lafrenière.

[134] Il recommande d'évacuer les matériaux démantelés au sous-sol par une fenêtre, de nettoyer les surfaces accessibles afin de récupérer et d'éliminer tous les résidus de poussière pouvant être en suspension dans l'air ambiant, d'assécher ou de remplacer les matériaux humides situés à la droite de la douche et de réparer ou remplacer la douche.

[135] Au rez-de-chaussée, une inspection de l'intérieur de la cloison du plafond, situé sous les emplacements du bain et de la toilette, doit être effectuée afin de vérifier l'aspect des matériaux.

Le défendeur en arrière-garantie

[136] Monsieur Parent, qui se représente seul, a construit pour lui, avec l'aide de son père, l'immeuble (pièce DAG-1). Il l'a vendu au couple Maltais-Boudreault le 5 juin 1997 pour la somme de 182 000 \$ (pièce DAG-10).

[137] Il dit avoir une vaste expérience en construction pour avoir construit des maisons avec son père, un entrepreneur en construction aujourd'hui à la retraite.

[138] Pour la construction du plancher du rez-de-chaussée, ils ont utilisé des panneaux à revêtement travaillant. C'est lui qui a pratiqué les ouvertures circulaires dans les contreplaqués formant le plafond du sous-sol pour en permettre l'aération.

[139] Lesdits panneaux sont composés d'une ossature de bois avec membrures de 2" X 4" sur laquelle sont collées, sur le dessus et le dessous, des feuilles de contreplaqué de manière à former un tout.

[140] Les panneaux ont été fabriqués à l'usine de son père dans le cadre d'un contrat avec le gouvernement, et ce, jusqu'en 1987. Les surplus de production ont été entreposés à St-Ferréol-les-Neiges dans un endroit que monsieur Parent appelle le « moulin à scie » de 1987 à 1992. Lorsqu'il utilise lesdits panneaux pour construire le plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble, ils sont en bon état, dit-il. Appelé à préciser si ces panneaux ont reçu une quelconque certification officielle lors de leur fabrication, il mentionne que non.

[141] Il est incapable de dire pourquoi ceux situés au plafond de la chambre à coucher du sous-sol sont dans un tel état de dégradation.

[142] Lorsqu'il vend l'immeuble au couple Maltais-Boudreault, le sous-sol n'est pas fini et il n'y a pas de panneaux de gypse au plafond et sur les murs, dit-il.

[143] Quant aux vibrations des planchers du rez-de-chaussée, constatées lors de la visite des lieux avec le Tribunal, il mentionne que cela est très anormal et qu'il n'a jamais perçu un tel phénomène lorsqu'il habitait la maison ou lors de sa visite du 25 novembre 2011.

[144] Il ajoute que dans les « bungalows » construits par son père, de dimensions semblables à l'immeuble situé sur la rue Alma-Aubin, il y avait toujours deux colonnes de soutien pour chaque poutre, alors qu'ici ils n'en ont installé qu'une seule, voulant dégager plus d'espace au sous-sol.

- **Douglas Consultants inc.**

[145] Mario Payeur est ingénieur pour Douglas Consultants, une firme spécialisée en structure. Il a reçu le mandat de monsieur Parent d'analyser le rapport Beauregard, de formuler une opinion sur chaque déficience mentionnée et de déterminer les normes en vigueur lors de la construction de l'immeuble. Sa qualité d'expert a été admise par les parties.

[146] Il s'est rendu sur les lieux à trois reprises.

[147] Dans son rapport d'inspection du 13 mars 2014, il fait les constats suivants (pièce DAG-3) :

- il n'a pu observer l'extrémité de la poutre composée à l'étage ayant un appui de moins de 32 mm, l'ouverture ayant été refermée (aucuns travaux nécessaires);
- les poutres et leurs poteaux de soutien au sous-sol ne sont pas sous-dimensionnés;
- cependant, chaque poutre aurait dû recevoir deux poteaux de support, le renforcement des poutres et le remplacement des poteaux sont donc requis;
- aucuns travaux ne sont nécessaires pour les empattements vu l'absence de signes annonciateurs de problèmes telles des fissures;
- il n'a pas mesuré d'affaissement de l'ordre de 30 mm ou vu à l'œil nu une telle déflexion au plancher du rez-de-chaussée;
- il n'a pas remarqué de déflexion aux poutres principales;
- il n'a pu constater le manque d'étriers métalliques aux solives du plancher de l'étage, car l'ouverture aurait été refermée (selon les normes en vigueur en 1990,

il estime que les travaux préconisés ici par monsieur Beauregard sont non requis);

- la structure du plancher du rez-de-chaussée (panneaux à revêtement travaillant) est conforme aux normes en vigueur à l'époque (pièce DAG-4);
- les ouvertures circulaires de type « holesaw » effectuées dans le contreplaqué inférieur des panneaux n'en compromettent pas la conformité structurale.

[148] Selon lui, seul l'agencement des poutres et poteaux du sous-sol est à modifier pour un coût de 3 500 \$.

[149] À l'audience, il dit avoir remarqué une certaine déflexion des poutres et dégradations locales de certains panneaux, mais non des solives et des panneaux à revêtement travaillant. Cependant, suite à l'observation des lieux, avec le Tribunal, il dit avoir révisé son opinion, ayant constaté une plus grande vibration au plancher.

- **Environex**

[150] Marc Hamilton est microbiologiste. Il a reçu le mandat de monsieur Parent de dresser un bilan fongique des matériaux de l'immeuble. Il a été reconnu comme témoin expert par les parties.

[151] Il s'est rendu sur les lieux le 17 octobre 2014 et a produit son rapport d'expertise le 14 novembre 2014 (pièce DAG-5).

[152] Dans son rapport, il fait les observations suivantes :

- à l'exception du panneau du plancher situé sous la laveuse et sècheuse, tous les autres matériaux vérifiés affichent un taux d'humidité inférieur à 12 %, ce qui est adéquat;
- les résultats d'analyse démontrent une présence fongique normale pour un bâtiment résidentiel. Il n'y a pas de contamination au niveau des matériaux de l'immeuble.

[153] À l'audience, il explique qu'il a fait 12 prélèvements, alors qu'habituellement il n'en fait que 3, sur différents matériaux noircis. Les matériaux visés contiennent, de façon négligeable, des moisissures ne pouvant pas se reproduire dans un environnement sec, dit-il.

[154] Il recommande l'utilisation d'une balayeuse avec filtre HEPA sur les murs, plafonds et planchers du sous-sol et d'assurer une bonne ventilation de la maison avec le système d'échangeur d'air. Il ne voit pas la nécessité de nettoyer les surfaces noircies sur les matériaux vu le taux peu élevé de moisissures.

La rencontre des ingénieurs

[155] Suite à une ordonnance du Tribunal, les ingénieurs Sylvain Gagnon, Nicolas Larouche, Marcel Leblanc, Mario Payeur et Claude Beaugard se sont rencontrés, les 12 et 13 janvier 2016, afin de rechercher un consensus quant aux travaux correctifs requis et leurs coûts en ce qui concerne les nouvelles bases de béton au sous-sol (empattements), le renforcement des poutres et solives du rez-de-chaussée et de l'ossature du plancher de l'étage.

[156] Suite à ces discussions, l'ingénieur Beaugard a préparé un document synthèse (pièce P-26). Voici ce qui se dégage de ce consensus :

- les experts des défendeurs ne voient pas l'utilité d'une intervention sur les empattements du sous-sol bien que le coût des travaux (1 490 \$) soit acceptable (bordereau 1);
- les travaux et les coûts prévus pour le renforcement des poutres du rez-de-chaussée (bordereau 2) font consensus (11 070 \$);
- les travaux prévus pour le renforcement des solives du rez-de-chaussée (bordereau 3) font consensus, cependant on ne s'entend pas sur les coûts (désaccord de l'ordre de 28 207 \$);
- les travaux de renforcement de l'ossature du plancher de l'étage (bordereau 4) font consensus en partie, cependant on ne s'entend pas sur les travaux accessoires (peinture, nettoyage, etc.) et les coûts (désaccord de l'ordre de 28 295 \$);
- les experts ne s'entendent pas sur les coûts pour imprévus, frais généraux et taxes.

[157] Pour faire suite au document préparé par l'ingénieur Beaugard, monsieur Larouche a préparé, le 14 janvier 2016, un tableau faisant état de la position des ingénieurs en défense en regard des problématiques identifiées (pièce D-5).

[158] Dans ce tableau, l'ingénieur Larouche estime les coûts des travaux correctifs à un montant de 50 244 \$ et donne certains détails quant à leur réalisation, basé sur son expérience.

La rencontre des microbiologistes

[159] À la demande du Tribunal, les experts Lafrenière et Walsh se sont rencontrés, en l'absence de l'expert Hamilton, qui n'a pu être prévenu à temps par monsieur Parent, pour tenter de dégager un consensus.

[160] Dans une lettre du 18 janvier 2016, l'expert Lafrenière fait état du consensus dégagé (pièce P-36).

[161] Les deux experts s'entendent sur ce qui suit :

- les panneaux à revêtement travaillant ont été altérés par l'eau, et ce, avant la fin de la construction;
- la laine isolante tachée semble avoir été détériorée par l'eau et présente une concentration élevée de bactéries viables;
- considérant que les matériaux sont secs depuis longtemps, le taux de viabilité des moisissures est plutôt faible et peut aller en diminuant;
- il peut y avoir plus de contamination sur la surface non visible des panneaux.

[162] Selon l'expert Hamilton, le document P-36 est très théorique, basé sur des suppositions et il manque de profondeur.

[163] Il ajoute que l'affirmation voulant que les dommages par l'eau, dont les signes sont visibles au plafond du sous-sol, sont probablement responsables des moisissures détectées à cet endroit est non prouvée considérant qu'on n'a pas détecté d'humidité excessive dans l'air de l'immeuble.

POSITION DES PARTIES

Les demandeurs

[164] Le couple Pleau-Tremblay soutient que les problématiques aux structures principales et secondaires relevées par l'ingénieur Beauregard constituent des vices cachés qui nécessiteront des travaux majeurs.

[165] En raison de la gravité de ces vices et surtout de l'ampleur des travaux correctifs qu'ils nécessitent, il demande l'annulation de la vente du 22 juin 2011 ou, subsidiairement, une baisse du prix de vente de l'ordre de 140 879,65 \$.

[166] Il réclame également les dommages qu'ils ont subis, soit un montant de 73 078,51 \$ qui se détaille comme suit :

- frais d'intérêts du prêt hypothécaire : (7 400,79 \$);
- honoraires et déboursés du notaire : (1 100 \$);
- taxes scolaires : (534,39 \$);
- taxes municipales : (3 248,31 \$);
- droits de mutation : (4 834,20 \$);
- assurances habitation : (1 215,56 \$);
- Hydro-Québec : (1 298,17 \$);
- inspection préachat : (620,89 \$);

- frais de déménagement : (1 185,39 \$);
- impenses et améliorations : (11 640,81 \$);
- troubles, ennuis et inconvénients : (40 000 \$).

Les défendeurs

[167] Le couple Figueira-Vitrano maintient qu'il n'y a pas de vices cachés puisque la structure du plancher du rez-de-chaussée était visible et que plusieurs indices permettaient à l'inspecteur préachat des demandeurs de constater le problème ou de suggérer que des expertises supplémentaires soient réalisées.

[168] Il appelle en garantie le couple Maltais-Boudreault soutenant que si des vices cachés affectent l'immeuble, ces vices existaient au moment où il a acquis l'immeuble le 19 août 2002. Il plaide que les vices proviennent de la construction de l'immeuble.

Les défendeurs en garantie

[169] Le couple Maltais-Boudreault allègue qu'il n'est aucunement responsable des erreurs ou omissions qu'aurait commises l'inspecteur en bâtiment à l'endroit des demandeurs.

[170] Il appelle en arrière-garantie monsieur Parent, alléguant qu'il n'est pas le premier propriétaire de l'immeuble puisqu'il l'a acquis de ce dernier le 5 juin 1997. Il plaide que si vices cachés il y a, ils proviendraient de la construction de l'immeuble.

Le défendeur en arrière-garantie

[171] Monsieur Parent nie les vices cachés allégués par les demandeurs principaux et plaide que si vices il y a, ils ne sont pas graves et qu'ils n'ont occasionné aucun déficit d'usage. Ils ne peuvent justifier l'annulation de la vente.

La demande reconventionnelle

[172] Le couple Maltais-Boudreault soutient que les demandeurs principaux ont abusé de leur droit d'ester en justice malgré que trois ingénieurs aient produit des rapports d'expertise confirmant que les améliorations à la structure de la propriété totaliseraient moins de 20 000 \$.

[173] Les demandeurs ayant non seulement continué leur procédure en annulation de la vente, mais aussi haussé le montant des dommages réclamés, il leur réclame donc le remboursement de leurs honoraires judiciaires et extrajudiciaires ainsi que la somme de 20 000 \$ à titre de troubles, ennuis et inconvénients.

LES QUESTIONS EN LITIGE

1. La résidence acquise par les demandeurs est-elle affectée d'un vice caché?

2. Dans l'affirmative, est-ce que les vices justifient l'annulation de la vente de l'immeuble?
3. Dans l'affirmative, à partir de quel moment ces vices étaient-ils présents?
4. Les demandeurs ont-ils droit à des dommages et intérêts?
5. Les demandeurs ont-ils abusé de leurs droits ou les ont-ils exercés de façon excessive sans recherche de compromis?

ANALYSE ET DISCUSSION

[174] Il est utile de rappeler d'entrée de jeu que les parties sont, bien malgré elles, impliquées dans une désagréable situation de vices cachés majeurs affectant la structure de l'immeuble, situation catastrophique, s'il en est, pour chacune d'elles.

[175] La situation ne s'est pas améliorée au fil du temps, cette affaire ayant nécessité l'audition de sept témoins experts qui n'en sont venus qu'à un embryon de consensus, en ce qui concerne les graves vices affectant les structures principales et secondaires de l'immeuble, qu'après l'intervention du Tribunal, et ce, suite à une visite des lieux.

[176] Le Tribunal a pu constater, lors de sa visite, l'état de dégradation avancé dans lequel se trouvaient les panneaux à revêtement travaillant composant le plancher du rez-de-chaussée ainsi que l'ampleur des vibrations aux planchers du salon, du boudoir et de la cuisine. Il a également constaté, comme la preuve le révèle, que l'immeuble se dégrade avec le temps qui passe.

[177] Force est de constater que, dans cette affaire, nous sommes loin de l'ère de l'expert unique, mais plutôt en plein festival de l'expertise, et ce, aux dépens des parties. Les experts, par leurs rapports et témoignages, n'ont pas été source de limpidité, mais plutôt de confusion à certains égards.

[178] Au final, le Tribunal préfère retenir l'analyse de l'ingénieur Beauregard qui, quoique gonflée au départ sur certains aspects qui n'étaient pas des vices cachés, traduit bien, en regard des vices identifiés aux structures principales et secondaires, ce que le Tribunal a pu lui-même constater.

Principes généraux

[179] Cela dit, il convient de rappeler certains principes juridiques généraux applicables à notre affaire.

- Notion de vices cachés

[180] L'article 1726 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

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

[181] La Cour d'appel rappelait très récemment dans l'affaire *Gravano*¹ ce qui suit :

[40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.

[182] Pour exercer un recours fondé sur l'existence d'un vice caché affectant le bien, l'acheteur doit démontrer que le vice est grave, inconnu de lui, caché et antérieur à la vente².

[183] Quant à la gravité du vice, le défaut invoqué doit présenter un caractère suffisamment grave au point où il rend le bien impropre à l'usage auquel il était destiné, c'est-à-dire qu'il en empêche l'usage normal ou encore, qu'il est d'une gravité telle que l'acheteur n'aurait pas acheté le bien, n'en aurait pas payé un si haut prix s'il avait connu le vice en question. Il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur³.

[184] L'utilité ou la perte d'usage du bien le rendant impropre à son utilisation prévue s'évalue par ailleurs selon le critère objectif de l'acheteur raisonnable et non selon un critère subjectif⁴, et ce, vraisemblablement pour éviter les prétentions alarmistes, opportunistes ou exagérées.

[185] Le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence.

¹ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79.

² *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, p. 483 et *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, p. 10.

³ *Laforest c. Chabot*, 2008 QCCS 4340.

⁴ Jean-Louis BEAUDOIN, *La responsabilité civile*, vol. 2 : *Responsabilité professionnelle*, 8^e éd, Éditions Yvon Blais 2014, p. 402.

[186] L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie dont doit répondre le vendeur⁵. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peut constituer un « vice » que si elle rend l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné⁶. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité⁷.

[187] Les auteurs Baudoin, Deslauriers et Moore soulignent ce qui suit concernant l'obligation pour l'acheteur de démontrer la gravité du vice :

a) Caractère grave du vice

2 – 391 – Utilité – Un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur. Le vice doit être de nature à rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou à diminuer tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il avait connu. Il n'est ainsi pas nécessaire que le défaut empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il la réduise de manière importante en regard des « attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent » (...) C'est donc selon un critère objectif qu'il faut évaluer l'utilité d'un bien et non selon un critère subjectif tenant compte des attentes spécifiques de l'acheteur, (...) Ainsi, n'est pas qualifié de vice, un défaut qui n'a aucun lien avec l'usage auquel on destine le bien. (...) C'est donc le mauvais fonctionnement du bien par rapport à l'usage auquel il était destiné qu'il suffit de prouver (...) N'est pas non plus considérée comme un vice une simple lacune par rapport aux normes actuelles du bâtiment ou celles en vigueur au moment de la construction, telles qu'on les retrouve notamment dans le *Code national du bâtiment*, si cette lacune n'est pas accompagnée d'une perte d'usage. Une simple diminution du rendement d'un bien, parfois indicatrice d'une qualité moindre par rapport à un bien semblable, ne constitue pas non plus un vice sans l'existence d'une perte d'usage associée à celle-ci.⁸

- L'acheteur prudent et diligent

[188] Le caractère caché d'un vice, ou le fait qu'il soit inconnu de l'acheteur, s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en comparant notamment l'examen fait par l'acheteur avec celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances et détenant les mêmes connaissances.

⁵ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2^e éd.), 2008, p. 137 à 139.

⁶ Id., p. 139, par. 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QCCS), par. 31.

⁷ Id., p. 141, par. 306.

⁸ Jean-Louis BEAUDOIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, (8^e éd.), vol. 2, Éditions Yvon Blais (2014).

[189] Dans *Pominville c. Demers*⁹, la Cour d'appel reconnaît le principe qu'en présence de signes pouvant laisser suspecter l'existence de vices, un acheteur qui détient des connaissances pertinentes doit être plus vigilant aux fins de l'examen du bien immeuble qu'il se propose d'acheter.

[190] On ne doit donc pas s'interroger simplement sur l'ignorance du vice par l'acheteur, mais l'on doit aussi déterminer si un acheteur raisonnable, placé dans les mêmes circonstances, aurait constaté le vice, ou à tout le moins, poussé plus loin ses investigations, surtout en présence d'indices. Plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice affectant ce bien est susceptible d'être considéré comme apparent. Chaque cas est donc un cas d'espèce¹⁰.

[191] Dans l'affaire *Boudreault c. Mailloux*¹¹, le juge Bouchard résumait son examen de la jurisprudence à ce sujet comme suit :

[47] À cet égard, la jurisprudence foisonne d'exemples de cas, tous différents les uns les autres, à partir desquels il est néanmoins possible de tirer certains principes. Parmi ceux-ci, le tribunal retient que :

- l'acheteur a une obligation de prudence et de diligence;
- il doit procéder à un examen normal du bien;
- s'agissant d'un immeuble, il n'a pas, en principe, à percer ou ouvrir les murs et les plafonds pour rencontrer la norme de l'acheteur prudent et diligent;
- son examen du bien acheté peut cependant varier d'intensité selon les circonstances;
- sont alors pertinents, le statut des parties, les connaissances techniques de l'acheteur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vices, le comportement des parties et les représentations du vendeur;
- ainsi il pourra arriver qu'on impose à l'acheteur prudent et diligent de procéder à un examen approfondi de l'immeuble s'il existe des signes évidents qu'un vice existe.

[192] Dans l'affaire *Blanchard et Sauriol c. Guertin et Chiasson*¹², la Cour d'appel reprenait avec approbation les propos suivants du juge Rochon :

[53] (...) L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indices pouvant laisser

⁹ *Pominville c. Demers*, 1995 CanLII 5521 (QCCA).

¹⁰ *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 17.

¹¹ *Boudreault c. Mailloux*, préc., note 15, par. 47.

¹² *Blanchard et Sauriol c. Guertin et Chiasson*, 2004 CanLII 29452.

soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se reposer sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994 on exigeait également de l'acheteur qu'il soit prudent et diligent. Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soi, comme un manque de prudence et de diligence. Le tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice.

[193] On ne devrait pas reprocher à l'acheteur d'avoir été imprudent ou d'avoir manqué de diligence si l'inspecteur n'a pas relevé d'indices sérieux quant à la présence potentielle d'un vice lui indiquant qu'il devait pousser ses recherches et faire appel à un expert.

[194] Toujours dans l'affaire *Gravano*¹³, la Cour d'appel s'exprime ainsi :

[43] Notre Cour précisait dans *Marcoux*, le danger que constitue le fait d'attribuer à l'acheteur l'obligation de moyens de l'inspecteur pré-achat et d'ainsi fausser la norme objective, la seule qui existe :

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.

[21] Par ailleurs, l'inspection pré-achat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.

[Renvois omis; Nous soulignons.]

¹³ *Leroux c. Gravano*, préc., note 1, p. 11.

[44] Quoiqu'il ne soit pas nécessaire d'ouvrir les murs, de creuser les fondations, il n'en demeure pas moins qu'un indice peut soulever des soupçons et requérir de pousser l'examen.

[45] Dans *St-Louis*, la Cour écrivait :

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;

[Nous soulignons.]

[46] Bien sûr, la présence d'un signe annonciateur n'oblige pas l'expert, mais bien l'acheteur, à pousser son étude, en recourant à un expert ou au même expert ou inspecteur. On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude.

[195] Bref, l'on ne doit pas faire dévier le débat sur le manque de compétence de l'expert de l'acheteur, comme le font les défendeurs en l'espèce, qui aurait dû pousser plus loin ses recherches, car dans un tel contexte, l'acheteur voit sa prudence d'avoir eu recours à un expert être étrangement détournée à son désavantage. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat¹⁴.

[196] L'inspection préachat est une inspection générale. Elle n'est pas une expertise. Elle doit couvrir les composantes visibles d'un immeuble afin, notamment, d'identifier les vices apparents majeurs ou ceux qui diminuent l'usage ou la valeur de l'immeuble¹⁵.

[197] Il appert donc que l'inspecteur préachat n'est pas un expert, mais il doit déceler les indices visibles sérieux pouvant amener des soupçons quant à la présence d'un vice pour ainsi diriger l'acheteur vers un expert pour procéder à une expertise plus approfondie, le cas échéant. L'inspecteur préachat doit examiner l'immeuble avec attention et sérieux, mais quoiqu'assez rapidement, sans approfondir à outrance.

[198] La seule non-conformité à une norme de construction, par exemple au *Code national du bâtiment*, n'équivaut pas automatiquement à un vice caché. Une telle lacune doit en effet avoir entraîné une perte d'usage ou une réduction importante d'utilisation.

¹⁴ *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, par. 32.

¹⁵ *Rivest c. Vachon*, 2006 QCCS 1377.

[199] Ainsi, dans l'affaire *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, le juge Pierre-C. Gagnon mentionnait :

[33] Le fait qu'un immeuble ne respecte pas le *Code national du bâtiment* (ou une autre norme de construction) n'est porteur de vice caché que si, de ce fait, l'immeuble est vendu impropre à l'usage auquel il est destiné.¹⁶

[200] Outre la restitution ou la diminution du prix de vente d'un bien affecté d'un vice caché, un vendeur ne sera responsable, en sus, des autres préjudices par l'acheteur que s'il connaissait le vice caché au moment de la vente ou s'il ne pouvait l'ignorer¹⁷.

- **Résolution de la vente ou diminution du prix de vente**

[201] Le droit à la résolution de la vente n'est pas un recours exceptionnel qui ne peut être exercé que dans les cas où les vices requièrent des travaux dont la valeur est pratiquement équivalente à celle du bien affecté, comme semblent le prétendre les défendeurs en l'espèce.

[202] Le choix du recours est un privilège qui revient à l'acheteur, ce dernier ayant la possibilité d'opter pour la résolution de la vente plutôt que pour la diminution du prix. Il a donc la prérogative d'opter pour le recours le plus avantageux¹⁸.

[203] Voici comment le juge Jean-François Émond, aujourd'hui juge à la Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *Laliberté c. 9119-3557 Québec inc. (Habitations Vally)*¹⁹ s'exprimait sur le sujet :

[179] D'autre part, il est faux d'affirmer que le recours en résolution ne peut être exercé que si les vices requièrent des travaux dont la valeur est pratiquement équivalente à la valeur du bien.

[180] Comme l'a récemment rappelé la Cour d'appel, dans le régime de la garantie de qualité, l'acheteur a le choix entre le recours en diminution du prix de vente et celui en résolution. Ce choix lui appartient. S'il considère que les vices ont une importance significative au point où il ne l'aurait pas acheté ou n'en aurait pas donné un si haut prix, il peut demander la résolution de la vente.

[181] Si le recours en diminution du prix de vente demeure le recours privilégié par une majorité d'acheteurs victimes de vices cachés, le recours en résolution de la vente, malgré son lot de difficultés, constitue toujours un recours utile.

¹⁶ *Camping de l'été 2005, s.e.n.c. c. Gauvin*, 2010 QCCS 5300, par. 33.

¹⁷ Art. 1728 C.c.Q.

¹⁸ Thierry LAVOIE et Mario NACCARATO, « Garantie de qualité : régime général » dans JurisClasseur Québec, coll. « Droit civil », *Contrats nommés 1*, fasc. 7, Montréal, LexisNexis Canada, feuilles mobiles, par. 62.

¹⁹ *Laliberté c. 9119-3557 Québec inc. (Habitations Vally)*, 2011 QCCS 742, par. 179-183.

[182] En l'espèce, devant l'importance des travaux qui devront être exécutés pour corriger les vices cachés qui affectent la résidence, M. Laliberté demandent la résolution de la vente. Dans le contexte où les vices cachés sont tout sauf « *peu importants* », il faut respecter son choix.

(Référence omise)

- Le dol

[204] En l'espèce, les demandeurs soutiennent que les défendeurs avaient connaissance des vices et qu'ils auraient dû les dénoncer. Ils invoquent un dol par réticence ou par silence.

[205] L'article 1401 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[206] Les auteurs Baudoin et Jobin, dans leur traité *Les Obligations*, expliquent cette notion et indiquent que cette manœuvre vicie le consentement des acheteurs en ce qu'ils n'auraient pas contracté ou l'auraient fait, mais à des conditions différentes. Sur la notion de réticence et silence, ils s'expriment ainsi²⁰ :

i. La réticence et le silence

224 – Notion – Le droit cherche à réprimer le dol dans toutes ses manifestations. Ainsi, la réticence et le silence sont apparus dans les textes du *Code civil* depuis la réforme. La réticence est un dol négatif. Elle consiste à laisser le cocontractant croire une chose par erreur, sans le détromper, spécialement en ne lui dévoilant qu'une partie de la vérité. Le silence est le fait de s'abstenir de révéler au cocontractant un fait important qui changerait sa volonté de contracter. Dans les deux cas, le comportement est déloyal car il vise à amener l'autre partie à contracter malgré son ignorance ou à passer contrat à des conditions plus onéreuses qu'elle ne le ferait autrement. C'est une déloyauté par dissimulation. En pratique, cependant, on emploie « réticence » tantôt dans son sens propre, tantôt comme signifiant le silence.

(Référence omise)

[207] Le dol par silence doit donc être déterminant, autrement on ne peut considérer qu'il a eu pour effet de vicier le consentement de l'acheteur. Cela dit, encore faut-il que l'acheteur soit en mesure d'établir la preuve de ses prétentions.

²⁰ Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 7^e éd., Cowansville, Les Editions Yvon Blais, 2013, p. 338-339.

[208] Au sujet des exigences de preuve, les auteurs Baudoin et Jobin s'expriment ainsi²¹ :

d) Preuve des éléments constitutifs du dol

232 — Exigences de preuve — Tout comme la mauvaise foi, le dol ne se présume pas. La loi part du principe que la bonne foi des contractants constitue la règle générale (art. 2805 C.c.Q.) et la mauvaise foi ou le dol, l'exception. La partie qui réclame l'annulation du contrat ou la réduction de ses obligations pour dol a donc un fardeau de preuve assez lourd : elle doit démontrer l'existence de l'erreur dont elle a été victime, son caractère déterminant, l'intention de tromper, et le fait que le dol a émané du cocontractant ou a été connu de lui. Il n'est pas facile de repousser la présomption de bonne foi et la victime ne parvient pas toujours, tant s'en faut, à convaincre le tribunal qu'il y a eu dol. La règle de la prépondérance de la preuve s'applique ici, comme pour n'importe quel fait juridique, et tout moyen de preuve est admissible pour établir le dol.

(Le Tribunal souligne)

[209] Il est utile de rappeler que la connaissance du vendeur, présumée ou réelle, des vices n'est pertinente que dans l'optique d'un recours en dommages et intérêts. Elle ne constitue pas une condition d'ouverture à un recours pour vices cachés qui peut exister indépendamment de la bonne foi du vendeur.

- La remise en état des parties

[210] Les règles relatives à la remise en état des parties sont prévues aux articles 1699 et suivants du *Code civil du Québec*. Ces règles sont facultatives en ce que le Tribunal a la discrétion de les mettre de côté, notamment, si elles procurent à une partie un avantage indu²².

[211] L'article 1700 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

La restitution des prestations se fait en nature, mais si elle ne peut se faire ainsi en raison d'une impossibilité ou d'un inconvénient sérieux, elle se fait par équivalent.

L'équivalence s'apprécie au moment où le débiteur a reçu ce qu'il doit restituer.

[212] L'impossibilité de remettre en état les parties peut être un obstacle à la restitution en nature, comme semblent vouloir le prétendre les défendeurs en l'espèce, mais pas à la restitution par équivalent.

²¹ Id., p. 348.

²² Jeffrey EDWARDS, préc., note 5, p. 263.

[213] Voici ce qu'en disent les auteurs Baudoin et Jobin²³ :

925 – Restitution par équivalent – Lorsque la restitution en nature est impossible ou causerait un inconvénient sérieux, le débiteur peut alors restituer par équivalent. [...]

La restitution par équivalent est d'une grande utilité dans un autre type de situation, également. Il s'agit des recours en nullité ou en résolution lorsqu'une partie, spécialement le demandeur, n'est plus en mesure de retourner le bien ou de le retourner dans l'état où il l'a reçu (le demandeur l'a grevé d'un droit réel, l'a revendu, l'a modifié considérablement ou détruit). La jurisprudence du Code civil du Bas Canada considérait assez souvent qu'une telle situation constituait un obstacle insurmontable à la nullité ou la résolution. Mais tel ne doit plus être le cas aujourd'hui, car le Code prévoit expressément la restitution par équivalent en pareil cas, comme on le verra. L'impossibilité de restitution en nature ne doit plus jamais être un obstacle à la nullité ou la résolution, car la restitution s'effectue alors par équivalent dans tous les cas.

- L'indemnité de location ou valeur locative

[214] En l'espèce, les défendeurs allèguent que la résolution de la vente commande qu'une indemnité d'occupation soit calculée pour être déduite du prix de vente obtenu afin de permettre la remise en état des parties.

[215] L'article 1704 C.c.Q. prescrit que celui qui a l'obligation de restituer fait siens les fruits et revenus produits par le bien qu'il rend et il supporte les frais engagés pour les produire. Il ne doit aucune indemnité pour la jouissance du bien à moins que cette jouissance n'ait été l'objet principal de la prestation ou que le bien était susceptible de se déprécier rapidement.

[216] C'est donc dire que l'octroi d'une telle indemnité relève de l'exercice discrétionnaire du Tribunal vu le caractère facultatif des règles du *Code civil* quant à la remise en état des parties.

[217] Dans *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, M^e Jeffrey Edwards rappelle le changement intervenu entre l'ancien *Code civil* et l'actuel quant à l'indemnité d'occupation en ces termes²⁴:

555 – L'autre effet de la résolution relève de la disposition des fruits et des revenus engendrés par les biens sujets à restitution. En général, chaque bien produit des fruits et des revenus au profit de la personne le détenant depuis la tradition jusqu'à la remise. Pour le bien vendu, c'est généralement la jouissance procurée par le bien qui se monnaie par l'entremise de sa valeur locative équivalente. [...] Les tribunaux ont généralement monnayé cette jouissance en valeur locative. Ensuite le montant était déduit du prix de vente que le vendeur

²³ Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, préc. note 20, p. 1143-1144.

²⁴ Jeffrey EDWARDS, préc., note 5.

devait rendre. En contrepartie, le vendeur devait payer les intérêts sur le prix à rembourser. Enfin, chaque partie pouvait réclamer de l'autre les frais d'entretien engagés pendant la période pertinente.

556 – La règle dans le régime de restitution du *Code civil du Québec* sur la question propose un changement de cap fondamental. S'inspirant du principe observé en droit de la possession, elle suggère que chaque partie conserve les fruits et revenus produits par le bien. Appliquée à la résolution de la garantie, cette règle ferait en sorte que l'acheteur profiterait de l'ensemble de la jouissance procurée par le bien, sans indemnité pour le vendeur. En revanche, le vendeur ne serait plus tenu de payer les intérêts sur le prix de vente. En ce sens, le tribunal se voit donc contraint de reporter le paiement des intérêts à l'exécution de la restitution et de refuser l'indemnité spéciale suivant l'article 1619 C.c.Q. Il serait en effet contraire à l'économie des règles nouvelles de condamner le vendeur au paiement des intérêts sans lui donner une compensation pour la jouissance du bien retirée par l'acheteur. Néanmoins, les tribunaux restent maîtres des règles devant s'appliquer au moment de la résolution. Plutôt que de se servir des nouveaux articles facultatifs, ils peuvent continuer de s'inspirer et d'appliquer les règles au sujet des fruits et des revenus observées depuis toujours à l'endroit de la garantie.

(Le Tribunal souligne)

[218] C'est donc dire que selon l'article 1704 C.c.Q., la jouissance d'un bien n'entraîne pas en principe le paiement d'une indemnité suite à l'annulation de la vente.

[219] Passons maintenant aux questions en litige.

[220] **Première question : L'immeuble est-il affecté de vices cachés?**

Un vice grave

[221] La preuve révèle que le plancher du rez-de-chaussée de l'immeuble est composé de membrures de 2" X 4" et de contreplaqués ne pouvant être considérés comme des panneaux à revêtement travaillant vu leur état de dégradation avancé.

[222] Bien que tardivement, tous les experts se sont ralliés à l'opinion de monsieur Beauregard à ce sujet.

[223] À lui seul, ce problème est d'une gravité certaine, car la résistance structurale de ce plancher est insuffisante, ce qui peut engendrer un risque pour la sécurité des occupants vu un manque de ductilité en plus d'occasionner des problèmes de vibrations inacceptables et préjudiciables à la jouissance de l'immeuble.

[224] La preuve révèle que les poutres supportant les planchers du rez-de-chaussée sont sous-dimensionnées ainsi que leurs poteaux.

[225] L'immeuble comporte donc des déficiences importantes à sa structure principale et à sa structure secondaire.

[226] Il ne fait aucun doute, dans l'esprit du Tribunal, qu'à tout le moins, les problèmes constatés aux poutres principales et aux planchers du rez-de-chaussée sont des vices graves causant un niveau élevé de vibrations dans les planchers rendant l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné et en diminuant grandement l'utilité. Ces vices sont tout, sauf peu importants, puisqu'ils affectent la structure même de l'immeuble.

Un vice existant au moment de la vente

[227] Sur ce point, tous s'entendent, les vices observés à la structure principale (poutres et poteaux au sous-sol) et à la structure secondaire (solives du plancher de l'étage mal fixées et structure déficiente du plancher du rez-de-chaussée) de l'immeuble proviennent de la construction.

[228] La preuve révèle que les panneaux utilisés pour la construction du plancher du rez-de-chaussée ont été fabriqués par l'entreprise du père de monsieur Parent dans le cadre d'un contrat gouvernemental sans certification particulière.

[229] Monsieur Parent a récupéré lesdits panneaux (surplus de production), pour réaliser le plancher du rez-de-chaussée, demeurés entreposés pendant une période d'environ cinq ans dans des conditions inconnues, probablement, selon la preuve, non complètement protégés des intempéries.

[230] Quant aux poteaux utilisés pour soutenir les poutres principales au sous-sol, monsieur Parent a lui-même admis que c'est par choix, lors de la construction, que son père et lui n'ont utilisé qu'un seul poteau par poutre, au centre de la portée, afin de dégager plus d'espace au sous-sol.

Un vice caché

[231] À l'audience, les défendeurs ont plaidé qu'il ne s'agissait pas de vices cachés puisque la structure du plancher du rez-de-chaussée était visible dans la descente d'escalier menant au sous-sol et que plusieurs indices permettaient à l'inspecteur préachat des demandeurs de constater les problèmes.

[232] Le Tribunal n'est pas d'accord. D'abord, tout ce que l'on peut voir en empruntant l'escalier conduisant au sous-sol, tel que l'a constaté le Tribunal, c'est la hauteur de la structure du plancher recouverte de gypse et non pas la structure elle-même ou sa composition interne.

[233] Pour apprécier la nature exacte et l'état de dégradation de cette structure, il a fallu retirer plusieurs panneaux de gypse au plafond du sous-sol, plusieurs visites des ingénieurs et des calculs pour enfin en arriver à la conclusion que les panneaux à revêtement travaillant n'en étaient pas et qu'ils devaient être déclassés.

[234] Les défendeurs ont fait grand état des bris de céramique comme indice qui aurait dû permettre aux demandeurs ou à leur inspecteur préachat de soupçonner un problème à la structure du plancher du rez-de-chaussée, ce qui aurait dû les pousser à aller plus loin dans leurs vérifications préachat.

[235] La preuve révèle que lorsque les demandeurs font leur inspection, il n'y a que trois tuiles de céramique fissurées, ce qui a fait dire à monsieur Bilodeau qu'il faudrait les remplacer, si elles sont encore disponibles. Il ne s'agit pas là d'un indice permettant à l'inspecteur préachat de soupçonner un problème majeur de structure. Il est utile de rappeler que l'inspection préachat n'est pas une expertise.

[236] Monsieur Vitrano a aussi dit avoir constaté que des tuiles de céramique étaient fissurées dans le hall d'entrée et il les a tout simplement remplacées sans en informer les demandeurs au moment de la vente de l'immeuble. Peut-être ce fait, s'il avait été connu, couplé aux trois fissures détectées par l'inspecteur Bilodeau, aurait pu déclencher des soupçons, mais ce ne fut pas le cas, le couple Figueira-Vitrano étant demeuré muet sur le sujet.

[237] En ce qui concerne les vibrations aux planchers du rez-de-chaussée, le Tribunal retient que, selon monsieur Vitrano, ils « résonnaient » et « faisaient beaucoup de bruits » lorsque les enfants couraient, mais cela ne l'a pas choqué. Qui plus est, il ajoute n'avoir jamais pu constater comment était fait le plancher puisque les murs et le plafond du sous-sol étaient recouverts de panneaux de gypse. Sur ce sujet, le couple Figueira-Vitrano est aussi demeuré muet.

[238] De plus, tant le rapport d'inspection préachat du couple Figueira-Vitrano que celui du couple Pleau-Tremblay ne laissaient voir d'indices permettant de soupçonner une telle dégradation de la structure du plancher du rez-de-chaussée et l'insuffisance des poutres principales et de leurs poteaux de soutien au sous-sol. Il aurait fallu ouvrir le plafond du sous-sol, ce qui n'est pas le rôle de l'inspecteur préachat, tel que l'a souligné l'ingénieur Larouche alors qu'il commente le rapport de l'ingénieur Payeur.

[239] L'ingénieur Beauregard a dû utiliser des instruments de mesure spécialisés et faire des calculs pour déterminer que le plancher du rez-de-chaussée avait subi une déflexion vers l'arrière de l'immeuble tout le long de la poutre principale sud. Il en a été de même pour déterminer si le plancher du rez-de-chaussée était « correct », a-t-il dit. Il ne s'agit certes pas là du rôle de l'inspecteur en bâtiment qui n'est pas en présence d'indices pouvant laisser voir un problème de structure. Qui plus est, l'ingénieur Payeur mentionne ne pas avoir vu à l'œil nu de déflexion de 30 mm au plancher du rez-de-chaussée.

[240] Quant à la résistance insuffisante des poutres et poteaux du sous-sol, l'ingénieur Larouche s'inscrit en faux, dans son rapport, contre les commentaires de l'ingénieur Payeur voulant que ces éléments structuraux étaient visibles lors d'une inspection préachat puisque, dit-il, des prises de mesures (sur des éléments recouverts et non

visibles sans dégarnissage) et des calculs structuraux étaient requis pour identifier le manque de capacité, ajoutant qu'un acheteur prudent et diligent ou un inspecteur ne pouvait soupçonner l'existence de ce problème à la simple visite du sous-sol. Force est de constater que même les ingénieurs, des experts, ne sont pas sur la même longueur d'onde, ce qui a contribué tout au long du procès à complexifier inutilement l'audition de cette affaire.

[241] En l'espèce, on ne peut pas, comme tentent de le faire les défendeurs, attribuer aux demandeurs, qui n'ont aucune connaissance particulière en construction, l'obligation de moyens de l'inspecteur préachat, car ce faisant, on fausse la norme d'évaluation objective prévue à l'article 1726 C.c.Q. voulant que l'on doive examiner la conduite de l'acheteur prudent et diligent et non celle d'un inspecteur tatillon.

[242] Le Tribunal ne peut pas écarter cette règle objective en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant aux demandeurs, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur.

[243] L'avertissement donné par l'inspecteur Billodeau voulant que des défauts cachés puissent exister derrière le revêtement du plafond du sous-sol, clou sur lequel les défendeurs ont frappé allègrement, n'est rien de plus qu'un constat laissant voir que monsieur Bilodeau n'a pu vérifier si les composantes du sous-sol présentaient des indices de vices. Il s'agit plutôt d'une limitation de responsabilité de l'inspecteur formulée sous forme d'avertissement. Il ne faut donc pas y voir un indice positif de vice en l'absence d'indices annonciateurs d'un vice potentiel à la structure de l'immeuble.

[244] Bref, en aucun moment, l'inspecteur Bilodeau, dans son rapport, ne laisse voir qu'il a détecté un indice positif démontrant un grave problème de structure, pas plus qu'un tel problème n'ait pu transpirer du rapport d'inspection préachat du couple Figueira-Vitrano.

[245] Il ne fait aucun doute, en l'espèce, que les vices à la structure principale et à la structure secondaire de l'immeuble sont des vices cachés.

Un vice inconnu de l'acheteur

[246] Il ne suffit pas que le vice soit caché. Il faut également qu'il soit inconnu de l'acheteur, comme l'exige l'article 1726 *in fine* C.c.Q. :

[...]

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

[247] Il s'agit ici d'une condition qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur, puisqu'aucune présomption de connaissance ne pèse sur l'acheteur, qui est toujours présumé de bonne foi.

[248] En l'espèce, la preuve a révélé que les vices étaient cachés et non apparents et que les demandeurs ont agi avec diligence et prudence en visitant l'immeuble à plusieurs reprises et en le faisant inspecter par monsieur Bilodeau.

[249] Les défendeurs qui, comme les demandeurs, n'avaient aucune expérience en construction, n'ont pas réussi à prouver que le couple Pleau-Tremblay avait une connaissance réelle des vices affectant la structure de l'immeuble.

[250] Il est manifeste que si les demandeurs avaient su, ils n'auraient jamais acheté.

[251] Il faut donc répondre à la première question par l'affirmative.

[252] Deuxième question : Dans l'affirmative, est-ce que ces vices justifient l'annulation de la vente de l'immeuble?

[253] Les défendeurs plaident que l'annulation de la vente est un recours exceptionnel et qu'elle ne doit pas être prononcée en l'espèce considérant que les travaux correctifs à apporter à l'immeuble ne sont pas aussi importants que le laissent entendre les demandeurs. Pour eux, l'annulation de la vente n'est possible que si lesdits travaux représentent un montant presque équivalent à la valeur de l'immeuble.

[254] Le Tribunal a pu constater que les demandeurs ont dû amender à plusieurs reprises leur évaluation des travaux nécessaires pour y retrancher des items qui n'étaient tout simplement pas des vices pouvant être qualifiés de cachés ou pour y corriger la nature et l'étendue de certains travaux, alors que les experts des défendeurs, défendeurs en garantie et en arrière-garantie se sont appliqués à attaquer la nécessité de certains travaux, les méthodes proposées ou leurs coûts. Ce qui fait dire au Tribunal que cette façon de procéder a certainement contribué à alourdir le débat.

[255] La jurisprudence voulant que le droit à la résolution de la vente soit un recours exceptionnel semble divisée, alors que les auteurs traitant de la situation retiennent que le recours en annulation nécessite la preuve d'un vice grave ou qui entraîne une perte de valeur substantielle pour le bien²⁵.

[256] En l'espèce, le Tribunal est en présence de vices graves qui ne peuvent avoir que pour effet d'entraîner une baisse significative de la valeur de l'immeuble.

[257] Dans *Laliberté*²⁶, une affaire de vices cachés, le juge Jean-François Émond retient qu'il est faux d'affirmer que le recours en résolution ne peut être exercé que si

²⁵ *Roy c. Proulx*, 2015 QCCS 71, p. 13.

²⁶ *Laliberté c. 9119-3557 Québec inc. (Habitations Vally)*, préc., note 19.

les vices requièrent des travaux dont la valeur est pratiquement équivalente à la valeur du bien.

[258] Selon la Cour d'appel, dans le régime de garantie de qualité, l'acheteur a le choix entre le recours en diminution de prix de vente et celui en résolution. Ce choix lui appartient²⁷. Ainsi, si l'acheteur considère que les vices ont une importance significative au point où il ne l'aurait pas acheté, ce que révèle la preuve en l'espèce, ou n'en aurait pas donné un si haut prix, il peut demander la résolution de la vente.

[259] Le Tribunal n'est pas d'accord avec les défendeurs lorsqu'ils prétendent que le problème relié au plancher du rez-de-chaussée peut être facilement corrigé par des travaux de peu d'ampleur et à faibles coûts. Ce faisant, ils segmentent les vices affectant l'immeuble et perdent de vue les problèmes à la structure principale dudit immeuble. Les travaux proposés par monsieur Beaugard et monsieur Racine, que le Tribunal retient, auront certes pour effet d'endommager les aménagements faits au sous-sol sans compter que des surprises pourront nécessairement survenir, tels que des dommages aux finis existants partout dans l'immeuble vu la nature des vices.

[260] Le Tribunal a eu l'occasion d'entendre les experts ingénieurs dans cette affaire et de consulter leurs rapports. Il retient que le rapport de l'expert Beaugard, bien que gonflé à certains égards, est minutieux, comporte photos, croquis et calculs à l'appui lorsque requis.

[261] Le témoignage de l'expert Beaugard est demeuré précis et a été rendu sans complaisance ou animosité, malgré qu'on lui ait reproché sa partialité, vu ses relations professionnelles antérieures avec le demandeur Tremblay, ce qui aux yeux du Tribunal n'a pas affecté sa crédibilité, ces reproches étant restés qu'allégations non prouvées.

[262] Cependant, les rapports des experts en défense n'avaient pas le même niveau de détails que celui de l'expert Beaugard. Leur contenu a dû être modifié pour certains, suite à l'observation des lieux par le Tribunal le 12 janvier 2016, particulièrement en ce qui regarde l'état et la qualité structurale des panneaux à revêtement travaillant composant le plancher du rez-de-chaussée. Leur témoignage, à ce sujet, a été pour le moins évolutif.

[263] Après avoir entendu les explications de l'évaluateur Racine, le Tribunal préfère l'évaluation de l'expert Beaugard et retient que les coûts des travaux correctifs à l'immeuble pour les vices de structure sont de l'ordre de 119 800,15 \$ (excluant les frais de déménagement et d'entreposage des meubles, ainsi que d'hébergement), ce qui représente une somme importante et des travaux d'une ampleur considérable puisqu'il faut intervenir au niveau de la structure de l'immeuble.

[264] En l'espèce, devant l'importance des travaux qui devront être exécutés pour corriger les vices cachés qui affectent la résidence, madame Pleau et monsieur

²⁷ *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA259; *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593.

Tremblay demandent la résolution de la vente. Dans le contexte où les vices cachés sont tout, sauf « peu importants », il faut respecter ce choix. La nature des vices cachés justifie donc la résolution de la vente.

[265] Troisième question : Dans l’affirmative, à partir de quel moment ces vices étaient-ils présents?

[266] La réponse à cette question ne fait aucun doute, la preuve révélant que les vices cachés affectent l’immeuble depuis sa construction.

[267] À ce sujet, l’expert Beauregard s’exprime ainsi :

L’immeuble du 1038 rue Alma-Aubin est caractérisé par un mauvais choix de produits et surtout par des pratiques de construction déficientes. Il en résulte un immeuble sujet à des dommages matériels fréquents et dont certaines composantes structurales sont jugées non sécuritaires [...]

(Pièce P-5A, p. 14, par. 6)

[268] L’expert Larouche a, lors de son témoignage, mentionné que selon lui l’immeuble était « croche » depuis l’origine.

[269] Quant à l’affaissement du plancher du rez-de-chaussée au point d’appui, l’expert Payeur est d’avis qu’il date de plusieurs années considérant que l’immeuble a été construit comme cela, dit-il.

[270] Pour les experts Lafrenière et Walsh, les altérations par l’eau et les microorganismes au plafond du sous-sol sur les contreplaqués formant les panneaux à revêtement travaillant datent du début ou d’avant la construction.

[271] Monsieur Racine conclut, vu l’état de dégradation du contreplaqué situé sous les panneaux à revêtement travaillant, qu’ils ont été soumis au mauvais temps.

[272] Il ne fait aucun doute aux yeux du Tribunal que les vices cachés affectant les structures principales et secondaires de l’immeuble sont présents depuis sa construction et que les fissures, craquements, frottements et vibrations se sont accentués au fil du temps, tel que le mentionne l’ingénieur Beauregard dans son complément de rapport technique du 7 janvier 2016 (pièce P-5B) et monsieur Boudreault, lors de son témoignage, voulant qu’il ait constaté plus de vibrations dans le plancher du rez-de-chaussée de l’immeuble lors de la visite des lieux du 12 janvier 2016 que lorsqu’il y résidait de 1997 à 2002.

[273] Il faut ajouter à cela le témoignage de monsieur Vitrano voulant qu’il ait constaté une augmentation des fissures aux céramiques pendant son occupation de l’immeuble de 2002 à 2011.

[274] Quatrième question : Les demandeurs ont-ils droit à des dommages et intérêts?

[275] Les demandeurs réclament un montant de 21 437,70 \$ à titre de frais occasionnés par la vente. Cette somme se détaille ainsi :

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| - frais d'intérêts prêt hypothécaire | 7 400,79 \$ |
| - notaire | 1 100,00 \$ |
| - taxes scolaires | 534,39 \$ |
| - taxes municipales | 3 248,31 \$ |
| - droit de mutation | 4 834,20 \$ |
| - assurances | 1 215,56 \$ |
| - Hydro-Québec | 1 298,17 \$ |
| - rapport d'inspection préachat | 620,89 \$ |
| - frais de déménagement | 1 185,39 \$ |

[276] Certains des dommages matériels réclamés sont de la nature de ceux qui peuvent être accordés lorsque le Tribunal prononce la résolution d'une vente immobilière dans le régime de la garantie légale, soit en l'espèce les frais de notaire, les droits de mutation, l'inspection préachat et les frais de déménagement (7 740,48 \$).

[277] En effet, ces dommages visent à remettre les parties dans l'état où elles étaient avant la signature du contrat résolu conformément aux articles 1606 et 1699 C.c.Q. qui se lisent comme suit :

1606. Le contrat résolu est réputé n'avoir jamais existé; chacune des parties est, dans ce cas, tenue de restituer à l'autre les prestations qu'elle a reçues.

Le contrat résilié cesse d'exister pour l'avenir seulement.

1699. La restitution des prestations a lieu chaque fois qu'une personne est, en vertu de la loi, tenue de rendre à une autre des biens qu'elle a reçus sans droit ou par erreur, ou encore en vertu d'un acte juridique qui est subséquemment anéanti de façon rétroactive ou dont les obligations deviennent impossibles à exécuter en raison d'une force majeure.

Le tribunal peut, exceptionnellement, refuser la restitution lorsqu'elle aurait pour effet d'accorder à l'une des parties, débiteur ou créancier, un avantage indu, à moins qu'il ne juge suffisant, dans ce cas, de modifier plutôt l'étendue ou les modalités de la restitution.

[278] Pour ce qui est des taxes scolaires, des taxes municipales, des assurances et des frais d'électricité, ils ne doivent pas être accordés, car il ne s'agit pas de dépenses

qui ont amélioré l'immeuble, mais des dépenses d'occupation reliées aux coûts d'un logement. Il faut donc ici retrancher un montant de 6 296,43 \$.

[279] Les intérêts payés sur l'hypothèque ne sont pas attribuables à l'état de l'immeuble, mais au fait que pour l'acquérir, les demandeurs ont dû emprunter. Il faut donc retrancher du montant demandé la somme de 7 400,79 \$.

[280] C'est donc dire que les demandeurs ont droit à des dommages matériels de l'ordre de 7 740,48 \$.

[281] Ils réclament aussi un montant de 11 640,81 \$ à titre de dommages directs pour les impenses et améliorations effectuées pendant leur occupation de l'immeuble (pièce P-18). Les impenses visées concernent la notion de dépenses utiles et nécessaires incorporées à l'immeuble et faites de bonne foi qui visent la conservation et l'amélioration du bien et donnent à l'immeuble une plus-value (art. 958 et 959 C.c.Q.).

[282] Le montant réclamé pour les impenses et améliorations peut être remboursé conformément aux dispositions suivantes du *Code civil du Québec* :

1700. La restitution des prestations se fait en nature, mais si elle ne peut se faire ainsi en raison d'une impossibilité ou d'un inconvénient sérieux, elle se fait par équivalent.

L'équivalence s'apprécie au moment où le débiteur a reçu ce qu'il doit restituer.

1703. Le droit d'être remboursé des impenses faites au bien sujet à la restitution est réglé conformément aux dispositions du livre Des biens applicables au possesseur de bonne foi ou, s'il y a mauvaise foi ou si la cause de la restitution est due à la faute de celui qui a l'obligation de restituer, à celles qui sont applicables au possesseur de mauvaise foi.

[283] À cet égard, les dépenses effectuées par les demandeurs, pour lesquelles le Tribunal a retrouvé des factures en bonne et due forme, excluant ce qui semble être des sommes réclamées pour du travail au noir et la somme réclamée pour l'échangeur d'air, devront être remboursées, soit une somme de 5 903,46 \$.

[284] En l'espèce, le Tribunal est d'avis, contrairement aux prétentions des défendeurs, que la remise en état des parties est possible considérant les engagements pris par les demandeurs à l'audience et aux conditions suivantes :

- faire retirer les résidus de matériaux (panneaux de gypse) arrachés sur les murs et plafonds du sous-sol toujours sur les lieux et en disposer selon les normes;
- faire réinstaller une douche dans la salle de bain de l'étage, de qualité et de dimensions comparables à celle qui était sur place lors de l'achat;
- faire réparer les fuites à la toilette et à la baignoire situées à l'étage;

- faire inspecter et réparer la section du plafond de la cuisine située sous la salle de bain de l'étage;
- faire réinstaller la hotte et les armoires de cuisine;
- laisser l'échangeur d'air installé par Clivenco en 2011 sur place;
- les travaux devant être faits par des gens de métier, factures à l'appui.

[285] Il faut déduire du prix de vente à restituer une somme de 8 000 \$ nécessaire à la remise en état des plafonds et des murs (panneaux de gypse) du sous-sol partiellement détruits par les demandeurs.

[286] Il n'y a pas lieu d'ordonner la compensation pour la jouissance des lieux considérant l'absence de preuve quant à la valeur locative des lieux et le fait que pendant leur occupation, les demandeurs n'ont jamais pu jouir pleinement de l'immeuble. En conséquence, dans la perspective de maintenir un juste équilibre entre les parties, le Tribunal n'entend pas ordonner, jusqu'au jugement, le paiement des intérêts et de l'indemnité additionnelle.

[287] Les demandeurs réclament également un montant de 40 000 \$, soit 20 000 \$ chacun, à titre de dommages moraux pour perte de temps, troubles, ennuis, inconvénients divers, perte de jouissance et stress.

[288] Le Tribunal ne doute pas que les demandeurs ont subi de nombreux inconvénients depuis la découverte des graves vices cachés affectant l'immeuble. Leur témoignage à cet effet est éloquent et démontre qu'ils vivent en quelque sorte reclus dans cette résidence dont ils ne peuvent jouir pleinement, le sous-sol étant à toutes fins pratiques inutilisable.

[289] Ces dommages ne visent pas à remettre les parties dans l'état où elles étaient avant la signature du contrat, mais plutôt à réparer le préjudice subi si les défendeurs avaient connu l'existence des vices cachés ou ne pouvaient l'ignorer, mais tel n'est pas le cas. En l'espèce, le Tribunal ne retrouve pas de preuve prépondérante voulant que les vendeurs étaient au fait des vices à la structure principale et à la structure secondaire de l'immeuble (art. 1728 C.c.Q.). Peut-être y a-t-il des soupçons à cet effet, mais cela n'est pas suffisant.

[290] En conséquence, le Tribunal n'entend pas accorder aux demandeurs une indemnité pour dommages moraux.

[291] Ils n'auront droit qu'à une somme de 7 740,48 \$ plus les impenses de 5 903,46 \$ à titre de dommages et intérêts aux fins d'être remis dans l'état où ils étaient avant la signature du contrat résolu, soit un montant total de 13 643,94 \$.

[292] Cinquième question : Les demandeurs ont-ils abusé de leurs droits ou les ont-ils exercés de façon excessive sans recherche de compromis?

[293] Cette question est en lien direct avec la demande reconventionnelle déposée par les défendeurs en garantie contre les demandeurs principaux voulant qu'en multipliant les procédures et expertises, ils leur ont causé des dommages.

[294] L'article 51 du nouveau *Code de procédure civile* prévoit ce qui suit :

51. Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office, déclarer qu'une demande en justice ou un autre acte de procédure est abusif. L'abus peut résulter, sans égard à l'intention, d'une demande en justice ou d'un autre acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, entre autres si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

[295] En l'espèce, il est clair que les appels en garantie ont pour effet de causer des délais et d'augmenter les frais, cependant ils ne sont pas le fait des demandeurs. Ils résultent plutôt d'une décision des demandeurs en garantie et en arrière-garantie.

[296] Dans l'affaire *Cegerco Construction inc. c. Tetra Pak Canada Inc.*²⁸, la Cour d'appel, faisant la distinction entre le recours en garantie et la mise en cause, rappelle que l'appel en garantie est de nature différente puisqu'il consiste à appeler en cause un tiers contre qui une partie prétend exercer un recours tendant à être indemnisé de la condamnation qui pourrait être prononcée contre elle, un recours qu'après cette condamnation, elle pourrait exercer par action récursoire, ajoutant que le demandeur n'est pas concerné par le fait que le défendeur exerce un recours distinct contre un tiers.

[297] En l'espèce, les demandeurs en garantie et en arrière-garantie sont donc des tiers face aux demandeurs avec lesquels ils n'ont aucun lien de droit.

[298] De plus, rien dans la preuve ne laisse voir que les demandeurs ont abusé de leurs droits au moyen d'une demande en justice ou d'un acte de procédure mal fondé, frivole ou dilatoire ou encore qu'ils ont eu un comportement frivole ou quérulent.

[299] Il faut donc répondre à cette question par la négative.

[300] En résumé, il ne fait pas de doute que l'immeuble acheté par les demandeurs est affligé de vices cachés graves, remontant à sa construction et leur donnant droit à l'annulation de la vente, mais non à des dommages et intérêts pour les préjudices subis vu l'absence d'une preuve prépondérante démontrant que les défendeurs connaissaient

²⁸ 2002 CanLII 29878 (QCCA), p. 6 et 7.

les vices cachés ou ne pouvaient les ignorer. Dans les circonstances, les demandeurs n'ont pas abusé de leurs droits.

[301] En terminant, un mot sur les demandes introductives d'instance en garantie et en arrière-garantie. Les demandeurs en garantie et en arrière-garantie ont plaidé à l'audience que le Tribunal pouvait aller jusqu'à ordonner l'annulation des ventes successives de l'immeuble jusqu'au défendeur en arrière-garantie; les vices provenant de la construction de l'immeuble.

[302] Le Tribunal n'entend pas aller jusque-là considérant que de telles conclusions en annulation de vente n'ont pas été demandées, qu'il n'y a pas lieu d'adjudger au-delà de ce qui est demandé en l'espèce.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Sur la requête principale :

[303] **ACCUEILLE** en partie la demande ré-réamendée;

[304] **ANNULE** la vente intervenue entre les parties le 22 juin 2011 quant à l'immeuble connu et désigné comme suit, à savoir :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE SOIXANTE-TROIS (1 694 063) du CADASTRE DU QUÉBEC, dans la circonscription foncière de Québec.

Avec bâtisse dessus construite portant le numéro 1038, Alma-Aubin, Québec, Québec, G1X 4V4, Canada, circonstances et dépendances.

Incluant tous les biens meubles qui sont incorporés, attachés, réunis ou unis par accession à cet immeuble et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi.

[305] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 392 000 \$ à titre de remboursement du prix de vente, avec intérêts et l'indemnité additionnelle à compter du présent jugement;

[306] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 7 740,48 \$ à titre de dommages et intérêts découlant des frais relatifs à la résiliation du contrat de vente avec intérêts au taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 et suivants du *Code civil du Québec*, et ce, à compter du présent jugement;

[307] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 5 903,46 \$ à titre d'impenses et améliorations apportées à l'immeuble ci-haut décrit avec intérêts au

taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 et suivants du *Code civil du Québec*, et ce, à compter du présent jugement;

[308] **ORDONNE** aux demandeurs de remettre aux défendeurs l'immeuble ci-haut décrit avec les accessoires plus amplement décrits à l'annexe AG33676 (pièce P-2) ainsi que toutes les améliorations effectuées, libres de toute charge ou hypothèque pouvant l'affecter, dans les 45 jours du paiement des sommes qui leur sont ci-haut octroyées;

[309] **ORDONNE** aux demandeurs de disposer, selon les normes, des matériaux (panneaux de gypse) retirés du plafond et des murs du sous-sol, de faire réinstaller une douche à l'étage, de qualité et dimensions comparables à celle qui était sur place lors de l'achat, de faire réparer les fuites à la toilette et à la baignoire de la salle de bain de l'étage, de faire inspecter et réparer la section du plafond de la cuisine située sous la salle de bain de l'étage, de faire réinstaller la hotte et les armoires de cuisine, de laisser sur place l'échangeur d'air installé en 2011 par Clivenco et de faire exécuter lesdits travaux par des gens de métier, factures à l'appui, et ce, préalablement à la remise de l'immeuble;

[310] **ORDONNE**, par la suite, à l'Officier de la publicité et des droits de la circonscription foncière de Québec d'inscrire le présent jugement sur présentation d'une réquisition d'inscription conforme aux prescriptions de la loi et paiement des droits prescrits;

Sur la requête en garantie :

[311] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance en garantie;

[312] **CONDAMNE** les défendeurs en garantie à payer aux défendeurs principaux la somme de 7 740,48 \$, versée par ces derniers aux défendeurs principaux, plus les intérêts au taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du *Code civil du Québec* à compter du présent jugement;

[313] **CONDAMNE** les défendeurs en garantie à payer aux défendeurs principaux la somme de 5 903,46 \$ versée par ces derniers aux défendeurs principaux, plus les intérêts au taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du *Code civil du Québec* à compter du présent jugement;

Sur la requête en arrière-garantie :

[314] **ACCUEILLE** en partie la requête en arrière-garantie;

[315] **CONDAMNE** le défendeur en arrière-garantie à payer aux défendeurs en garantie la somme de 7 740,48 \$, versée par ces derniers aux défendeurs principaux, plus les intérêts au taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du *Code civil du Québec* à compter du présent jugement;

[316] **CONDAMNE** le défendeur en arrière-garantie à payer aux défendeurs en garantie la somme de 5 903,46 \$, versée par ces derniers aux défendeurs principaux, plus les intérêts au taux légal, de même que l'indemnité additionnelle prévue aux articles 1619 et suivants du *Code civil du Québec* à compter du présent jugement;

[317] **RÉSERVE** les recours légaux des défendeurs principaux à l'égard des défendeurs en garantie, qu'ils soient de nature résolutoire ou en réduction du prix de vente, lorsqu'ils auront satisfait aux condamnations ci-avant prononcées;

[318] **RÉSERVE** les recours légaux des défendeurs en garantie à l'égard du défendeur en arrière-garantie, qu'ils soient de nature résolutoire ou en réduction du prix de vente, lorsqu'ils auront satisfait aux condamnations ci-avant prononcées;

[319] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs en garantie contre les demandeurs principaux;

[320] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais de justice.

LOUIS DIONNE, J.C.S.

M^e Marco Lavoie
Lévesque Lavoie Avocats inc.
Procureurs des demandeurs, casier 106

M^e Philippe Morisset
Joli-Coeur Lacasse
Procureurs des défendeurs et
demandeurs en garantie, casier 6

Me Stéphane Pagé
Bouchard Pagé Tremblay
Procureurs des défendeurs en garantie et
demandeurs en arrière-garantie, casier 100

Monsieur Denis Parent
[...] Québec (Qc) [...]
Défendeur en arrière-garantie

Dates d'audience : 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21 janvier 2016.

