

Verville c. 9146-7308 Québec inc.

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-017983-073
(460-17-000524-058)

DATE : 2 septembre 2008

**CORAM : LES HONORABLES ANDRÉ ROCHON J.C.A.
MARIE-FRANCE BICH J.C.A.
JACQUES DUFRESNE J.C.A.**

MARCEL VERVILLE
APPELANT (défendeur et demandeur en garantie)
c.

9146-7308 QUÉBEC INC.
INTIMÉE (demanderesse)
et
GILLES BROOKS
INTIMÉ (défendeur en garantie)

et
**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SHEFFORD**
MIS EN CAUSE (mis en cause)

ARRÊT

[1] **LA COUR**; - Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 24 juillet 2007 par la Cour supérieure, district de Bedford (l'honorable Yves Tardif), qui a condamné l'appelant à payer à l'intimée 1 008 882 \$ et 79 998,38 \$ en raison de vices cachés affectant l'immeuble vendu;

[2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;

[3] Pour les motifs du juge André Rochon, auxquels souscrivent les juges Marie-France Bich et Jacques Dufresne;

[4] **ACCUEILLE** en partie l'appel, avec dépens, à la seule fin de remplacer les paragraphes 84 et 85 du dispositif du jugement entrepris par le suivant :

CONDAMNE le défendeur à payer à la demanderesse la somme de **661 800 \$** avec intérêt au taux légal depuis l'assignation et l'indemnité additionnelle;

ANDRÉ ROCHON J.C.A.

MARIE-FRANCE BICH J.C.A.

JACQUES DUFRESNE J.C.A.

Me Benoît Galipeau
GAUDET, GALIPEAU, PARCEL
Pour l'appelant

Me Régis Nivoix
DOYON, IZZI, NIVOIX
Pour les intimés

Date d'audience : 18 juin 2008

MOTIFS DU JUGE ROCHON

[5] Le 30 septembre 2004, l'appelant a vendu à l'intimée une « entreprise » soit un domaine privé de location de terrains pour maisons modulaires et mobiles.

[6] Le prix de vente indiqué à l'acte de vente est de 1 505 000 \$¹. Les parties ont précisé la valeur de chacun des éléments d'actifs vendus :

Cette vente est faite pour le prix de UN MILLION CINQ CENT CINQ MILLE DOLLARS (1 505 000,00\$), soit :

- a) Une somme de TROIS MILLE DOLLARS (3,000.00\$) pour l'équipement;
- b) Une somme de CENT-QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE DOLLARS (197,000.00\$) pour l'usine de filtration;
- c) Une somme de NEUF CENT CINQ MILLE DOLLARS (905,000.00\$) pour le terrain;
- d) Une somme de QUATRE CENT MILLE DOLLARS (400,000.00\$) pour l'achalandage;

le tout formant une somme de UN MILLION CINQ CENT CINQ MILLE DOLLARS (1 505 000,00\$) en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acquéreur la somme de TROIS CENT CINQ MILLE DOLLARS (305,000.00\$), dont quittance pour autant.

[7] Le 24 juillet 2007, l'appelant était condamné à payer à l'intimée 1 088 880,28 \$ en raison de vices cachés qui affectaient le bien vendu.

[8] Par son pourvoi, l'appelant s'attaque, d'une part, aux déterminations factuelles du juge de première instance et, d'autre part, à la qualification juridique de ces mêmes faits retenue par le juge de la Cour supérieure.

LES FAITS

[9] Les faits essentiels à la bonne intelligence de l'affaire sont les suivants.

¹ Les parties admettent qu'un montant additionnel de 195 000 \$ fut versé comptant au vendeur à la signature de l'acte de vente.

[10] À compter de 1974, l'appelant entreprend l'exploitation d'un parc de maisons mobiles (le parc) qui sera agrandi par phases au cours des années.

[11] L'appelant, à l'aide d'un plombier et d'un excavateur, a procédé à l'installation des infrastructures du parc dont un réseau d'égout et d'aqueduc autonome, non relié aux services municipaux.

[12] En 2004, pour des raisons de santé, l'appelant met le parc en vente. La vente est conclue avec l'intimée. Stephen Blanchard (Blanchard) et Gilles Brooks (Brooks) sont les actionnaires et administrateurs de l'intimée.

[13] Avant la vente, les représentants de l'intimée visitent les lieux à quelques reprises. Ils examinent les états financiers de l'entreprise. Ils consultent les autorités municipales et le dossier disponible au bureau du ministère de l'Environnement et du développement durable (le ministère). Ils reçoivent les assurances verbales de l'appelant quant au bon fonctionnement du parc et de ses infrastructures. L'épouse de l'appelant leur remet les résultats des tests d'eau des laboratoires d'analyse pour les trois ou quatre dernières années précédant la vente. Les résultats sont positifs. Aucune anomalie n'est signalée.

[14] À l'acte de vente, l'appelant déclare avoir apporté les corrections nécessaires aux deux seuls avis de non-conformité émis par le ministère qui avaient été portés à l'attention des représentants de l'intimée.

[15] Dès l'automne 2004, les difficultés surgissent : bris de tuyaux, gel et interruption de services. Contrairement aux représentations de l'appelant, l'intimée apprend qu'il ne fut pas remédié aux défauts signalés dans les avis d'infraction du ministère de l'Environnement.

[16] Au printemps 2005, les tests d'eau potable révèlent des anomalies importantes. Des avis d'ébullition de l'eau sont émis au cours de l'été. Ils étaient toujours en vigueur au moment du procès.

[17] À la suite de plusieurs expertises, le 26 mai 2005 l'intimée choisit d'intenter une action estimatoire par laquelle elle réclame une réduction du prix de vente de 1 240 516,37 \$.

LE JUGEMENT DONT APPEL

[18] Après un procès de huit jours et l'audition de nombreux témoins tant experts que profanes, le juge conclut à l'existence de deux vices cachés : (1) l'enfouissement des tuyaux d'aqueduc et d'égout à une profondeur insuffisante posés sur un remblai inadéquat; (2) l'aménagement à une distance non réglementaire et contraire aux règles de l'art des conduits d'égout et d'aqueduc dans une même tranchée.

[19] Le juge de la Cour supérieure indique que l'on ne peut pas exiger de l'acheteur de creuser le sol avant la vente. Il affirme qu'il y a un déficit d'usage car l'installation déficiente explique ou est susceptible d'expliquer les interruptions dans la distribution de l'eau et les problèmes de contamination.

[20] Selon le juge de première instance, le caractère caché du vice découlerait de plus du comportement malhonnête de l'appelant face aux questions pointues posées par les représentants de l'intimée et des manœuvres de l'appelant et de son épouse, antérieurement à la vente, pour masquer les difficultés reliées à la contamination de l'eau potable.

[21] Quant au quantum, le juge retient le calcul des experts de l'intimée. Ainsi, sous réserve de quelques ajustements et d'un calcul de dépréciation, il condamne l'appelant à payer 1 008 882 \$ pour la réfection du réseau de plomberie et 79 993 \$ pour les coûts déjà assumés par l'intimée en raison des vices.

[22] Il rejette les demandes de l'intimée en ce qui a trait aux puits et au système de drainage.

ANALYSE

[23] Les moyens de l'appelant sont de deux ordres. Dans un premier temps, l'appelant s'attaque aux conclusions factuelles du juge de la Cour supérieure quant aux éléments suivants : profondeur des tuyaux, emplacement de ceux-ci, qualité du remblai et la contamination de l'eau. En deuxième lieu, l'appelant conteste la qualification juridique de ces mêmes faits.

[24] Les différents moyens de l'appelant commandent l'application de deux normes de contrôle, comme l'a rappelé la Cour suprême dans l'arrêt *ABB inc. c. Domtar inc.*². Sur les questions factuelles une grande retenue s'impose. La Cour ne saurait intervenir qu'en présence d'erreurs manifestes et dominantes. À l'opposé, la qualification juridique de ces mêmes faits est une question de droit qui ne commande aucune déférence et qui doit s'apprécier en fonction de la norme de la décision correcte. Cette distinction fut reprise récemment par la Cour dans l'arrêt *Marcoux c. Picard*³ :

Dans son arrêt *ABB*, la Cour suprême enseigne aussi que la nature juridique de la distinction entre un vice caché et un vice apparent est une question de qualification, donc une question de droit. Par conséquent, si le juge de première instance a commis une erreur dans la qualification du caractère caché ou

² [2007] 3 R.C.S. 461, paragr. 34 à 37.

³ 2008 QCCA 259, paragr. 18.

apparent du vice, une Cour d'appel peut aussi bien se prononcer que le juge du procès en tirant des conclusions de droit dans la mesure cependant où la Cour d'appel accepte les déterminations factuelles établies par le juge de première instance.⁴ [Je souligne]

i) Les questions factuelles

[25] Il paraît utile de rappeler le fardeau de démonstration qui incombe à la partie qui allègue une erreur manifeste et dominante. Dans l'arrêt *Regroupement des C.H.S.L.D. Christ-Roy c. Comité provincial des malades*⁵, la Cour fait les remarques suivantes :

[55] Lorsqu'une preuve de quelque complexité prête à interprétation et requiert de la part du juge de première instance l'appréciation individuelle puis globale de multiples éléments, dont certains sont divergents ou contradictoires, il ne suffit pas de sélectionner aux fins du pourvoi tout ce qui aurait pu être interprété différemment, à l'exclusion de tout le reste, afin de réitérer une thèse déjà tenue pour non fondée par le juge qui a entendu le procès. Une erreur dans la détermination d'un fait litigieux n'est manifeste que si son caractère évident ou flagrant se dégage avec netteté du ré-examen de la partie pertinente de la preuve et qu'une conclusion différente sur ce fait litigieux s'impose dès lors à l'esprit. Une erreur n'est déterminante que si elle prive le jugement entrepris d'une assise nécessaire en fait, faussant ainsi le dispositif de la décision rendue en première instance et commandant réformation de ce dispositif pour cette raison. Cette question pourtant importante en appel n'est nulle part abordée par les appelants privés conventionnés pour qui, semble-t-il, toutes les erreurs ou prétentions d'erreur se valent. Il leur revenait d'identifier spécifiquement et de circonscrire dans leur mémoire ce en quoi le jugement souffrait d'une telle faiblesse et ils ne l'ont pas fait.

[26] L'appelant ne s'est pas déchargé de ce fardeau de démontrer l'existence de telles erreurs dans le jugement entrepris. Cela est particulièrement évident pour les éléments relatifs à la profondeur des tuyaux, à l'emplacement des tuyaux d'égout par rapport aux tuyaux d'aqueduc et à la nature du remblai. Les conclusions du juge de la Cour supérieure reposent sur une preuve directe qui a mis à jour de nombreuses anomalies et écarts normatifs dans les infrastructures d'égout et d'aqueduc. À cet égard, la preuve photographique est éloquente et contredit nettement le témoignage de l'appelant.

[27] À l'audition, l'appelant insiste sur les inférences erronées qu'aurait tirées le juge de la Cour supérieure sur la question de la contamination de l'eau. Plus précisément,

⁴ *Ibid.*, paragr. 18. Voir aussi *Bertrand c. Pelletier* [1997] R.D.I. 321 (C.A.).

⁵ [2007] R.J.Q. 1753.

l'appelant reproche au juge de la Cour supérieure de conclure, par voie de présomption, à la présence d'une contamination du réseau d'aqueduc alors que plusieurs éléments de la preuve sur le sujet, ignorés par le juge, ne concordent pas avec ceux qu'il a retenus.

[28] Ce reproche est sans fondement. Sur cette question de la contamination, une lecture attentive du jugement entrepris m'amène à conclure que le juge de première instance a préféré la thèse avancée par les experts de l'intimée plutôt que celle des experts de l'appelant.

[29] Seul le témoin Denis Richard (Richard), expert en hydrogéologie, a procédé à des tests d'eau. Il a identifié quatre causes possibles de contamination de l'eau potable soit :

- 1) vices dans les ouvrages de captages (les puits);
- 2) milieu aquifère vulnérable mettant en contact les eaux de surface et les eaux souterraines;
- 3) les infrastructures déficientes de distribution;
- 4) proximité déficiente des infrastructures, dont les tuyaux trop proches dans une même tranchée, usine de traitement trop près du puits P-4, lac artificiel près du puits Verville.

[30] Procédant par élimination, Richard a constaté que la source de contamination ne se trouvait pas dans le captage des ressources en eau souterraine puisque les tests d'eau effectués n'étaient pas hors normes. Il a donc conclu que la source devait se trouver dans les infrastructures d'adduction existantes et des sources potentielles de contamination bactériologique qui la jouxtent (comme le réseau d'égout).

[31] De plus, Richard a reconnu dans son rapport que la mauvaise étanchéité des puits pourrait dégrader la qualité de l'eau, dépendant de la période de l'année. Par contre, les tests répétés de la qualité bactériologique des eaux brutes pour la période du 20 au 23 mars 2006 n'ont révélé aucune anomalie. Richard a donc conclu que les causes les plus probables de contamination provenaient de l'installation et l'état du réseau.

[32] L'expert Richard a de même écarté une autre cause possible de contamination soulevée par l'appelant. Il a ainsi qualifié de « très, très peu probable » la possibilité d'une contamination lors du prélèvement des échantillons.

[33] Le juge a de plus entendu les témoignages de ceux qui ont procédé aux travaux dans les réseaux, dont Alain Raymond. Celui-ci a expliqué leur manière de procéder à la désinfection des équipements et des lieux lors des travaux.

[34] L'ingénieur Legault, également expert de l'intimée, a longuement témoigné sur la vulnérabilité de l'infrastructure mise en place par l'appelant. Il a qualifié les risques de fuite et de contamination comme étant « plus que probables ».

[35] Bien que la question ait pu être abordée d'une manière plus globale (y avait-il ou non contamination de l'eau potable au moment de la vente ?), le jugement entrepris identifie la source la plus probable de cette contamination. Ce faisant, les conclusions du juge reposent sur l'appréciation d'une preuve d'experts dont l'assise est nettement soutenue par les faits mis en preuve. Je ne saurais y voir là matière à intervention.

ii) La qualification juridique

[36] Reste la qualification juridique des faits retenus par le juge de la Cour supérieure. Peut-on conclure qu'il s'agit de vices cachés ou, dit autrement, y a-t-il un déficit d'usage au sens de l'article 1726 C.c.Q. qui est ainsi rédigé :

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.

[37] Pour pouvoir invoquer la garantie légale liée à l'existence de vices cachés, l'acheteur doit démontrer que le vice était caché, qu'il était inconnu de l'acheteur, qu'il existait au moment de la vente et qu'il était grave.

[38] Le caractère caché du vice « s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence »⁶. En l'espèce, le caractère physiquement caché du vice ne fait aucun doute. L'appelant soutient toutefois que l'intimée fut imprudente en ne procédant à aucune expertise avant l'achat. Selon l'appelant, il s'agit d'un achat immobilier de grande envergure et tout acheteur raisonnable, en de telles circonstances, aurait fait expertiser les lieux et notamment les infrastructures d'eau et d'égout.

[39] La thèse de l'appelant s'appuie sur les propos de l'auteur Edwards⁷ qui qualifie de malheureuse la formulation particulière de la norme du second alinéa de l'article

⁶ *ABB inc.*, précité note 2, paragr. 51.

⁷ Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 1998.

1726 C.c.Q. À cet égard, Me Edwards rappelle que l'alinéa est une codification du droit antérieur. La règle énoncée à l'article (sans avoir besoin de recourir à un expert) est généralement exacte. Toutefois, précise l'auteur, dans certains cas l'acheteur devient imprudent s'il ne recourt pas aux services d'un tiers pour examiner le bien vendu. Me Edwards écrit :

Le texte énonce à la fois la norme d'appréciation du caractère occulte et l'élimination de l'obligation préalable d'inspection par un expert. Il paraît tenir pour acquis que la norme de l'acheteur raisonnable est toujours inconciliable avec l'aide obligatoire d'un expert. En général, le principe est exact. Cependant, dans certaines circonstances, l'acheteur ne peut satisfaire à la norme de l'acheteur prudent et diligent en agissant seul. Envisageons le cas d'un acheteur profane désireux d'acquérir un ordinateur d'un certain âge, d'une grande complexité et à un prix élevé, c'est-à-dire plusieurs millions de dollars, d'un vendeur ordinaire; ou encore celui d'un acheteur profane d'un immeuble qui, constatant certains indices inquiétants, n'a pas la connaissance nécessaire pour écarter la possibilité d'un vice. Dans les deux hypothèses, l'acheteur agissant seul n'a pas la connaissance requise pour effectuer et compléter un examen selon la norme d'un acheteur « prudent et diligent ». S'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente. L'erreur de formulation dans le texte actuel a donc trait à l'idée que l'acheteur raisonnable ne doit jamais obtenir l'aide d'un expert. Or, parfois, dans un contexte exceptionnel, afin même de satisfaire à la norme d'un acheteur raisonnable, l'acheteur se doit d'obtenir une aide spécialisée.⁸

[40] Il y a plusieurs raisons pour ne pas retenir la thèse de l'appelant. De nombreux indices ont amené le juge de la Cour supérieure à conclure au caractère caché du vice. Les représentants de l'intimée ont effectué de multiples visites des lieux. Ils ont étudié attentivement les états financiers, ceux-ci ne révélaient aucun indice susceptible de mettre en garde l'acheteur prudent quant à l'existence d'anomalies ou de dépenses inusitées en ce qui a trait au réseau d'aqueduc et d'égout. Ils ont contacté les autorités municipales qui ne possédaient aucune information utile pour les acheteurs, qui furent référés au ministère. Les deux seuls avis du ministère portaient sur le maintien des puits et des équipements de l'usine d'épuration. L'appelant a rapidement rassuré les représentants de l'intimée à ce sujet et leur a fourni une garantie spécifique à l'acte de vente. Aux questions de ces mêmes représentants, l'appelant a indiqué que les infrastructures mises en place étaient « bonnes » pour plusieurs décennies et qu'il n'y avait jamais eu de difficulté à cet égard. La preuve retenue par le juge de la Cour supérieure démontre que ces représentations étaient fausses et que l'appelant le savait pertinemment. Il connaissait précisément les interruptions récurrentes de l'eau et sa mauvaise qualité, et ce, depuis plus de 10 ans avant la vente.

⁸ *Ibid.*, no 381, p. 170-171.

[41] De même, quelque temps avant la vente, l'épouse de l'appelant a montré à Brooks « les cartables de ses tests d'eau qui étaient sur plusieurs années en arrière, je ne peux pas vous dire si c'était quatre, il y avait au moins plus que trois ans de rapports de tests d'eau qui étaient lorsqu'on a posé des questions sur l'eau qui étaient tous positifs ou de bons tests d'eau ». Cette preuve n'a pas été contredite.

[42] Qui plus est, le juge de la Cour supérieure conclut que l'épouse de l'appelant a sciemment faussé les tests d'eau avant la vente pour camoufler le problème de contamination. Selon la preuve, elle ajoutait de l'eau de javel aux échantillons avant de les soumettre à l'analyse. Selon les conclusions de l'ingénieur Richard, cet ajout pouvait « falsifier les résultats bactériologiques » et permettait de « masquer la contamination ».

[43] L'appelant a insisté auprès d'un représentant de l'intimée afin qu'il s'abstienne de parler aux locataires pour ne pas les inquiéter outre mesure.

[44] Bref, l'appelant a tort de reprocher à l'intimée de ne pas avoir exploré davantage les lieux alors que c'est sa propre conduite et celle de son épouse qui ont permis de berner l'intimée. À cet égard, les propos du juge LeBel⁹, alors à notre Cour, conservent toute leur pertinence :

Le dol ou le mensonge du vendeur peut rendre un vice juridiquement caché, surtout lorsque l'acquéreur a demandé une explication au sujet des manifestations d'un défaut et qu'on l'a orienté sur une fausse piste. On ne peut reprocher à l'acquéreur de soupçonner la mauvaise foi de son vendeur. Ainsi, dans *B. et R. Gauthier inc. c. Lemieux* [C.A. Québec 200-09-000096-773, le 2 septembre 1980], la Cour d'appel avait confirmé un jugement de la Cour supérieure qui accueillait une action en diminution de prix. L'acheteur s'était inquiété du mauvais état apparent d'un plancher. Le vendeur lui avait représenté qu'il s'agissait d'une question mineure qui se corrigerait d'elle-même à la fin des travaux. L'acquéreur n'avait pas à explorer davantage. Il pouvait se satisfaire de l'explication qu'on lui donnait. Il n'avait pas à faire des recherches ou vérifications si on lui représentait que l'état des choses n'était pas grave.

Le tribunal a accepté le témoignage de l'intimé à ce sujet. Il en résulte que l'appelante a placé celui-ci, par son dol et ses fausses représentations, dans une situation de fausse sécurité [*id.*, opinion de monsieur le juge Paré et voir aussi *Belcourt Construction Inc. c. Cretchman* [1979] C.A. 595, p. 601].

[45] Mais il y a plus.

⁹ *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309, p. 2318.

[46] Même si je devais convenir, ce qui m'apparaît inutile en l'espèce, qu'un acheteur prudent et diligent aurait dû recourir à un expert, la situation juridique de l'appelant demeure inchangée, et ce, pour une raison précise : il n'existe aucune preuve que le recours à un expert aurait permis de découvrir les vices affectant les infrastructures d'eau et d'égout à moins de procéder à leur excavation ce qui ne pouvait être exigé de l'acheteur prudent et diligent.

[47] En résumé, les vices qui affectaient le réseau d'aqueduc et d'égout ne pouvaient pas être connus de l'acheteur prudent et diligent. La conduite dolosive de l'appelant et de son épouse a joué un rôle clé pour maintenir le caractère occulte des vices. Dans ces circonstances, l'appelant est mal venu de reprocher aux représentants de l'intimée de ne pas avoir été prudent et diligent dans la quête d'indices qu'il a sciemment camouflés par ses manœuvres et ses propos.

[48] Par ailleurs, Il est bien établi dans la preuve que ces vices existaient au moment de la vente. Il s'agit de vices majeurs. On ne peut imaginer, pour un seul instant, l'opération d'un parc de maisons mobiles sans les services essentiels d'eau et d'égout. Ces systèmes doivent répondre à des normes réglementaires de salubrité publique. Il va sans dire que l'utilité du bien vendu était grandement affectée par cette situation.

LE QUANTUM

[49] Le montant de la condamnation soulève une difficulté importante. La somme accordée est sensiblement égale à la valeur du bien affecté de vices cachés. Cette question ne fut pas abordée en première instance ni par le juge de la Cour supérieure ni par les avocats des parties. Elle n'est pas traitée dans les mémoires d'appel. Interrogé à l'audience, l'avocat de l'intimée n'a avancé aucun motif pouvant justifier ce niveau de condamnation.

[50] Je reprends les données du problème. À l'acte de vente les parties ont établi la valeur de chaque élément d'actif vendu comme suit :

- a) 3 000 \$ pour l'équipement
- b) 197 000 \$ l'usine de filtration
- c) 905 000 \$ pour le terrain
- d) 400 000 \$ pour l'achalandage

[51] Seul le terrain est affecté par les vices. Selon la preuve retenue par le juge de première instance, l'équipement et l'usine d'épuration sont exempts de tout vice caché. Il n'y a aucune preuve ni même d'allégation dans les procédures qui traite d'une perte

de la valeur de l'achalandage en raison de vices cachés qui affectent le réseau d'égout et d'aqueduc.

[52] En attribuant le 195 000 \$ versé comptant au prorata des actifs vendus, la valeur du bien affecté par les vices est de 1 103 000 \$ au lieu de 905 000 \$. Le montant de la condamnation est de 1 088 880,28 \$.

[53] Comme notre Cour l'a rappelé dans l'arrêt *Ouellet c. Eymann*¹⁰, lorsqu'un bien vendu comprend plusieurs parties, c'est le prix de la partie entachée d'un vice qui doit servir de base pour le calcul de la diminution de prix.

[54] En l'espèce, l'intimée conserve le bien vendu qui est affecté d'un vice tout en obtenant le remboursement intégral de la somme versée pour l'acquérir et même plus, si l'on considère que dans ce calcul l'on n'accorde aucune valeur au terrain lui-même (excluant les infrastructures) alors que le prix convenu vaut pour le terrain et les infrastructures qui y sont contenues.

[55] Ce résultat est contraire aux règles fondamentales de l'action estimatoire (en réduction du prix de vente).

[56] En la matière, le choix du recours (réhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente. S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu.

[57] Un rappel sommaire des règles applicables s'impose.

[58] Le droit à la réduction du prix de vente est régi par les articles 1604 et 1726 C.c.Q. qui sont ainsi rédigés :

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

¹⁰ [1988] R.J.Q. 2448 (C.A.) p. 2452.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts. [Je souligne]

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.

[59] Dans le cas de l'action estimatoire, le tribunal intervient dans un rapport contractuel pour modifier à la baisse le prix d'achat. Pour le guider, le législateur lui demande de tenir compte « de toutes les circonstances appropriées » (1604(3) C.c.Q.) afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés (1726 C.c.Q.).

[60] Cet exercice judiciaire fait appel au pouvoir souverain d'appréciation du juge de première instance. Cette discrétion judiciaire s'effectue à l'aide de certains paramètres.

[61] La réduction du prix de vente doit être possible et raisonnable. Dans la mesure où le créancier de l'obligation opte pour la réduction du prix de vente, il y a lieu de présumer que le bien vendu a certes un déficit d'usage, mais qu'il conserve une valeur autre que symbolique. Comme je l'ai mentionné plus haut, il ne saurait être question, dans le cadre d'une action en réduction, de restituer intégralement à l'acheteur le prix d'acquisition tout en lui permettant de conserver le bien vendu.

[62] Règle générale, les tribunaux font montre de souplesse dans l'appréciation du préjudice causé au créancier. Ils pondèrent la réduction de façon à ne pas enrichir indûment le créancier.

[63] Les auteurs Lluellas et Moore écrivent :

Quant à la méthode appropriée pour la réduction, le législateur nous livre quelque peu à nous-mêmes, puisque, loin de fournir le moindre critère, il se contente de préciser qu'elle s'apprécie compte tenu « de toutes les

circonstances » (art. 1604, al. 3). En principe, la réduction devait se faire en fonction de la valeur des déficiences.

[...]

La préoccupation du juge sera de prononcer une réduction qui ne procure pas d'enrichissement au créancier.¹¹

[64] Pineau, Gaudet et Burman traitent de la réduction du prix ainsi :

En ce dernier cas, il s'agit d'une mesure exceptionnelle qui permet au juge de « réviser » le contrat, mais il ne peut s'agir d'une révision arbitraire : en effet, la réduction de l'obligation corrélative, qui s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées (art. 1604, al. 3 C.c.Q.) ne peut, nous semble-t-il dépasser la mesure du préjudice subi par le créancier du fait de l'inexécution.¹²

[65] Les professeurs Jobin et Cumyn insistent sur la nécessité de ne pas enrichir l'acheteur :

La jurisprudence se montre très souple dans la détermination de la réduction du prix. La première mesure possible de cette réduction est certes la diminution de valeur du bien, attribuable au vice. Mais on voit souvent les tribunaux évaluer la réduction du prix en prenant plutôt comme base de calcul le coût des réparations qui seront nécessaires pour remédier au vice; ce coût est réduit, dans les cas appropriés, en fonction de la plus-value que les travaux apporteront au bien compte tenu de son âge (i.e. sa dépréciation), car l'acheteur ne doit pas s'enrichir indûment à l'occasion des réparations.¹³

[66] Dans un arrêt maintes fois repris, la Cour, sous la plume du juge Malouf, écrit :

Le montant réclamé était non seulement excessif mais dépassait le prix. Je fais miennes les remarques de Baudry-Lacantinerie à l'effet que, lorsque l'acheteur constate que le coût des réparations n'est pas en proportion avec la valeur de la chose, il ne peut plus exiger la réparation. Il doit plutôt rendre la chose, se faire restituer le prix et réclamer les dommages prévus aux articles 1527 et 1528 C.c. selon le cas.¹⁴

¹¹ Didier Lluelles et Benoît Moore, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, no. 2942, p. 1767.

¹² Jean Pineau, Danielle Burman et Serge Gaudet, *Théorie des obligations*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2001, no 407, p. 702.

¹³ Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2007, no 180, p. 239-240.

¹⁴ *Caron c. Centre Routhier inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.), 84.

[67] La réduction du prix de vente peut s'avérer importante si l'ampleur du vice le justifie. Cette réduction doit toutefois demeurer raisonnable et ne jamais procurer un avantage indu à l'acheteur. Comme le soulignent Jobin et Cumyn, il s'agit là d'une « mesure d'équité pour le vendeur »¹⁵.

[68] Soit dit avec égards pour le juge de la Cour supérieure, je suis d'avis qu'il n'a pas tenu compte de toutes les circonstances appropriées. Le montant de réduction du prix de vente équivaut, à toutes fins utiles, à permettre à l'intimée de recouvrer la totalité du prix du bien affecté de vices cachés et de conserver ce bien.

[69] L'analyse du juge de première instance se limite à comparer l'évaluation des experts quant aux coûts des travaux pour refaire le système d'aqueduc et d'égout. Pour l'expert de l'intimée, le coût de réfection à neuf serait de 1 630 602 \$. L'expert de l'appelant estimait ce coût à neuf à 830 000 \$. Le juge préfère l'évaluation de l'expert de l'intimée. Il s'en explique uniquement en ces termes¹⁶ :

[72] À l'aide de son témoin expert, monsieur Pierre-Alex Bonin, ingénieur, Verville conteste certains prix unitaires. Ainsi, selon Bonin, ce serait possible à une équipe de poser 50 mètres de conduite d'aqueduc et d'égout par jour alors que Legault retient 25 mètres. Sur ce, la Cour retient l'opinion de Legault qui affirme que, s'il n'y avait pas de résidences sur le site, il serait effectivement possible à une équipe de poser 50 mètres de conduite d'aqueduc et d'égout par jour. Toutefois, étant donné qu'il s'agit d'un milieu déjà construit, ce qui impose des contraintes, une équipe de quatre hommes ne pourrait pas poser plus de 25 mètres par jour.

[70] Puis, le juge de la Cour supérieure diminue l'évaluation retenue pour tenir compte d'une certaine dépréciation et pour retrancher certains postes de réclamation.

[71] L'analyse du juge porte uniquement sur l'évaluation des coûts. Elle ne tient compte d'aucun autre élément et d'aucune autre circonstance. L'eut-il fait qu'il n'aurait pas réduit le prix de vente à zéro, permettant ainsi à l'acheteur de conserver le bien et de reprendre intégralement le prix versé pour son acquisition. L'analyse du juge ne traduit pas ce qu'un acheteur aurait payé s'il avait connu le vice. En l'espèce, cet acheteur a opté pour une réduction du prix de vente. Il estimait donc qu'il aurait payé un prix, réduit certes, mais un prix raisonnable dans les circonstances, et ce, pour toutes les parties.

[72] Lorsque les vices sont importants, la tâche d'évaluer la réduction appropriée du prix de vente s'avère toujours délicate. C'est particulièrement le cas en l'espèce

¹⁵ Jobin et Cumyn, supra, note 13, p. 241

¹⁶ L'évaluation de l'expert de l'intimée inclut la réfection du système de drainage alors que celui de l'appelant l'excluait. Il s'agit d'un montant non significatif en regard du coût de réfection du système d'égout et d'aqueduc.

puisque la difficulté ne fut pas portée à l'attention du juge de la Cour supérieure. Les parties l'ont également ignorée dans leur mémoire en appel.

[73] Les circonstances appropriées, en plus des estimés budgétaires des experts, sont les suivantes. L'un des premiers éléments à tenir en compte dans ce processus d'évaluation est l'information transmise à l'acheteur lors des négociations quant à la nature du bien vendu. Les représentants de l'intimée savaient que l'appelant avait procédé lui-même à la mise en place du réseau d'aqueduc et d'égout avec l'aide d'un entrepreneur en excavation et d'un plombier. Aucun plan n'était disponible. Ces travaux avaient été effectués en trois phases distinctes à compter de 1974. Verville avait également informé les représentants de l'intimée des troubles particuliers quant au fonctionnement de deux emplacements¹⁷.

[74] Les représentants de l'intimée connaissent également la valeur attribuée par les autorités municipales au terrain (905 000 \$). Cette évaluation inclut les réseaux d'aqueduc et d'égout puisque ces derniers ne sont ni la propriété d'un organisme public ni administrés par ce dernier¹⁸.

[75] Lors de son témoignage, l'ingénieur Legault, expert de l'intimée, a présenté un « estimé budgétaire » pour la mise en place d'un réseau d'aqueduc et d'égout moderne d'une durée de vie de 100 ans. Selon l'expert Legault, ce coût comprend les travaux qui seraient requis maintenant par le ministère, alors qu'à l'époque de la construction des réseaux par l'appelant le ministère n'avait pas de telles exigences.

[76] À l'évidence, le nouveau système d'aqueduc et d'égout qui sera mis en place surpassera de beaucoup le système « maison » construit par l'appelant. Ce nouveau système sera construit en fonction des plus récentes exigences du ministère tel que le précise l'ingénieur Legault. Il sera conçu pour une période de 100 ans, alors que l'appelant affirmait aux représentants de l'intimée que son système était bon pour plusieurs années.

[77] En fonction d'un acheteur qui choisit un recours en diminution du prix de vente et qui doit assumer les conséquences de son choix, de combien le prix de vente doit-il être diminué ? Autrement dit, quel prix de vente raisonnable et réaliste aurait payé un acheteur s'il avait connu le vice ? Ce prix doit également être équitable pour le vendeur en ce sens qu'il ne doit pas s'agir d'un prix déraisonnable au point d'équivaloir à la quasi-confiscation du bien vendu affecté d'un vice.

[78] Pour répondre à cette question de façon adéquate il faut nécessairement tenir compte : (1) de la valeur du bien vendu telle que l'ont déterminée les parties elles-mêmes (1 103 000 \$); (2) des composantes de ce bien (terrain et infrastructures); (3) de l'inférence qu'il faut tirer du choix du recours exercé par l'acheteur. Ce dernier

¹⁷ Le juge de la Cour supérieure exclura ces deux lots pour le calcul de la réduction du prix de vente.

¹⁸ Art. 63, *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2.1.

estime nécessairement que le bien vendu conserve une valeur malgré le vice, à tout le moins la valeur du terrain, puisqu'il choisit de conserver le bien et de se satisfaire d'une diminution du prix de vente.

[79] Je suis d'avis de fixer cette réduction du prix de vente à 60% du prix payé pour le bien vendu et de réduire en conséquence la condamnation à 661 800 \$. Il s'agit d'une réduction importante qui reflète la gravité des vices. Elle demeure toutefois raisonnable si l'on prend en compte l'ensemble des circonstances ci-haut décrites.

ANDRÉ ROCHON J.C.A.