

[Texte intégral - Version française](#) | [Fiche quantum – Vices cachés](#)

**EYB 1992-63834 – Texte intégral – SVA**

**J.E. 92-310**

**Cour d'appel**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT de Montréal

500-09-000156-877

DATE : 5 février 1992

EN PRÉSENCE DE :

Gérald McCarthy , J.C.A.

Louis LeBel , J.C.A.

Louise Mailhot , J.C.A.

**Carole Proulx-Robertson et Jean-Paul Robertson**

**c.**

**Richard Collins, Francine Blondin-Collins, Gérald L'Heureux et Jean-Guy St-Amand  
et**

**Le registraire de la division d'enregistrement de hull**

**Mis en cause**

---

1 La Cour, statuant sur le pourvoi principal des appelants Carole Proulx-Robertson et Jean-Paul Robertson, contre un jugement de la Cour supérieure, prononcé le 30 décembre 1986, à Hull, par l'honorable juge Orville Frenette, qui accueillait l'action en diminution de prix pour vices cachés à la suite d'une vente immobilière intentée par les intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins, et rejetait l'action en garantie contre le défendeur Gérald L'Heureux et l'action en arrière garantie contre l'intimé Jean-Guy St-Amand, ainsi que sur l'appel incident des intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins.

2 Pour les motifs exposés dans l'opinion de monsieur le juge LeBel, déposée avec le présent jugement, auxquels souscrivent monsieur le juge McCarthy et madame la juge Mailhot:

3 REJETTE l'appel principal des appelants, avec dépens en faveur des intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins, et sans frais à l'égard de l'intimé Gérald L'Heureux;

4 ACCUEILLE avec dépens l'appel incident des intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins, aux fins de réformer le jugement de la Cour supérieure, pour augmenter la condamnation prononcée en leur faveur de 5 650 \$, les conclusions du jugement de la Cour supérieure étant ainsi modifiées pour condamner Carole Proulx-Robertson et Jean-Paul Robertson à payer à Richard Collins et Francine Blondin-Collins la somme de 18 271,35 \$, avec intérêts depuis l'assignation du 10 mai 1985, les frais

d'expertise et l'indemnité additionnelle prévue par la loi.

*Jean-Carol Boucher*, pour les appelants.

*Lynne Landry*, pour les intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins.

*Gérald L'Heureux*, pour lui-même.

**Le jugement de la cour a été rendu par M. le juge LeBel:–**

1 Les époux Robertson avaient vendu une maison à Gatineau, le 29 janvier 1984, aux intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins. Une courte période d'occupation révéla à ces derniers des vices importants. Des procédures suivirent contre les appelants. Après divers amendements, elles prirent finalement la forme d'une action en diminution de prix. S'ensuivirent des appels en garantie contre L'Heureux, qui avait vendu la propriété aux Robertson, et enfin un recours en arrière garantie contre Jean-Guy St-Amand, constructeur et vendeur d'origine.

2 Dans un jugement prononcé le 30 décembre 1986 par l'honorable juge Orville Frenette, la Cour supérieure accueillit en partie l'action des intimés. Estimant qu'en partie au moins les vices reprochés étaient cachés, elle condamna les appelants à leur payer la somme de 12 621,35 \$ pour des défauts du sous-sol et l'humidité du rez-de-chaussée de la maison, mais refusa le coût des réparations des murs extérieurs puisqu'elle estima que ces vices étaient apparents. Par ailleurs, le juge Frenette rejeta l'appel en garantie contre L'Heureux parce qu'il aurait été intenté tardivement, soit près de 15 mois après l'institution des procédures originales.

3 Les conjoints Robertson ont interjeté appel de ce jugement. Prétendant que tous les vices étaient apparents, ils demandent que la cour réforme le jugement de la Cour supérieure pour rejeter l'action en diminution de prix. À défaut, ils demandent que leur action en garantie contre L'Heureux soit accueillie puisque, suivant leurs prétentions, ils l'auraient intentée dans un délai raisonnable. D'après leurs calculs, ils l'auraient entamée à peine 4 1/2 mois après la date à laquelle les intimés avaient finalement opté clairement pour une action en diminution de prix et apporté les précisions et amendements nécessaires à leur procédure.

4 De leur côté, les intimés ont déposé un appel incident. Ils y réclament que la condamnation soit augmentée de 5 650 \$; ils désirent que la cour leur accorde le coût de réparation des murs extérieurs estimé à 5 000 \$ et deux mois additionnels de perte de loyer du logement aménagé au sous-sol de leur maison, que les vices de construction avaient rendu temporairement inutilisable.

5 Les faits de cette affaire demeurent relativement simples. St-Amand avait construit la maison en litige, l'avait vendue à L'Heureux qui la céda lui-même rapidement aux époux Robertson. Ceux-ci l'occupèrent pendant environ 14 ans. Les parties reconnaissent toutes que la maison était affectée de vices de construction graves. Le problème essentiel provenait des défauts de construction du sous-sol et du rez-de-chaussée, qui les rendaient humides et provoquèrent le pourrissement d'éléments importants de la structure de bois. Le juge résume ainsi les vices:

a) Aucun drain agricole n'a été installé près des empattement de la fondation, afin d'assurer l'égouttement des eaux qui s'y accumuleraient;

b) Les murs de fondation n'ont pas été enduits d'une substance imperméable suffisante pour empêcher l'eau de s'infiltrer;

c) Une lisse de bois a été placée entre la dalle du sous-sol et le bas des murs de fondation;

d) Le terrassement favorisait l'écoulement de l'eau vers les fondations au lieu de la direction opposée;

e) Un pare-vapeur en polythène a été placé directement contre les murs intérieurs des murs de fondation;

f) Il manquait un espace d'aération des murs du rez-de-chaussée, causant la condensation excessive.

(m.a., pp. 38, 39.)

6 Il fallut faire exécuter des réparations importantes pour remédier à ces vices. Le débat principal s'est engagé sur leur caractère apparent.

7 Le premier juge a accordé aux intimés la majeure partie des dommages réclamés, en décidant que les vices du sous-sol et du rez-de-chaussée se trouvaient cachés. Il a conclu de plus au dol des appelants. Ceux-ci, en effet, à son avis, avaient tout d'abord recommandé au locataire du sous-sol qui se plaignait de problèmes d'humidité et d'insectes dans celui-ci, de ne rien dire aux acquéreurs qui visitaient la maison. Malgré les dénégations des appelants sur ce point, le premier juge a cru cette locataire.

La locataire Line Parent a averti les défendeurs de ces problèmes et ceux-ci n'ont rien fait et lui ont dit de ne pas en parler aux nouveaux acquéreurs. La défenderesse nie ce fait, mais dans les circonstances de l'espèce et les indices évidents, je crois plutôt la version de Line Parent qui n'a rien à gagner dans ce dossier. En conséquence, les défendeurs connaissaient les problèmes existants lorsqu'ils ont vendu la maison.

(m.a., p. 39.)

8 De plus, à des questions posées par l'agent d'immeuble Dupont, qui visitait la maison avec les acheteurs et qui s'inquiétait de taches grisâtres sur les murs du sous-sol de la maison, les appelants auraient répondu qu'il s'agissait seulement d'un problème de saleté laissée par un locataire antérieur. L'honorable juge Frenette résume ainsi l'incident:

Lorsque les demandeurs et les deux agents d'immeuble ont visité la maison, ils n'ont rien remarqué d'anormal quant à l'humidité ou à l'odeur, sauf les taches grisâtres sur les murs. Le 28 avril 1984, lorsque les demandeurs et l'agent d'immeuble étaient présents et qu'une question fut posée aux défendeurs quant à ces taches, qui connaissaient le problème d'humidité du sous-sol et celui des insectes, puisqu'ils en avaient été avertis, ils n'ont pas relaté la situation réelle lorsqu'ils ont répondu que c'était uniquement de la saleté. Il était alors difficile de détecter l'étendue du problème car les lieux étaient en voie d'être nettoyés et repeints. Quant au manque d'aération du rez-de-chaussée, les demandeurs ne pouvaient soupçonner ce problème car ce n'est qu'après avoir remédié au problème d'excès d'humidité du sous-sol, qu'ils ont réalisé qu'ils affectaient le rez-de-chaussée. En résumé, les problèmes constatés à l'intérieur du sous-sol causés par la présence du pare-vapeur posé directement sur les murs de fondation, la présence d'une lisse en bois et l'absence d'aération au rez-de-chaussée, tombent dans la catégorie de vices cachés que les demandeurs ne pouvaient raisonnablement déceler lors de leurs visites des lieux, avant de signer l'acte de vente.

(m.a., p. 45, 46; voir aussi témoignage de l'agent d'immeuble Dupont, m.a., p. 115.)

9 Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache. Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité. Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent. (Voir *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour* [1989] R.J.Q. 230926 Q.A.C. 169C.A., [à la] p. 2318 [R.J.Q.]; *B.G.R. Gauthier Inc. c. Lemieux* (2 septembre 1980), N[o] C.A. Québec 200-09-000096-775 (C.A. Qué.); *Belcourt Construction Co. c. Creatchman* R.P.R. 269[1979] C.A. 595, [à la] p. 601, Monsieur le juge Paré.)

10 Avec égards pour le premier juge, il aurait dû pousser cependant son raisonnement jusqu'au bout et reconnaître comme cachés les vices des murs extérieurs. Il était difficile d'en apprécier la nature, la portée et les causes sans les relier à la situation à l'intérieur de la maison. Le dol des intimés affectait aussi le caractère de ces vices. Sur ce point, le jugement de première instance devrait être réformé tel que le demande l'appel incident, pour accorder les frais de réparation des murs extérieurs, soit 5 000 \$ ainsi que deux mois additionnels de loyer. Ce dernier rajustement tiendrait mieux compte de la période réelle de perte d'usage des lieux.

#### Le recours en garantie

11 Il faut examiner maintenant le recours en garantie contre L'Heureux. Le premier juge a décidé de le rejeter. Il a eu raison de le faire mais pour des motifs en partie différents de ceux qu'il a retenus. Il avait estimé que les appelants avaient exercé ce recours tardivement puisqu'en l'espèce, l'action en garantie n'avait été instituée qu'en octobre 1985. Il croyait que, dès la signification de l'action principale originale, le 29 août, les défendeurs avaient l'opportunité d'appeler L'Heureux en garantie et qu'ils n'avaient donc pas fait preuve d'une diligence raisonnable.

12 Avec le procureur des appelants, l'on admettrait volontiers que l'on ne saurait reprocher à ceux-ci de ne pas avoir procédé à l'appel en garantie dès la signification des procédures. Celles-ci, en effet ont été par la suite modifiées à quelques reprises et que ce n'est qu'au mois de mai 1985 que la situation procédurale de l'action principale a été fixée définitivement. Donc, suivant les prétentions des époux Robertson, le délai d'exercice de l'action récursoire ou en garantie ne courrait que de ce moment.

13 Les appelants soutiennent que le délai d'exercice de toute action récursoire part nécessairement de la condamnation sur l'action principale. Ils invoquent à cet égard, divers arrêts de notre cour dont notamment celui de *Germain c. Banque nationale du Canada*[1985] R.D.J. 105, M. le juge Bisson, tel qu'il était alors, citant un arrêt antérieur de la Cour suprême du Canada, écrivait [à la p. 107]:

Dans *N. M. Paterson & Sons c. St. Lawrence Corporation Limited* [[1974] R.C.S. 31], monsieur le juge Pigeon, prononçant le jugement de la Cour, dit:

La prescription d'un droit d'action commence à courir au moment de la naissance du droit d'action. Bien qu'une action en garantie simple puisse être intentée avant qu'un jugement soit rendu sur l'action principale, personne n'est tenu de recourir à cette procédure

Dans notre cas, la cause juridique du droit exercé par l'appelant contre les intimés c'est l'obligation qu'il a de payer la dette que lui réclame l'intimée.

Or, cette obligation, c'est le jugement sur l'action principale qui la constate et c'est à partir de ce moment que l'appelant est tenu de payer et que naît son recours contre les intimés.

La faute alléguée des intimés ne devenait dommageable pour l'appelant que dans la mesure où l'intimée recherchait et obtenait en justice l'exécution du contrat auquel l'appelant avait participé en raison de la faute des intimés.

14 Pour apprécier la recevabilité de l'action en garantie, il faut cependant examiner la nature du droit sur lequel il se fonde. Ce droit découlait ici de l'obligation de garantie légale contre les vices cachés du vendeur antérieur. Dans les faits de ce dossier, ce droit s'était cristallisé depuis plusieurs années. Le premier juge constatait que les problèmes du sous-sol existaient depuis cinq, six ans et qu'à tout le moins depuis plus d'une ou deux années avant 1984 et que par ailleurs, les appelants les connaissaient nécessairement. En effet, comme on l'a vu, ils avaient reçu des plaintes de leur locataire, avaient recommandé à celui-ci de se taire et avaient d'autre part, tu la nature réelle des problèmes aux intimés (m.a., pp. 46, 47).

15 En tenant compte de la nature de ces vices, de leur gravité, de la façon dont ils ont nécessairement évolué et du comportement des appelants, l'on ne peut que conclure que ceux-ci savaient fort bien plus d'un an et demi avant l'exercice de leur recours en garantie, probablement déjà quelques années avant, que leur propriété était affectée de vices de construction importants. Dès ce moment, ils auraient pu et dû former leur recours contre L'Heureux. Comme ils n'en n'ont rien fait, leurs droits à l'égard de celui-ci étaient définitivement éteints lorsqu'est survenu leur conflit avec les intimés.

16 L'action principale de Monsieur et Madame Collins ne faisait pas renaître l'obligation et le droit à la garantie qu'ils avaient laissé périmer. Le point de départ du délai d'exercice de leur recours contre L'Heureux, dans une situation où ils connaissaient les vices antérieurement à la vente à leurs propres acquéreurs, devait s'établir à la date de cette connaissance. Notre cour déjà a statué en ce sens dans l'arrêt *Federal Trust Co. v. D'Aoust*[1987] R.J.Q. 275[1987] R.D.I. 1358 Q.A.C. 304C.A.. L'opinion de Monsieur le juge Monet examine ce problème et effectivement fait partir le calcul du délai raisonnable de l'action en garantie du vendeur contre son propre auteur, de sa découverte du vice. Le juge Monet refusait d'admettre que le recours éteint pourrait renaître tout simplement à la suite d'une poursuite logée par le nouvel acheteur. (Opinion de M. le juge Monet, p. 279 [R.J.Q.]) Le recours en garantie contre L'Heureux était alors éteint et l'appel principal devrait être rejeté également à cet égard.

17 Pour ces motifs, l'appel principal devrait être rejeté avec dépens en faveur des intimés Collins et sans frais à l'égard de l'intimé L'Heureux qui se représentait lui-même et l'appel incident accueilli avec dépens pour augmenter la condamnation de 5 650 \$, les appelants Robertson devant ainsi être condamnés à payer aux intimés Collins la somme de 18 271,35 \$ avec intérêts depuis l'assignation du 10 mai 1985, les frais d'expertise et l'indemnité additionnelle prévue par la Loi.

LeBel

*Jean-Carol Boucher*, pour les appelants.

*Lynne Landry*, pour les intimés Richard Collins et Francine Blondin-Collins.

*Gérald L'Heureux*, pour lui-même.

Pourvoi rejeté.



## EYB 1992-63834 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour d'appel

*Proulx-Robertson c. Collins*  
500-09-000156-877 (approx. page(s))  
5 février 1992

#### Décideur(s)

McCarthy, Gérald; LeBel, Louis; Mailhot, Louise

#### Procureur(s)

<b>Âge de la propriété :</b>	15 ans
<b>Type de propriété :</b>	Immeuble multirésidentiel
<b>Nature du vice :</b>	Drain; Fondations; Infiltrations d'eau; Isolation; Moisissures/humidité; Sol; Vices de construction
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
<b>Parties impliquées :</b>	Vendeur; Acheteur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Oui  Les vendeurs connaissaient les problèmes existants lorsqu'ils ont vendu la maison. De plus, ils ont demandé à la locataire de ne pas parler des problèmes avec les acheteurs avant la vente.
<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Dommages moraux; Dommages pécuniaires

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Absence de drain agricole près des empattements de la fondation		✓	✓	



VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Murs de fondation n'ayant pas été enduits d'une substance imperméable suffisante pour empêcher l'eau de s'infiltrer		✓	✓	
Présence d'une lisse de bois décomposée entre la dalle du sous-sol et le bas des murs de fondation		✓	✓	
Terrassement favorisant l'écoulement de l'eau vers les fondations		✓	✓	
Pare-vapeur en polythène ayant été placé directement contre les murs intérieurs des murs de fondation		✓	✓	
Absence d'un espace d'aération suffisant des murs du rez-de-chaussée, causant de la condensation excessive		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

**APPEL PRINCIPAL: REJETÉ**

**Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

**Dénonciation :**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

**DÉTAILS**

Le recours est fondé sur les dispositions du Code civil du Bas Canada.



**APPEL INCIDENT: ACCUEILLI**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Non précisé ou s/o

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

<b>INDEMNISATION</b>		
	<b>DÉTAILS</b>	
<b>Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux</b>		
Coût des travaux	10 631,35 \$	Indemnité modifiée par la Cour d'appel.
	0 \$	
<b>Indemnisation relative à l'annulation de la vente</b>		
<b>Dommages-intérêts moraux</b>		
Inconvénients, préjudice moral et temps perdu	1 000,00 \$	Indemnité maintenue par la Cour d'appel.
<b>Dommages-intérêts pécuniaires</b>		
Perte de loyers	2 600,00 \$	Indemnité modifiée par la Cour d'appel.
	0 \$	
<b>Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs</b>		
<b>Total des dommages-intérêts :</b>	3 600,00 \$	
<b>Montant Total :</b>	14 231,35 \$	

Date de mise   jour : 3 février 2017

Date de dépôt : 12 juillet 2016