

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

EYB 2018-305395 – Résumé

Cour d'appel

Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.

200-09-009385-169 (approx. 12 page(s))

14 décembre 2018

Décideur(s)

Dutil, Julie

Dufresne, Jacques

Bouchard, Jean

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge M. Paradis) ayant rejeté une demande en dommages-intérêts ainsi qu'une demande reconventionnelle. ACCUEILLI.

Indexation

VENTE; vente de terrains non développés; contrat excluant la garantie quant au sol; présence d'argile sous-consolidée dans le sol; affaissement de fondations; OBLIGATIONS DU VENDEUR; OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT (OBLIGATION D'INFORMATION); OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; VICES; ERREUR; DOL; RÉTICENCE; intimés étant au fait de la présence d'argile sous-consolidée dans le secteur; information déterminante ayant dû être révélée à l'acheteuse; juge de première instance ayant erré en concluant à l'absence de dol; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ DU FAIT PERSONNEL; FAUTE;  me dirigeante des sociétés venderesses ayant engagé sa responsabilité personnelle; DOMMAGES-INTÉRÊTS;

Résumé

L'acheteuse a fait l'acquisition de terrains non développés en 2009. Des forages ont plus tard révélé la présence d'argile sous-consolidée pour certains de ces terrains. Il en aurait résulté un affaissement des fondations pour au moins immeuble. Trois immeubles ont dû être installés sur des pieux. Les fondations de certains futurs immeubles devront reposer sur des pieux ou être excavées et remblayées. L'acheteuse appelle du jugement de première instance qui a rejeté sa demande en dommages-intérêts.

Le juge de première instance a conclu que les venderesses et leur  me dirigeante (Levasseur) (collectivement, les intimés) n'avaient pas l'obligation de révéler avoir découvert une couche d'argile sous-consolidée sur les terrains voisins de ceux qui ont fait l'objet de la vente. Qui plus est, il était d'avis que le problème serait négligeable, puisqu'il ne touche qu'un faible pourcentage des terrains vendus. Il souligne que l'acheteuse est expérimentée et qu'elle a pris la décision de ne pas effectuer d'expertise du sol. En outre, l'acte de vente excluait toute garantie de sol. Le juge en est venu à rejeter la demande après avoir conclu à l'absence de dol.

La Cour est plutôt d'avis que les venderesses ont manqué à leur obligation de renseignement par réticence ou par le silence. Ce faisant, elles ont commis un dol. Or, le dol doit être distingué de la garantie contre les vices cachés. Son champ d'application est plus large. Le juge de première instance a erré en droit en limitant l'obligation de renseignement du vendeur aux seuls vices affectant le bien vendu. Une information peut être déterminante même si elle ne concerne pas un défaut se rapportant directement à ce qui fait l'objet de la vente. De toute évidence, l'acheteuse aurait agi autrement si elle avait été informée de la présence d'argile. Elle a fini par subir des dommages de l'ordre du quart du prix d'achat. Le juge de première instance n'avait pas à tenir compte du nombre de terrains problématiques. La question était de savoir si l'information était susceptible d'influencer la décision de l'acheteuse. Le juge de première instance se méprend en affirmant que les intimés ignoraient la présence d'argile sous-consolidée dans le sous-sol des terrains vendus. En 2001, Levasseur avait fait effectuer une analyse de sol dans le même secteur, là où les fondations de trois de ses immeubles s'étaient affaissées. Cette analyse lui avait révélé la présence d'argile sous-consolidée.

Ultimement, les intimés auraient dû informer l'acheteuse de la possibilité de présence d'argile dans le sous-sol de certains terrains vendus. Les venderesses sont condamnées *in solidum*, avec leur âme dirigeante (Levasseur), à payer des dommages-intérêts de 1 059 270,59 \$ (montant évalué par le juge de première instance) à l'acheteuse.

Suivi

- Demande d'autorisation d'appel à la Cour suprême rejetée, no 38516, 16 mai 2019

Décision(s) antérieure(s)

- C.S. Trois-Rivières, no 400-17-003398-142, 3 octobre 2016, j. Marc Paradis, [EYB 2016-271993](#)

Jurisprudence citée

1. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243
2. *Banque de Montréal c. Bail ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, [EYB 1992-67806](#), [1992] R.R.A. 673, J.E. 92-964
3. *Camions Daimler Canada ltée. c. Camions Sterling de Lévis inc.*, [EYB 2017-279611](#), 2017 QCCA 798 (C.A.)
4. *Meyerco Enterprises Ltd. c. Kinmont Canada inc.*, [EYB 2016-261312](#), 2016 QCCA 89, J.E. 2016-264 (C.A.)

Doctrine citée

1. BAUDOUIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 7e éd. par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2013, 1934 p., no 303, p. 400, [EYB2013OBL52](#) Appendice – Le consentement éclairé et réfléchi EYB2013OBL52 Jobin, Pierre-Gabriel; Vézina, Nathalie; , no 305, p. 404, [EYB2013OBL52](#) Appendice – Le consentement éclairé et réfléchi EYB2013OBL52 Jobin, Pierre-Gabriel; Vézina, Nathalie;
2. EDWARDS, J., *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, 436 p., nos 213, 214.1, p. 94-95
3. GRÉGOIRE, M.-A., *Le rôle de la bonne foi dans la formation et l'élaboration du contrat*, Coll. «

Minerve », Montréal, Éditions Yvon Blais, 2003, 119 p., p. 41

4. LEFEBVRE, B., *La bonne foi dans la formation du contrat*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1998, xx, 304 p., p. 186-187
5. KARIM, V., *Les obligations, articles 1371 à 1496*, 4e éd., vol. 1, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, 1702 p., p. 91-95
6. KOTT, O., « Les nouvelles frontières de l'obligation de renseignement en droit de la construction », (2002) 36 *R.J.T.* 297, 302

Législation citée

1. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, art. [6](#), [1375](#), [1401](#), [1619](#)

Date de mise à jour : 29 octobre 2019

Date de dépôt : 21 décembre 2018

EYB 2018-305395 – Texte intégral

2018 QCCA 2168, 2019EXP-80

Cour d'appel

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Québec

200-09-009385-169

DATE : 14 décembre 2018

DATE D'AUDITION : 12 décembre 2018

EN PRÉSENCE DE :

Julie Dutil , J.C.A.
Jacques Dufresne , J.C.A.
Jean Bouchard , J.C.A.

LE MONARQUE DU RICHELIEU INC.

Appelante-demanderesse

c.

LE BOISÉ RICHELIEU INC., 9149-9178 QUÉBEC INC. ET DANIEL LEVASSEUR

Intimés-défendeurs

Dutil J.C.A., Dufresne J.C.A., Bouchard J.C.A. :-

1 L'appelante se pourvoit contre un jugement rendu le 3 octobre 2016 par la Cour supérieure, district de Trois-Rivières (l'honorable Marc Paradis), qui a rejeté sa requête introductive d'instance en dommages-intérêts contre les intimés ainsi que la demande reconventionnelle de ces derniers¹.

LES FAITS

2 En décembre 2000, les intimés acquièrent des terrains d'une superficie de 19 millions de pieds carrés dans le secteur de Trois-Rivières-Ouest. Daniel Levasseur² a alors comme projet d'y développer un quartier résidentiel et un terrain de golf. Il débute par la construction de trois immeubles sur la rue Bédard, aujourd'hui nommée rue de la Loire.

3 Au mois d'août 2001, les fondations de ces trois immeubles s'affaissent en raison de la présence d'argile sous-consolidée dans le sol. De l'automne 2001 au printemps 2002, Daniel Levasseur effectue des travaux correctifs sur les trois immeubles. Il installe des pieux pour stabiliser leurs fondations, et ce, à la suite à une expertise qu'il a demandée afin de déterminer la capacité portante des terrains achetés et la meilleure façon d'éviter que le problème ne se reproduise dans l'avenir.

4 La preuve révèle que les constructions subséquentes entreprises par les intimés seront effectuées

conformément aux recommandations de l'expert, en l'occurrence le Laboratoire de services spécialisés MBF. Voici comment témoigne Daniel Levasseur à ce sujet :

Q.Puis maintenant je vais vous référer à la pièce D-9 qui est un rapport de Laboratoire de Services Spécialisés MBF.

R.Oui

[...]

Q.O.K. Puis là, vous, qu'est-ce que... continuez votre...je vous posais la question dans quel contexte que vous avez demandé ce rapport-là, là?

R.Bien, c'est le onze (11) septembre deux mille un (2001), qu'on va toujours s'en rappeler, j'ai dit : Il n'est pas question, là, que je rebâtisse des maisons qui vont caler, on va aller voir la qualité du sol, puis on revirera ça en parc, on ne dépensera pas des sommes astronomiques, là. On va voir, on va faire des études.

LA COUR :

Q.Parce que c'est au mois d'août deux mille un (2001) que vous avez découvert que les maisons s'étaient affaissées?

R.C'est ça. En revenant de vacances. On a eu le rapport de MBF...

Q.Vous avez découvert l'affaissement des trois (3) en août deux mille un (2001)?

R.Oui.

Q.Oui?

R.On a été voir, il y avait des fissures dans les solages.

[...]

Q.O.K., continuez.

R.Ça fait que... ils sont arrivés vers trois heures (3h), ils ont dit : «Il n'y a pas de problème, tu vas mettre ta semelle six (6) pouces plus large et tu vas remblayer six (6) pouces de moins en hauteur pour qu'il y ait moins de poids sur la footing pour ne pas caler».

Qu'est-ce qui fait caler une maison qui a de la glaise en dessous? C'est le poids du matériel qui repose sur le six, sept (6-7) pouces de la footing qui excède le solage en bas.

Q.Puis cette maison-là, là, suite au rapport, est-ce qu'elle a été pieutée ou non?

R.Jamais.

Q.Le rapport était... les conclusions du rapport...

R.Étaient satisfaisantes. J'ai fait qu'est-ce qu'ils m'ont dit. Puis lui, il m'a dit : «Dans le futur, là, à la place de ça, là, il dit, fais-toi un trou à quelque part, là, pour le prochain terrain, là, puis, il dit, va voir en dessous de tes fondations, ça prend trois pieds et demi (3 1/2) minimum à quatre (4) pieds de matériel qui n'est pas glaiseux, puis si tu pognes de la glaise après, pas de problème, refais les mêmes opérations».

Ça fait que tous ceux que j'ai construits après ça dans la rue, j'ai fait ces opérations-là, je n'ai pas frappé de la glaise en dedans du quatre (4) pieds, j'ai rélargi les empattements, puis j'ai mis moins de... de terrain sur la footing et on n'a pas eu de problème. Alors c'était minime...

Q.Puis la distance...

R.... ces trois (3) maisons-là.

Q.Oui, la distance de cette maison-là avec les trois (3) autres maisons, on parle de quoi?

R.Bien, c'est face-à-face.

Q.O.K.

R.On a la rue à traverser.

Q.L'autre bord de la rue, O.K.

R.On a la rue à traverser puis c'est de l'autre bord. Puis quand je vendais un terrain, j'expliquais tout ça, là, à mon client, là. Écoutez, là, j'avais dix-neuf millions (19 000 000) de pieds carrés à développer, là, je ne voulais pas attirer le trouble puis me faire poursuivre pour quoi que ce soit, là.

[...]

[Transcription textuelle; soulignements ajoutés]

5 Fort de ces recommandations, l'intimé Levasseur poursuit donc son projet de développement sans connaître de nouveaux problèmes d'affaissement du sol et sans avoir à utiliser des pieux pour les fondations des immeubles qu'il construit.

6 Au printemps 2008, le représentant de l'appelante, Jean-François Corbeil, qui agit lui aussi comme promoteur immobilier et constructeur d'immeubles multi-résidentiels, rencontre Daniel Levasseur. Il se montre intéressé aux terrains des intimés. S'ensuivent des négociations qui s'échelonnent durant une année et lors desquelles il sera question de remblayage, de drainage, de trous (600), de remplissage, de branches enfouies, des particularités des terrains, mais jamais de la présence de glaise ou d'argiles.

7 C'est le 22 mai 2009 que l'appelante acquiert des intimées 9149-9198 Québec inc. et Le Boisé Richelieu inc. les terrains non encore développés d'une superficie de 12,5 millions de pieds carrés. Fait à noter, l'appelante n'effectue pas d'analyse du sol avant la signature du contrat de vente en raison des représentations qui lui ont été faites par Daniel Levasseur et aussi parce que après avoir construit plus ou moins 400 terrains dans différents secteurs, Daniel Levasseur ne lui a pas mentionné avoir rencontré de problème relié à la nature du sol. Cela étant, le contrat contient la clause suivante qui mérite d'être citée au long :

GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

Le vendeur n'accorde aucune garantie quant à certains travaux qu'il déclare avoir effectués et plus particulièrement avoir fait du remplissage à certains endroits. L'acquéreur déclare avoir été informé que le vendeur a effectué du remplissage de souches, d'arbres et de bois à environ six cents (600) endroits. Il est entendu que le vendeur n'accorde aucune garantie à cet égard, l'acheteur achetant lesdits terrains à ses risques et périls à l'égard de tout remplissage qui a été effectué par le vendeur sur les terrains vendus.

Le vendeur étant un professionnel expérimenté, il n'accorde aucune garantie du sol **ce dernier n'ayant fait aucune expertise de quelque nature que ce soit.** Le vendeur ne fournit aucune garantie et n'est aucunement responsable de tous travaux de drainage ou d'excavation qui pourraient être nécessaires sur ce terrain.

Le vendeur garantit qu'aucun contaminant ni produit prohibé n'a été utilisé pour le remplissage depuis qu'il possède les lots vendus, soit depuis le 15 décembre 2000.

[Transcription textuelle; soulignements et caractères gras ajoutés]

8 De 2009 à 2011, l'appelante procède au développement de la phase I de son projet qui se déroule sans problème.

9 À l'été 2011, elle débute la phase II par la construction de trois immeubles sur la rue de la Loire. Au mois d'août, elle constate que les fondations d'un des immeubles ne sont plus à niveau. Elle mandate alors le Groupe Qualitas inc. (Qualitas) pour déterminer la cause de cet affaissement.

10 Qualitas en profite pour procéder à une analyse du sol sur lequel reposent les trois immeubles

construits par l'appelante. Des forages révèlent la présence d'argile sous-consolidée. Qualitas estime qu'en raison de cette présence, le problème des fondations s'aggravera avec le temps. Elle recommande donc à l'appelante d'installer les trois immeubles sur des pieux pour assurer leur stabilité à long terme, ce que l'appelante fera.

11 En 2012 et 2013, Qualitas procède à d'autres études du sol en prévision de la construction de futurs immeubles. Le résultat de celles-ci révèle la présence d'argile sous-consolidée, ce qui a pour conséquence que les fondations de certains immeubles devront reposer sur des pieux ou être excavées et remblayées.

12 À ce moment, l'appelante ne communique pas avec les intimés, étant d'avis que la clause de garantie empêche tout recours. Toutefois, sa vision des choses change lorsqu'elle apprend, au début de l'année 2013, que les intimés ont procédé, en raison de la présence d'argile sous-consolidée dans le sol, à l'installation de pieux sur les trois immeubles construits en 2001 sur la rue de la Loire, soit la rue où l'appelante rencontre le même problème avec ses immeubles. Pour cette dernière, il devient dès lors évident que les intimés connaissaient la situation avant la vente et qu'ils ont sciemment omis de l'informer de la situation.

13 Le 5 mars 2013, l'appelante met en demeure les intimés de lui payer 1,8 million de dollars pour rembourser le coût des correctifs apportés aux immeubles problématiques en raison de l'état du sol puis, le 13 février 2014, elle dépose sa requête introductive d'instance contre les intimés. Se disant victime de dol, elle reproche aux intimés d'avoir omis de lui divulguer la présence d'argile sous-consolidée dans le sol des terrains contigus ou à proximité des terrains vendus. L'appelante ajoute que n'eût été ce dol, elle aurait agi différemment lors des négociations qui ont conduit à l'achat des terrains et elle aurait utilisé d'autres méthodes de construction.

14 Le 11 juillet 2014, les intimés se portent demandeurs reconventionnels. Ils nient toute forme de dol de leur part et concluent au rejet du recours puisque la vente fait l'objet d'une exclusion de garantie. Ils réclament également 300 000 \$ contre l'appelante pour abus de droit et de procédure.

LE JUGEMENT DONT APPEL

15 Le juge estime que les intimés n'avaient aucune obligation légale de dénoncer la présence d'une couche d'argile sous-consolidée sur les terrains voisins de ceux achetés par l'appelante. Il souligne que cette dernière ne reproche pas aux intimés d'avoir omis de lui divulguer une information concernant les terrains qu'elle a achetés, mais plutôt de ne pas l'avoir informée d'un problème affectant d'autres terrains que les intimés ont détenus avant la vente et qui ne sont pas visés par celle-ci :

[60] Toute la cause d'action de Monarque repose sur la connaissance qu'avait Groupe Levasseur de la présence d'une couche d'argile sous-consolidée sur trois terrains avoisinants ceux qu'elle a achetés en 2009 et sur le défaut de Groupe Levasseur de l'informer de cette situation.

[61] Le tribunal est d'avis que Groupe Levasseur n'avait aucune obligation légale de dénoncer cette situation précise à Monarque pour les raisons qui suivent.

[62] D'une part, le vice connu, qu'est tenu de révéler le vendeur, est le vice qui affecte le bien vendu.

[63]Or, en l'espèce, Monarque ne reproche pas à Groupe Levasseur son défaut de lui divulguer une information concernant les terrains qu'il lui a vendus. Monarque reproche à Groupe Levasseur d'avoir omis de l'informer d'une situation problématique affectant d'autres terrains que Groupe Levasseur a détenus avant la transaction avec Monarque et qui ne font pas partie de celle-ci.

16 Le juge affirme également que la problématique d'argile sous-consolidée dans le sol a peu d'importance au regard de l'ensemble du projet résidentiel développé par les intimés avant la vente des terrains à l'appelante. Ce problème ne s'est manifesté que sur trois immeubles sur les 400 construits et n'est guère plus important pour les terrains achetés par l'appelante puisque la surface de sol affectée représente 300 000 pieds carrés sur une superficie de 12,5 millions de pieds carrés acquis des intimés. Le juge conclut donc que le caractère négligeable de la présence d'argile sous-consolidée rencontrée par les intimés sur certains terrains voisins aux terrains vendus à l'appelante en 2009 n'emportait aucune obligation de divulgation pour les intimés :

[64]D'autre part, même en analysant l'ensemble de la transaction sous l'angle plus large de la règle de la bonne foi comportant une obligation d'information, le tribunal ne peut retenir aucune faute de Groupe Levasseur.

[65]Groupe Levasseur a rencontré une problématique au niveau des sols en 2001, lors des premières constructions de son développement domiciliaire. Pour trois (3) immeubles, elle a dû procéder à l'installation de pieux sous les fondations en raison de la présence d'argile sous-consolidée sur ceux-ci.

[66]Par la suite, de 2001 à 2009, Groupe Levasseur a vendu et construit plus ou moins 400 terrains dans différents secteurs du site d'une superficie de 19 millions de pieds carrés qu'il possédait à cette époque. Aucun de ces terrains, ou de ces constructions, outre les trois de 2001, n'ont présenté de problématique reliée à la nature des sols.

[67]De toute évidence, sur l'ensemble du projet résidentiel développé par Groupe Levasseur avant la vente du reliquat à Monarque, la problématique concernant la présence d'argile sous-consolidée était de peu d'importance. En pourcentage, cette problématique rencontrée sur seulement trois immeubles sur les 400 développés ne représente que 0,0075 %.

[68]Cette problématique au niveau des sols n'a pas été beaucoup plus importante pour Monarque. De l'aveu de Jean-François Corbeil, les terrains problématiques en raison de la présence d'une couche d'argile sous-consolidée qui ont nécessité une intervention particulière ne représente qu'une superficie totale de 300 000 de pieds carrés sur les 12,5 millions de pieds carrés achetés de Groupe Levasseur, soit une proportion de 2.5%.

[69]Le tribunal estime que le caractère négligeable de la présence d'argile sous-consolidée rencontrée par Groupe Levasseur sur certains terrains avoisinants les terrains vendus à Monarque en

2009 n'emportait aucune obligation de divulgation pour Groupe Levasseur.

17 Le juge ajoute que l'appelante est une acheteuse expérimentée et qu'elle n'a pas jugé bon de procéder à une analyse du sol avant d'acheter les terrains. De plus, rien dans la preuve ne démontre que les intimés connaissaient la présence d'argile sous-consolidée dans le sol des terrains vendus à l'appelante. Le juge rappelle d'ailleurs que l'acte de vente excluait toute garantie de sol et les intimés avaient informé l'appelante qu'aucune expertise de sol n'avait été effectuée sur les lots vendus. Puisqu'il conclut à l'absence de dol, l'action de l'appelante est rejetée⁴.

18 Le juge procède néanmoins à une évaluation des dommages qu'il aurait accordés à l'appelante si son recours avait été accueilli. L'appelante réclamait 1 189 646,83 \$ pour rembourser les travaux correctifs apportés en raison des problèmes de sol. Le juge retranche 130 376,24 \$ de cette somme, soit un montant qui concerne deux immeubles qui n'ont pas été acquis des intimés, mais plutôt de la Ville de Trois-Rivières. Il aurait par conséquent accordé 1 059 270,59 \$ à l'appelante⁵.

19 Finalement, le juge est d'avis que la preuve ne démontre aucun abus de droit ni de procédures de la part de l'appelante. Il rejette la demande reconventionnelle des intimés⁶.

ANALYSE

20 Le *Code civil du Québec* consacre le principe de la bonne foi, tant dans l'exercice des droits civils en général (art. 6 *C.c.Q.*) que dans la conduite des parties à un contrat, et ce, de sa formation à son extinction (art. 1375 *C.c.Q.*)⁷.

21 C'est sur cette obligation pour les parties d'agir de bonne foi dans la conclusion du contrat (art. 1375 *C.c.Q.*) que repose l'obligation de renseignement ou d'information⁸.

22 En cela, le *Code civil du Québec* suit les enseignements jurisprudentiels de la Cour suprême dans l'arrêt *Banque de Montréal c. Bail Ltée*⁹, comme le soulignent les auteurs Baudouin, Jobin et Vézina :

Peu de temps avant l'entrée en vigueur du nouveau code, la Cour suprême est venue consolider cette tendance et faire de l'obligation d'information, à certaines conditions, une obligation *générale* ; l'existence de cette obligation a été reconnue à la formation et en cours d'exécution du contrat. Dans certaines circonstances, donc, une partie ne peut plus se contenter de répondre honnêtement aux questions de l'autre partie : elle doit prendre l'initiative de lui divulguer tous les faits qui sont normalement susceptibles d'influencer son consentement de façon importante. L'article 1401, alinéa 2 du *Code civil* est souvent présenté comme la codification de ce développement majeur.¹⁰

[Soulignement ajouté; renvois omis; italiques dans l'original]

23 Selon l'article 1401 *C.c.Q.*, un manquement à l'obligation de renseignement par un silence ou une réticence peut en effet être qualifié de dol viciant le consentement du cocontractant :

1401. 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	1401. Error on the part of one party induced by fraud committed by the other party or with his knowledge vitiates consent whenever, but
---	---

cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.	for that error, the party would not have contracted, or would have contracted on different terms.
Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.	Fraud may result from silence or concealment.

24 Le manquement à l'obligation de renseignement offre une variété de sanctions disponibles pour le cocontractant lésé, dont le recours en dommages-intérêts¹¹. Par ailleurs, malgré qu'elles se recoupent, la violation de l'obligation de renseignement qui constitue un dol (par le silence ou une réticence) est une notion différente de la garantie légale contre les vices cachés en ce qu'elle couvre une réalité plus large que cette dernière :

213– Sur le plan contractuel, le dol comme source d'erreur et la garantie se distinguent nettement. L'erreur provoquée par le dol vicie le consentement de l'acheteur, alors que la garantie protège l'intégrité de l'usage du bien plutôt que l'intégrité du consentement de l'acheteur. Toutefois, relativement à l'importance que revêt l'obligation de ne pas tromper le cocontractant, les deux théories sont conceptuellement identiques. La garantie constitue, à ce sujet, une application particulière de la théorie du dol par rapport au vice caché. [...] Cependant, le domaine d'application du dol est plus étendu que celui de la garantie. Tandis que la garantie ne comprend qu'une protection à l'égard du vice caché, le dol englobe tout fait susceptible d'influer sur le consentement du contractant. En matière de dol, la garantie n'est en fait qu'un sous-ensemble d'une théorie plus vaste. La théorie du dol peut donc être d'un précieux recours à l'acheteur trompé là où la garantie est incapable de le protéger. [...]

[...]

214.1– Les tribunaux ont souvent reconnu que le vendeur connaissant un fait important qui pourrait influencer la décision de l'acheteur de contracter ou les conditions auxquelles l'acheteur accepterait de contracter, et sachant pertinemment que l'acheteur ignore ce fait, doit le dénoncer à l'acheteur avant la vente : faire autrement constituerait un dol négatif.¹²

[Soulignements ajoutés; renvoi omis]

25 Le juge de première instance a confondu les deux notions et appliqué la mauvaise norme dans son évaluation de l'obligation de renseignement des intimés. Même si ces derniers n'étaient pas tenus de garantir le sol contre les vices cachés comme l'écrit le juge¹³, il a erré en droit lorsqu'il limite l'obligation de renseignement du vendeur aux seuls vices affectant le bien vendu. Le critère applicable étant celui du caractère déterminant de l'information dissimulée ou passée sous silence¹⁴, l'appelante a raison d'écrire dans son mémoire «[qu']une information relative à une vente peut très bien être déterminante sans pour autant se rapporter à un défaut affectant directement le bien vendu»¹⁵.

26 Or, c'est précisément le cas en l'espèce. Tout dans la preuve indique, tant pour l'appelante que pour

les intimés, l'importance de la présence d'argile dans le secteur de la rue de la Loire.

27 Tout d'abord, pour Jean-François Corbeil, il est clair qu'il aurait négocié autrement s'il avait su qu'il y avait de l'argile. Selon son témoignage, il n'aurait pas acheté ou aurait payé un prix moindre, ce que confirme du reste la conclusion du juge qui évalue son dommage à 1 059 270,59 \$, laquelle somme représente près du quart du prix payé pour l'ensemble des terrains (4,4 M \$).

28 Quant à Daniel Levasseur, ainsi qu'il appert de l'extrait de son témoignage cité plus haut¹⁶, il a suivi les recommandations du Laboratoire MBF qu'il avait mandaté en 2001 à la suite de l'affaissement des trois immeubles érigés dans ce secteur et utilisé d'autres méthodes d'excavation dans la poursuite de son développement domiciliaire.

29 Dès lors, l'approche mathématique préconisée par le juge et fondée sur l'étendue de la superficie des terrains affectés par rapport à l'ensemble du projet résidentiel est manifestement erronée. Elle minimise l'importance objective du vice et la gravité des dommages causés aux terrains affectés. Le nombre de terrains problématiques n'a pas d'impact en l'espèce sur l'obligation précontractuelle de renseignement. Le juge de première instance devait simplement s'en tenir au constat que l'information était susceptible d'influencer le comportement de l'appelante. Il revenait à l'appelante d'évaluer son risque en ayant les informations nécessaires en main afin d'être en mesure de donner un consentement éclairé.

30 Le juge commet une autre erreur lorsqu'il conclut que la preuve ne démontre pas que les intimés connaissaient la présence d'argile sous-consolidée dans le sous-sol de certains des terrains vendus. C'est oublier que Daniel Levasseur, informé en 2001 de l'affaissement des trois immeubles qu'il a construits sur la rue de la Loire, a requis une analyse de sol à cet endroit, puis, une fois le résultat connu, a agi en conséquence.

31 C'est avec ces considérations à l'esprit qu'il faut lire la clause de garantie contenue dans le contrat de vente du 22 mai 2009 qui apparaît alors avoir été soigneusement rédigée, le vendeur affirmant n'avoir «fait aucune expertise de quelque nature que ce soit»¹⁷. Sur un plan strictement littéral, c'est vrai. Daniel Levasseur n'a pas fait expertiser les terrains vendus à l'appelante. C'est là toutefois une demi-vérité assimilable à un dol si on considère que l'expertise commandée par ce dernier en 2001 visait le même secteur que celui où l'appelante a été confrontée elle aussi à la présence d'argile sous-consolidée.

32 Aussi, en omettant de dévoiler à l'appelant la présence, voire la possibilité de présence d'argile dans certains des terrains vendus, la Cour est d'avis que la conduite de Daniel Levasseur est suffisamment caractérisée pour constituer une faute extracontractuelle engageant sa responsabilité personnelle. La faute des intimées 9149-9198 Québec inc. et Le Boisé Richelieu inc. étant par ailleurs contractuelle en raison du fait qu'elles sont parties aux contrats de vente avec l'appelante, il y a lieu de prononcer une condamnation *in solidum*¹⁸. Enfin, le juge de première instance a procédé à l'évaluation des dommages subis par l'appelante malgré le rejet du recours de cette dernière. Il a établi ceux-ci à 1 059 270,59 \$. Puisque l'appelante ne conteste pas ce montant, il y a lieu de condamner les intimés à lui payer cette somme.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

33 *ACCUEILLE* l'appel;

34 *INFIRME* le jugement de première instance;

35 *CONDAMNE in solidum* les intimés à payer à l'appelante la somme de 1 059 270,59 \$, avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article [1619](#) du *Code civil du Québec* à compter de la mise en demeure du 5 mars 2013;

36 Avec les frais de justice en Cour supérieure et en appel.

Dutil J.C.A., Dufresne J.C.A., Bouchard J.C.A.
Me François Bélanger, Pour l'appelante
Me Nancy Demers, Pour les intimés

-
- [1.](#) *Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.* 2016 QCCS 5164, [EYB 2016-271993](#).
 - [2.](#) Daniel Lasseur est actionnaire et administrateur unique de Le Boisé Richelieu inc., ainsi que président et actionnaire de 9149-9178 Québec inc. Il est l'âme dirigeante de ces deux sociétés.
 - [3.](#) Le juge de première instance ne croit pas Daniel Lasseur lorsque celui-ci affirme avoir divulgué à Jean-François Corbeil la présence d'argile. Voir *Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.*, *supra*, note 1, paragr. 59 et 70-75.
 - [4.](#) *Monarque du Richelieu inc. c. Le Boisé Richelieu inc.*, *supra*, note 1, paragr. 76-84.
 - [5.](#) *Id.*, paragr. 85-90.
 - [6.](#) *Id.*, paragr. 91.
 - [7.](#) *Camions Daimler Canada Ltée c. Camions Sterling de Lévis inc.*, 2017 QCCA 798, [EYB 2017-279611](#), paragr. 20.
 - [8.](#) Olivier Kott, «Les nouvelles frontières de l'obligation de renseignement en droit de la construction», (2002) 36 *R.J.T.* 297, p. 302.
 - [9.](#) *Banque de Montréal c. Bail Ltée* [1992] 2 R.C.S. 554, [EYB 1992-67806](#).
 - [10.](#) Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, n^o 303, p. 400.
 - [11.](#) *Id.*, n^o 305, p. 404.
 - [12.](#) Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n^{os} 213 et 214.1, p. 94-95.
 - [13.](#) *Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.*, *supra*, note 1, paragr. 78.
 - [14.](#) *ABB inc. c. Domtar* 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#) [2007] 3 R.C.S. 461, paragr. 108.
 - [15.](#) Vincent Karim, *Les obligations*, vol. 1, 4^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, p. 91-95; Brigitte Lefebvre, *La bonne foi dans la formation des contrats*, Cowansville, Yvon Blais, 1998, p. 186-187; Marie Annick Grégoire, *Le rôle de la bonne foi dans la formation et l'élaboration du contrat*, Cowansville, Yvon Blais, 2003, p. 41.
 - [16.](#) *Supra*, paragr. 4 du présent arrêt.
 - [17.](#) *Supra*, paragr. 7 du présent arrêt.
 - [18.](#) *Meyerco Entreprises Ltd. c. Kimmont Canada inc.*, 2016 QCCA 89, [EYB 2016-261312](#), paragr. 17-20.



EYB 2018-305395 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Monarque du Richelieu inc. c. Boisé Richelieu inc.
200-09-009385-169 (approx. 12 page(s))
14 décembre 2018

Décideur(s)

Dutil, Julie; Dufresne, Jacques; Bouchard, Jean

Procureur(s)

Bélanger, François; Demers, Nancy

Indexation

VENTE; vente de terrains non développés; contrat excluant la garantie quant au sol; présence d'argile sous-consolidée dans le sol; affaissement de fondations; OBLIGATIONS DU VENDEUR; OBLIGATION DE RENSEIGNEMENT (OBLIGATION D'INFORMATION); OBLIGATIONS; CONTRAT; FORMATION; VICES; ERREUR; DOL; RÉTICENCE; intimés étant au fait de la présence d'argile sous-consolidée dans le secteur; information déterminante ayant dû être révélée à l'acheteuse; juge de première instance ayant erré en concluant à l'absence de dol; RESPONSABILITÉ CIVILE; RESPONSABILITÉ DU FAIT PERSONNEL; FAUTE; âme dirigeante des sociétés venderesses ayant engagé sa responsabilité personnelle; DOMMAGES-INTÉRÊTS;

Âge de la propriété :	Non précisé
Type de propriété :	Terrain
Nature du vice :	Fondations; Sol
Couverture et type de garantie :	Autre
Nature de la demande :	Domages-intérêts
Parties impliquées :	Acheteur; Vendeur; Autre
Vendeur professionnel :	Oui Le contrat de vente stipule que le vendeur est un professionnel expérimenté.
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Oui Les intimés ont manqué à leur obligation de renseignement en n'informant pas l'acheteuse de la présence d'argile dans le secteur. Il s'agissait là d'une information déterminante, même si elle ne se rapportait pas directement au bien vendu.
Type de dommages-intérêts accordés :	Domages pécuniaires



VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Présence d'argile sous-consolidée dans le sol du secteur n'ayant pas été révélée à l'acheteuse (situation causant ou étant susceptible de causer l'affaissement de fondations)		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

<p>APPEL PRINCIPAL: ACCUEILLI</p> <p>Parties impliquées Acheteur → Vendeur; Autre</p> <p>Dénonciation : Non précisé ou s/o</p> <p>Mise en demeure : Oui</p> <p>DÉTAILS Les sociétés venderesses ont manqué à leur obligation contractuelle de renseignement par réticence ou par un silence. Leur âme dirigeante a engagé sa responsabilité personnelle.</p>

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux	0 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires Dommages subis par l'acheteuse	1 059 270,63 \$	La Cour d'appel accorde ce montant (évalué par le juge de première instance). Condamnation in solidum.
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	1 059 270,63 \$	
Montant Total :	1 059 270,63 \$	



14 décembre 2018, Cour d'appel
EYB 2018-305395 (approx. 12 page(s))

Date de mise à jour : 16 mai 2019
Date de dépôt : 21 décembre 2018