

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-081582-143

DATE : Le 21 avril 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GARY D.D. MORRISON, J.C.S.

JACQUES KADOCH
et
SABINE KADOCH

Demandeurs

c.

CONSTRUCTION EMMAR INC.

Défenderesse

TRANSCRIPTION¹ RÉVISÉE DES MOTIFS DU JUGEMENT
RENDU ORALEMENT LE 20 AVRIL 2017

[1] Les demandeurs réclament 78 532,07 \$ de la défenderesse, de qui ils ont acheté, prétendument suite à un dol, un immeuble qui serait affecté d'un vice caché.

¹ Cette transcription modifie en partie le libellé du jugement rendu oralement, principalement à des fins de présentation et ce en conformité avec les principes énoncés dans *Kellogg's Company of Canada c. Procureur Général du Québec*, [1978] C.A. 258. Toutefois, conformément à l'art. 334 C.P.C., le dispositif n'a pas été modifié.

1- CONTEXT FACTUEL

[2] Le 24 novembre 2006, les demandeurs, Jacques et Sabine Kadoch, achètent de Construction Emmar inc. (« Emmar ») un immeuble situé sur la rue Clève à Hampstead².

[3] En 2011, ils décident de réaliser un projet d'agrandissement de leur résidence et d'aménagement extérieur, notamment de faire construire une terrasse de piscine couvrant toute la partie restante de la cour arrière.

[4] En octobre 2011, lors des travaux d'excavation, l'entreprise Marcel Bibeau Excavation inc. découvre des débris enfouis dans le sol, soit des restes d'infrastructure, un drain d'égout non fonctionnel, des déchets de construction et des morceaux de dalles de béton. Il décide de commencer à les retirer.

[5] Le 31 octobre 2011, la demanderesse constate qu'il est survenu un affaissement de sol. La Ville d'Hampstead émet un arrêt de chantier.

[6] Les demandeurs réclament les coûts des travaux d'excavation et d'ingénierie, ainsi que les matériaux et autres, pour la consolidation du terrain au montant total de 78 532,07 \$.

2- PRÉTENTIONS DES PARTIES

[7] Les demandeurs prétendent que leur vendeur, Emmar, ainsi que l'officier de la compagnie, M. Irving Osher, étaient au courant, avant et au moment de la vente, de l'existence d'un vice caché, soit que des débris étaient enterrés dans le sol de leur terrain. Malgré qu'ils en avaient connaissance, ils ont négligé d'en informer les acheteurs, et ce, nonobstant que ces derniers aient déclaré, lors de l'achat de cette propriété, de leur intention éventuelle de faire creuser une piscine dans la cour arrière.

[8] En outre, selon eux, non seulement Emmar ne les a pas informés, mais elle a déclaré dans l'acte de vente n'avoir connaissance d'aucun facteur susceptible d'augmenter les dépenses de façon significative, ce qui n'était pas vrai.

[9] Ils réclament donc les dommages qui découlent prétendument du vice caché et du dol.

[10] La défenderesse plaide qu'elle ne connaissait que la présence d'une certaine quantité non importante de débris sur le site, ayant trouvé des éléments de débris lors de la construction de la résidence.

² Pièce P-1.

[11] Cela dit, elle plaide que les demandeurs ne l'ont pas avisée qu'ils avaient découvert des débris lors des travaux d'excavation, notamment des restes d'infrastructure et d'un drain condamné. Selon elle, l'absence d'avis de dénonciation de vice caché constitue une fin de non-recevoir.

[12] Subsidiairement, elle plaide que les travaux additionnels réclamés sont exagérés et que les demandeurs auraient, de toute façon, été obligés d'effectuer les mêmes travaux pour l'agrandissement de leur maison et la construction de la terrasse de piscine dans la cour arrière.

[13] En ce qui concerne le montant des dommages réclamé, elle plaide que les demandeurs n'ont pas fait preuve de paiement.

[14] Finalement, la défenderesse prétend qu'en vertu de l'article 51 et suivants C.P.C., la réclamation des demandeurs est abusive. Pour cette raison, elle réclame les honoraires professionnels ainsi que 10 000 \$ en dommages punitifs.

3- OBJECTION QUANT À LA PRODUCTION D'UN RAPPORT D'EXPERTISE

[15] Les demandeurs n'ont produit aucun rapport d'expertise sur les questions techniques, notamment sur la cause de l'affaissement de sol.

[16] La défenderesse a cherché à produire un rapport d'expertise daté du 14 mai 2015 et signé par les ingénieurs Chris Darsaklis et Éric Fedida du Groupe Solroc - Sogevem Associés Experts Conseils Ltée³.

[17] Les demandeurs se sont opposés à la production du rapport et au témoignage de l'ingénieur Darsaklis, plaidant que ledit rapport n'était pas admissible à cause d'irrégularités, et ce pour les raisons suivantes :

- 1) Il n'exprime aucune opinion technique mais seulement une opinion légale, contrairement à la *Loi sur les ingénieurs*⁴ et en contravention de la *Loi sur le Barreau*⁵;
- 2) Les commentaires des ingénieurs quant aux factures réclamées par les demandeurs sont inutiles et n'éclairent pas le Tribunal sur un sujet scientifique ou technique.

[18] À la suggestion de parties, le Tribunal a pris le débat juridique en délibéré et a pris le témoignage de l'expert Darsaklis sous réserve.

³ Pièce D-4.

⁴ RLRQ, c. I-9.

⁵ RLRQ, c. B-1.

[19] D'abord, la loi applicable à l'expertise se trouve au nouveau *Code de procédure civile*, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

[20] Selon l'article 22 CPC⁶, l'expert a pour mission « *d'éclairer le tribunal dans sa prise de décision* ».

[21] L'article 238 CPC stipule que le rapport de tout expert doit être bref mais suffisamment détaillé et motivé pour, entre autres, permettre l'appréciation du raisonnement qui en justifie les conclusions, avec mention de la méthode d'analyse retenue.

[22] Le rapport d'expertise en question contient-il une opinion technique?

[23] Contrairement à ce que plaident les demandeurs, le Tribunal est d'avis que le rapport d'expertise en contient une qui pourrait l'éclairer en l'espèce.

[24] À la page 3 du rapport d'expertise, à la section « *Conclusions* », les experts expriment les opinions suivantes :

- 1) Le fait qu'il y ait présence de débris dans le sol de la cour arrière de la résidence n'aurait pas typiquement exigé une excavation profonde. Ce n'est pas l'enlèvement des débris qui a exigé un tel volume d'excavation mais plutôt le projet d'agrandissement et d'aménagement entrepris par les demandeurs;
- 2) Au début du projet, il aurait dû y avoir des plans et devis d'un ingénieur, signé et avec sceau, pour l'étalement des murs d'excavation (« *shoring of the excavation sidewalls* »), ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les raisons de cette conclusion se trouvent dans les conditions décrites aux plans, dans la nature du sol ainsi que dans les stipulations du *Code de sécurité pour les travaux de construction*⁷ (« Code de sécurité »).
- 3) Aucune étude de sol n'a été obtenue par l'entrepreneur ou les demandeurs avant le début de l'excavation. Le but d'une telle étude aurait été de déterminer la nature du sol et la présence de débris.

[25] S'agit-il d'une opinion légale donnée en contravention de la *Loi sur le Barreau* comme le prétendent les demandeurs?

[26] Tout d'abord, et contrairement aux prétentions de Monsieur et Madame Kadoch, ce n'est pas dans le contexte d'une objection à la production d'un rapport d'expertise

⁶ *Code de procédure civile*.

⁷ RLRQ, c. S-2.1, r. 4.

que le Tribunal devrait conclure si l'opinion de l'expert constitue une contravention à la *Loi sur le Barreau*, d'autant plus qu'il s'expose à des amendes s'il a contrevenu à cette loi.

[27] La défenderesse plaide qu'un tel argument constitue une menace inappropriée à l'égard de l'ingénieur qui était présent à l'instruction pour témoigner. Menace ou pas, le Tribunal n'a pas à trancher un tel débat en l'espèce.

[28] Cela dit, par contre, le Tribunal ne considère pas que l'opinion exprimée par les ingénieurs dans leur rapport devrait être refusée en conséquence.

[29] Certes, référence est faite au Code de sécurité, mais il ne s'agit que d'une des trois motifs soulevés par les experts pour arriver à une de leurs conclusions. De plus, les experts sont obligés, tel que mentionné ci-dessus, d'expliquer leur raisonnement.

[30] À cet égard, le Tribunal n'est pas d'accord avec l'interprétation de la jurisprudence que font les demandeurs, laquelle rendrait inacceptable et illégale toute référence par un expert aux Codes et Règlements qui touchent le domaine de la construction, au risque de voir leurs rapports et opinions rejetés. Cela doit être analysé selon les circonstances de chaque cas.

[31] En l'espèce, les opinions techniques des experts sont recevables et l'objection à cet égard est rejetée.

[32] Quant aux commentaires des experts concernant les factures datées des 27 et 28 octobre 2011 et le total des factures versus le montant réclamé, lesquels se trouvent à la page 3 du rapport d'expertise, le Tribunal est d'accord que ces commentaires sont inutiles et qu'ils ne l'éclairent aucunement sur le point technique.

[33] Donc, le Tribunal ordonne la correction suivante : soit que les trois (3) paragraphes qui se trouvent en bas de la page 3, commençant par le mot « *Furthermore* » et finissant par la somme de « \$78,532.07 », soient supprimés pour ne pas être pris en considération.

[34] Dans les circonstances et pour les motifs énoncés ci-dessus, le Tribunal rejette en grande partie l'objection des demandeurs et autorise la production du rapport d'expertise D-4 daté du 14 mai 2015 tel que corrigé par le présent jugement. Il enlève la réserve déclarée lors de l'instruction quant au dépôt dudit rapport d'expertise et au témoignage de l'ingénieur Chris Darsaklis.

[35] Toujours concernant la production du rapport d'expertise, le Tribunal soulève particulièrement le fait que les parties n'aient plaidé l'irrégularité du rapport que lors de l'instruction et non pas avant.

[36] Nous devons nous rappeler que l'article 294 CPC prévoit que la question du dépôt d'un rapport d'expertise sera plaidée avant l'instruction. Cette exigence a pour but d'éviter des retards à la phase de l'instruction.

[37] Le Tribunal a accepté de trancher ce débat juridique en raison du fait que les deux parties savaient depuis l'été 2015 que les demandeurs avaient l'intention de contester la production d'un tel rapport. Cela dit, ils auraient dû s'organiser autrement.

4- GARANTIE CONTRE LES VICES CACHÉS

[38] L'article 1726 CCQ⁸ décrit la garantie contre les vices cachés. Il se lit comme suit :

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.

[39] En l'espèce, et tel que mentionné ci-dessus, les demandeurs attribuent le vice caché à la présence de débris de construction, d'un égout non fonctionnel et de massifs en béton dans le sol de l'arrière-cour de l'immeuble qu'ils ont acheté de la défenderesse.

[40] Selon la prépondérance de preuve, non seulement la défenderesse est une vendeuse professionnelle mais, de plus, ce vice existait au moment de la vente, il n'était pas connu des demandeurs et n'était pas apparent. La défenderesse ne plaide pas le contraire lors de l'instruction.

[41] Cela dit, les demandeurs n'ont pas démontré en preuve qu'à cause de cette présence de matériaux dans le sol, l'immeuble était impropre à l'usage auquel il était destiné ou que ces matériaux ont tellement diminué son utilité qu'ils ne l'auraient pas acheté ou n'auraient pas donné un si haut prix s'ils avaient connu le vice caché.

[42] En outre, il y a également absence de preuve quant à la question du paiement des factures pour les travaux dits additionnels qu'aurait occasionné le vice caché.

[43] Le président de Manox Construction, M. Normand Boyer, soit l'entrepreneur général mandaté par les demandeurs, a identifié les factures de ses sous-traitants et

⁸ Code civile du Québec.

experts⁹ prétendument liées aux travaux additionnels, mais il n'a pas dit avoir payé les montants facturés à ses fournisseurs de services.

[44] Il n'a pas non plus témoigné que tels montants lui avaient été payés par les demandeurs.

[45] À cet égard, le demandeur, Jacques Kadoch, n'a pas confirmé avoir fait de paiements. Il a témoigné que c'était son épouse, Sabine Kadoch, qui s'occupait des factures. Cette dernière n'a pas été appelée à témoigner.

[46] En réponse à une question du Tribunal quant à la preuve de paiement des factures, les demandeurs plaident que le témoignage de Monsieur Boyer voulant qu'elles représentent les « coûts » des travaux additionnels devrait constituer la preuve nécessaire de paiement.

[47] De l'avis du Tribunal, les demandeurs n'ont pas satisfait à leur fardeau de preuve à cet égard.

[48] Et il y a plus.

[49] Avant de passer à un autre sujet, le Tribunal croit utile de faire un autre commentaire quant aux dommages réclamés.

[50] La vaste majorité des montants réclamés est lié non pas à l'enlèvement des matériaux qui constituent le vice caché, mais plutôt aux travaux d'étalement des murs d'excavation à la suite d'un affaissement qui n'est survenu qu'une seule fois sur le site, soit le 31 octobre 2011.

[51] Contrairement à ce que plaident les demandeurs, Monsieur Boyer n'a pas expliqué la cause de l'affaissement que l'on voit sur certaines photographies¹⁰.

[52] Il a beaucoup parlé de la présence des matériaux de construction dans le sol, mais il n'a pas expliqué la prétendue connexité entre la présence de ces débris et l'affaissement. À cet égard, il faut se rappeler que l'affaissement n'est survenu que quatre (4) jours environ après le début des travaux d'excavation¹¹.

[53] Aucun des sous-traitants n'est venu témoigner pour tenter d'expliquer l'affaissement, notamment l'entrepreneur en excavation, ni l'ingénieur Tony Paradiso qui a préparé, en mars 2011, un croquis pour des travaux correctifs d'étalement¹² ainsi

⁹ Pièce P-4.

¹⁰ Pièce P-7, photos 7, 28, 29 et 32.

¹¹ Selon les factures P-4, les travaux d'excavation ont débuté le ou avant le 27 octobre 2011, tandis que l'affaissement a eu lieu le 31 octobre 2011.

¹² Pièce P-11.

que des plans (avec sceau mais sans signature)¹³. De plus, personne de la Ville de Hampstead n'a témoigné, malgré les deux arrêts de chantier lors du projet. Personne non plus de la Ville de Côte Saint-Luc. Cette dernière avait intenté une action contre les Kadoch et l'entrepreneur pour des dommages causés à certaines infrastructures municipales situées en arrière de la propriété des demandeurs, laquelle s'est terminée par un règlement hors Cour.

[54] Quant à la position de la défenderesse concernant la cause de l'affaissement, le Tribunal considère comme crédible et convaincant l'opinion de l'expert Darsaklis et les explications offertes lors de son témoignage.

[55] Compte tenu de la prépondérance de la preuve, le Tribunal est d'avis que l'affaissement du sol a été causé par les travaux d'excavation effectués sans aucun étaieement de murs pourtant nécessaire vu les dimensions du site, la pauvre qualité du sol et la profondeur des excavations prévues pour le projet.

[56] À cet égard, les demandeurs n'ont pas satisfait à leur fardeau de preuve d'établir que la cause de l'affaissement serait due à la présence d'un vice caché.

[57] Dans les circonstances, les montants réclamés relativement aux travaux de réparation suite à l'affaissement et aux travaux d'étaieement subséquents ne sont pas valides, vu que les dommages n'ont pas été causés par un vice caché¹⁴.

[58] En encore une fois, il y a plus, soit l'absence d'avis de dénonciation de vice avant que les travaux correctifs soient entrepris.

[59] Selon les demandeurs, ils n'étaient pas obligés de signifier un tel avis de dénonciation de vice à la défenderesse pour deux (2) raisons :

- 1) Cette dernière connaissait l'existence du vice caché, et étant une vendeuse professionnelle elle est présumée connaître la présence du vice. Donc, elle ne peut soulever la tardivité de l'avis de dénonciation;
- 2) Il s'agissait d'une situation d'urgence, nécessitant que des travaux correctifs soient exécutés sans délai et que cela constitue une exception à la règle voulant que l'avis soit transmis avant l'exécution des travaux correctifs.

[60] Pour les raisons qui suivent, le Tribunal est d'avis qu'il existe une fin de non-recevoir qui justifie le rejet de l'action des demandeurs.

¹³ Pièce P-12.

¹⁴ Les demandeurs n'ont pas distingué les montants liés à l'enlèvement des débris de ceux qui ne le sont pas.

[61] D'abord, le deuxième alinéa de l'article 1739 CCQ ne stipule pas qu'en cas de connaissance du vice par le vendeur, ce dernier renonce, par le fait même, à une dénonciation. Ce que l'article dit est qu'un tel vendeur « *ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive* ».

[62] Ce principe ne veut pas dire qu'un acheteur n'est pas obligé de dénoncer la présence d'un vice au vendeur avant des travaux correctifs.

[63] Dans l'arrêt *Facchini c. Coppola*¹⁵, la Cour d'appel résume les principes applicables en matière de dénonciation de vices cachés.

[64] La dénonciation « *demeure une condition de fond* »¹⁶. La raison d'être de la dénonciation « *est de permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts* »¹⁷.

[65] L'avis de dénonciation de vice caché doit être signifiée « avant » l'exécution des travaux de correction du vice. Ainsi, la connaissance du vice enlève l'obligation d'envoyer au vendeur un avis de dénonciation dans un délai raisonnable « *mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux* »¹⁸.

[66] Les demandeurs n'ont pas satisfait à cette obligation.

[67] Certes, en cas d'urgence, il est reconnu que l'absence d'un préavis n'est pas fatale.

[68] À cet égard, le Tribunal est d'avis que les demandeurs n'ont pas satisfait à leur fardeau d'établir l'existence d'une urgence qui aurait justifié l'absence d'un avis de dénonciation avant le début des travaux correctifs.

[69] Selon la prépondérance de preuve, l'entrepreneur en excavation a constaté la présence de débris au tout début de ses travaux et a été obligé d'amener sur le site de l'équipement plus puissant pour casser les débris aux fins de leur transport.

[70] Ces débris, soit le vice caché dont se plaignent les demandeurs, avaient été identifiés avant même l'affaissement du 31 octobre 2011.

[71] Au lieu de cesser les travaux d'excavation et d'informer le vendeur de l'existence du vice, l'entrepreneur a poursuivi ses travaux, et ce, à la connaissance des demandeurs. Il n'y avait aucune urgence de procéder ainsi.

¹⁵ 2013 QCCA 197, paras 40 et ss.

¹⁶ *Id.*, par. 42; *Nadeau c. Mercedes Benz Canada inc.*, 2017 QCCA 470.

¹⁷ *Facchini, Id.*, par. 41.

¹⁸ *Id.*, par. 43-44; *Thibault c. Fiducie des Saules*, 2014 QCCA 154, par. 9; *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216, par. 7.

[72] Ces derniers ne peuvent donc pas maintenant lier l'absence d'un avis de dénonciation aux événements qui ont suivi l'affaissement pour tenter d'établir l'existence d'une situation urgente.

[73] Donc, le Tribunal est d'avis que l'exception d'urgence ne s'applique pas en l'espèce.

[74] Par tous ces motifs, la demande des demandeurs en vice caché doit être rejetée.

5- LE DOL

[75] Les demandeurs plaident l'article 1407 CCQ, lequel se lit comme suit :

Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer

[76] Selon eux, le vendeur savait qu'ils avaient l'intention de faire creuser une piscine et, de plus, il a faussement déclaré dans l'acte de vente ne pas avoir connaissance d'une situation problématique dont il était pourtant au courant.

[77] Quant à la question de la piscine, la preuve révèle que les demandeurs n'ont informé le vendeur de leur intention à cet égard que dans les minutes qui ont suivi la signature de l'acte de vente, et ce, malgré les rencontres et discussions qu'ils avaient eues antérieurement.

[78] De plus, ce commentaire après la vente ne laissait aucunement présager qu'un projet d'une telle envergure serait entrepris par les acheteurs cinq (5) ans plus tard. La terrasse de piscine telle que construite occupe tout l'espace de la cour arrière, à une profondeur impressionnante, tel qu'en fait foi une photographie prise après les travaux¹⁹.

[79] Quant à la clause contractuelle plaidée par les demandeurs, il s'agit de la clause 6 de l'acte de vente, intitulée « *Déclarations du vendeur* »²⁰, qui se lit comme suit :

Qu'elle déclare n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à la Propriété susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses.

¹⁹ Pièce P-7, photo 38.

²⁰ Pièce P-1, p. 3.

[80] Au moment de cette déclaration, Emmar savait que, lors de la construction de la résidence, elle avait été obligée d'extraire du sol une certaine quantité non importante de débris, ce pour quoi elle n'avait payé qu'environ 3 000 \$.

[81] En outre, le *Rapport de tranchée de reconnaissance* produit par la firme Inspec-Sol²¹ en 1999, pour la propriété en question, ne faisait pas mention de la présence de tels débris.

[82] À cet égard, et selon la prépondérance de preuve, le Tribunal est d'avis qu'en l'espèce, la défenderesse n'a pas intentionnellement induit en erreur les demandeurs quant à l'absence de facteur susceptible d'augmenter les dépenses « *de façon significative* ».

[83] Selon le Tribunal, les demandeurs n'ont pas satisfait à leur fardeau de preuve quant à l'existence de dol.

[84] Et même s'il y avait eu dol, les demandeurs n'ont pas établi qu'ils ont payé pour les dommages réclamés, et ce pour les motifs mentionnés ci-dessus.

[85] La demande des demandeurs basée sur le dol doit être rejetée.

6- RÉCLAMATION EN ABUS

[86] La réclamation de la défenderesse quant à l'abus, qu'elle avance avec absence de convictions, n'est pas bien fondée.

[87] Selon elle, l'action fut intentée pour un montant d'environ 78 000 \$ tandis que sa valeur maximale serait plutôt d'environ 2 000 \$.

[88] Cela en soi ne justifie pas, en l'espèce, une déclaration d'abus par le Tribunal et l'octroi de dommages, particulièrement pas des dommages punitifs. Aucun fondement législatif n'est plaidé quant aux dommages punitifs, et il n'y en a pas qui sont applicables en l'espèce.

[89] Cette demande n'est donc pas recevable.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande des demandeurs;

REJETTE la demande en abus de la défenderesse;

²¹ Pièce D-3, p. 4 de 11.

LE TOUT, avec frais de justice, notamment les frais d'expertise au montant de 5 490,06 \$, en faveur de la défenderesse.

Gary D.D. Morrison, J.C.S.

Me Sébastien Dorion
Dunton Rainville
Procureurs des demandeurs

Me Howard L. Tatner
Tatner & Tatner
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 29 et 30 mars 2017

Transcription
demandée le : 20 avril 2017