

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE ST-MAURICE

N° : 410-17-000834-106

DATE : 13 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE ALAIN MICHAUD, j.c.s.

SIMON FALARDEAU

Demandeur

c.

CAROLE HAMEL

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Simon Falardeau demande l'annulation, pour cause de vices cachés, du contrat de 187 500 \$ par lequel il a acquis de Carole Hamel un chalet trois ans plus tôt. Subsidièrement, il requiert une diminution du prix de vente de 75 000 \$, représentant son estimation du coût des réparations requises au bâtiment. Dans les deux cas, il demande en plus le paiement de dommages-intérêts de l'ordre de 24 930 \$.

[2] Carole Hamel répond qu'il ne s'agit pas de vices cachés, mais du résultat d'un manque d'entretien des lieux par l'acheteur, et estime les coûts correctifs à 6 141 \$.

I- LES FAITS

[3] Simon Falardeau pratique la médecine à Drummondville et se cherche un chalet bordant un lac. Il s'intéresse à la propriété de la défenderesse, qu'elle habite à temps plein depuis 1995 sur le bord du Lac Gareau. Le chalet a été construit vers 1955¹ et a été agrandi vers 1970².

[4] Après deux courtes visites sur les lieux en février et mars 2007, et comme il n'a aucune connaissance particulière en construction, le demandeur fait procéder à une inspection préachat du chalet le 13 avril 2007.

[5] Le rapport du technicien professionnel Stéphane Bergeron est positif³ et ne signale aucun problème majeur. Lors de sa visite, la vendeuse lui fournit par écrit certaines informations supplémentaires, dont le fait que « *le contour et l'isolation du vide sanitaire a été faite (sic) en 1996 et l'isolation des planchers par le bas a été fait (sic) en août 2006 ainsi que des retouches sur l'isolation des contours* »⁴.

[6] Le contrat d'achat est signé le 22 mai 2007⁵ et la prise de possession a lieu le 1^{er} juin suivant. C'est là que Carole Hamel explique à Simon Falardeau les démarches d'entretien général à effectuer à divers endroits du chalet : entre autres, il faut au printemps remplacer la porte pleine donnant accès au vide sanitaire sous le chalet (du côté est), et y installer un moustiquaire pour la saison chaude.

[7] Du 1^{er} juin au 1^{er} décembre des années 2007 et 2008, le demandeur et sa famille occupent le chalet une quarantaine de jours, mais beaucoup moins souvent les six mois suivants de l'année; on parle d'environ 6 à 10 jours par hiver. Le chalet est également prêté à l'occasion au frère (Olivier) et aux parents de Fanny Doucet, conjointe du demandeur : la belle-famille demeure à peu de distance de là.

[8] Simon Falardeau effectue quelques travaux extérieurs sur la propriété, comme une reprise de la peinture sur le mur sud du chalet (côté rue) en 2007, et celle des murs est et ouest en 2008; cet été-là, il refait également tout le patio arrière.

[9] Au printemps 2009, lors du traitement d'un problème de pompe à eau, le plombier qui se rend dans le vide sanitaire constate la présence de champignons sur le sol. M. Falardeau commande alors un rapport d'analyse chez Enviro-option inc.⁶; on y conclut en mai 2009 que des moisissures dans l'air provoquent une contamination importante (de niveau III) sur les lieux.

¹ Chalet original représenté par la moitié basse du plan P-6-B.

² Agrandissement représenté par la moitié haute du plan P-6-B.

³ P-2.

⁴ Document annexé à l'original de P-2.

⁵ P-1.

⁶ P-3.

[10] À la fin mai 2009, Simon Falardeau confie le travail de décontamination du vide sanitaire à Stéphane Perron (de SOS Bâtiment Expert inc.), et la séquence des événements s'établit tel qu'il suit :

- 1- Le 7 juin 2009, M. Falardeau avise par écrit⁷ Mme Hamel de l'existence du problème de moisissure, et l'invite à venir procéder à l'examen des lieux au plus tard le 16 juin suivant;
- 2- Madame se rend examiner les lieux le 11 juin 2009, et confirme trois jours plus tard à M. Falardeau qu'elle n'entend pas remédier à la situation;
- 3- Vers le 16 juin 2009, Stéphane Perron entreprend les travaux de décontamination du vide sanitaire; il les suspend trois jours plus tard, constatant — en enlevant l'isolant rigide sous le plancher du chalet — que de l'eau recouvre l'isolant et que des champignons affectent également les poutres et les solives;
- 4- À la vue de ces manifestations, Simon Falardeau avise par écrit⁸ la défenderesse de ces nouveaux constats et l'invite à faire un autre examen des lieux avant le 7 août suivant;
- 5- À la demande de M. Falardeau, l'inspecteur agréé Alain Proteau (de la firme INSPEC de Francheville) produit un rapport d'expertise le 8 juillet 2009⁹; il y conclut que des poteaux de bois, de même que les poutres de bois reposant sur les fondations, sont affectés par de la pourriture avancée, et recommande l'exécution de trois séries de démarches pour corriger ce qu'il qualifie de vices de construction; son estimé total est de 39 520 \$, taxes incluses;
- 6- Le 5 octobre 2009, Carole Hamel et son expert en biologie se rendent visiter les lieux¹⁰; le 14 octobre suivant, il est confirmé à l'avocate du demandeur¹¹ que Mme Hamel décline toute responsabilité;
- 7- Lorsque Stéphane Perron reprend ses travaux dans le vide sanitaire, fin octobre 2009, il découvre une détérioration importante de la lisse du mur extérieur nord (côté lac) qui justifie son remplacement; il recommande et décrit ces travaux supplémentaires à sa lettre du 26 novembre¹², et en estime le coût à 35 000 \$, taxes incluses;

⁷ P-4.

⁸ P-5.

⁹ P-6.

¹⁰ P-7.

¹¹ P-8.

¹² P-9.

- 8- Sauf les travaux de décontamination effectués par SOS Bâtiment Expert pour 3 000 \$¹³, aucun travail de réparation n'est effectué en 2009, ni depuis ce temps; les parties extérieures affectées ont toutefois été protégées pour l'hiver.

[11] Le 30 avril 2010, Simon Falardeau signifie sa réclamation judiciaire à Carole Hamel.

[12] Madame Hamel retient alors les services du technologue professionnel Richard Cyr (Gesprobec inc.), et cet expert visite les lieux les 10 et 19 mai suivants, ce qui mène à son rapport d'expertise du 10 juillet 2010¹⁴.

II- LES QUESTIONS EN LITIGE

[13] Les questions pertinentes à ce litige sont les suivantes :

- 1- Les problèmes constatés par Simon Falardeau constituent-ils des vices cachés?
- 2- Si tel est le cas, quelle est la valeur des coûts correctifs associés à ces problèmes?
- 3- Si une condamnation doit être prononcée contre Carole Hamel, cette dernière est-elle également tenue à des dommages?
- 4- Le cas échéant, doit-on conclure à l'annulation de la vente ou à une diminution du prix de vente?

III- LA PREUVE D'EXPERTISE

1- Les experts en contamination

[14] Les experts retenus par les parties pour traiter les aspects de la contamination par moisissure du bâtiment ont produit des rapports écrits au dossier¹⁵, mais n'ont pas témoigné au procès.

[15] Les travaux de décontamination de Stéphane Perron, en exécution de certaines recommandations du rapport P-3, ont mis en évidence des problèmes structuraux plus significatifs que ceux strictement associés à la moisissure. Dès lors, on comprend l'absence de ces experts au procès, comme le fait que le débat se soit alors déplacé vers les questions relatives aux vices de construction.

¹³ P-12.

¹⁴ D-2.

¹⁵ Rapport P-3 du 19 mai 2009 pour Simon Falardeau; rapport D-1 du 6 octobre 2009 pour Carole Hamel.

2- Les experts en construction

a) Pour la demande

[16] Stéphane Perron, 38 ans, a une licence d'entrepreneur général depuis 1977 et est inspecteur en bâtiments. Ses travaux de décontamination de juin 2009 l'ont amené à constater la présence d'eau au-dessus de l'isolant rigide du vide sanitaire, ainsi qu'une continuité de champignons sur les poutres et les solives soutenant le plancher du chalet.

[17] Il constate aussi d'autres traces antérieures de champignons, entre les planches de bois du plancher : il conclut qu'un autre épisode de moisissure a précédé celui de 2009 et que le vide sanitaire a déjà été décontaminé par madame Hamel.

[18] La seule ouverture active, au vide sanitaire, est la trappe placée du côté est du chalet, puisque l'autre ouverture qui lui fait face, du côté ouest, a été bouchée à l'aide de laine giclée (à l'intérieur) et d'isolant rigide (à l'extérieur)¹⁶. C'est en voulant compléter ses travaux de décontamination dans le vide sanitaire, après la seconde visite de Carole Hamel le 5 octobre 2009, que M. Perron constate un second problème majeur : la lisse du mur extérieur nord du chalet est pourrie¹⁷.

[19] Un trait de scie apparent, sur le revêtement extérieur¹⁸, lui démontre que des travaux ont été faits dans ce secteur. Une fois le revêtement enlevé, il voit que du bois neuf a été fixé sur du vieux¹⁹ et que le pare-vapeur a été installé à l'extérieur du mur de la nouvelle partie du chalet, plutôt qu'à l'intérieur comme il se doit.

[20] Pour remplacer la lisse du côté nord du chalet, il faut soutenir les fermes de toit de ce côté, démolir le mur extérieur en le protégeant constamment, remplacer la lisse et les autres matériaux pourris sous les fenêtres, et refaire le mur extérieur avec un pare-air.

[21] Le problème du pare-vapeur est également présent dans les murs nord et est de la nouvelle partie du chalet : il faut donc défaire et refaire le mur extérieur de ces deux autres côtés.

[22] Son estimation à 35 000 \$ se détaille comme suit : environ 15 000 \$ en matériaux et profit, le même montant en main-d'œuvre et profit, et 5 000 \$ de taxes.

* * *

¹⁶ P-14, photographie de la page 27.

¹⁷ Id, pages 11, 12 et 13.

¹⁸ Id, page 4.

¹⁹ Id, pages 20 et 22.

[23] Alain Proteau a obtenu une licence d'entrepreneur en 1983 et est inspecteur agréé depuis 1999.

[24] Lors de la visite du 8 juillet 2009, il constate que le côté nord du chalet a été installé sur une fondation de pierres et que les autres côtés reposent sur des murets ou des sonotubes. Il apprend qu'en 1996, on installe des jupes de bois sur ces trois côtés et on isole l'ensemble du vide sanitaire par l'intérieur : on veut par là rendre le chalet habitable à l'année.

[25] Alain Proteau a fait le tour du périmètre du chalet et affirme au procès que l'ensemble des dommages constatés par lui, causés par la pourriture et l'humidité, font que :

- a) la solive de rive est altérée sur 50% de sa longueur, et particulièrement du côté nord du chalet (portions indiquées en vert sur le plan P-6-B);
- b) il faut également remplacer 25% de la surface du plancher et de ses supports, endommagés par la pourriture ou l'humidité;
- c) il faut appliquer un traitement antifongique sur les surfaces restantes (75%) de supports et de plancher;
- d) il faut remplacer les revêtements de plancher de tout le chalet, d'autant plus que des traces de moisissure sont découvertes sous les parquets, dans les cloisons et derrière les plinthes murales²⁰.

[26] Selon l'expert, ces dommages ont commencé il y a plusieurs années du fait qu'on ne s'est pas assuré que l'eau n'entre pas dans la bâtisse : la zone de 24 pouces de hauteur située entre la fondation et le bas des colombages verticaux n'est pas protégée par un solin ou une membrane étanche. Ainsi, l'eau provenant du balcon s'infiltré, reste d'abord piégée sur la rive, traverse ensuite la poutre et ruisselle à l'intérieur.

[27] L'isolation verticale installée en 1996 aggrave le problème, en emprisonnant l'eau et l'humidité sur le périmètre extérieur (en bois) du chalet. Il aurait plutôt fallu n'isoler que le plancher, et non les contours extérieurs.

[28] Alain Proteau est retourné sur les lieux après la production de son rapport de juillet 2009. Il constate lui aussi l'installation du pare-vapeur à l'extérieur du mur, plutôt qu'à l'intérieur de la construction plus récente.

²⁰ Rapport P-6, photos 4 à 7.

[29] Comme Stéphane Perron, il conclut que ce second problème majeur mène à une dégradation latente des matériaux, à cause de la condensation provoquée par cette disposition défectueuse du pare-vapeur.

[30] Pour monsieur Proteau, le rapport d'inspection préachat²¹ est bien fait : l'inspecteur ne pouvait pas examiner la structure du bâtiment derrière l'isolant rigide du vide sanitaire; il ne pouvait pas plus présumer de ce qui se trouvait derrière le revêtement extérieur, au niveau de la lisse ou de la rive.

b) Pour la défense

[31] Le technologue professionnel Richard Cyr est inspecteur en bâtiment depuis six ans et a une longue expérience en construction. À la demande de madame Hamel, il se rend deux fois au chalet après l'institution des procédures judiciaires.

[32] Son rapport écrit du 10 juillet 2010²² souligne d'abord certains passages des rapports techniques antérieurs au sien. Entre autres, il relate certains « *défauts à corriger* » mentionnés au rapport d'inspection préachat du 18 avril 2007²³, là où Stéphane Bergeron suggère certaines mesures de nature à réduire les taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment.

[33] Le rapport de M. Cyr identifie deux problèmes distincts sur ce bâtiment :

- a) un problème de moisissure de surface dans le vide sanitaire et à l'intérieur du chalet;
- b) un problème de pourriture à une partie de la structure du plancher : le problème se limite selon lui à une longueur de plus ou moins 20 pieds de la solive de pourtour du côté nord.

[34] On lit au rapport, vu l'isolation du plancher, que « *cette constatation nous indique que le plancher dans le vide sanitaire était scellé et donc impossible pour la moisissure de se communiquer à la structure de bois du plancher qui est parfaitement sain à la grandeur de la surface (photo #1)* »²⁴.

[35] Les deux dernières pages du document rapportent que :

- a) monsieur Cyr n'a observé aucune trace d'humidité sur la structure des murs de la maison (photos # 4 et 5 du rapport);

²¹ P-2.

²² D-2.

²³ P-2.

²⁴ Rapport D-2, page 8.

- b) les dommages par moisissure étaient prévisibles par l'acheteur, suite aux recommandations formulées par l'inspecteur préachat;
- c) le dommage à la structure, du côté nord du bâtiment, est dû à l'absence de solin à la base du mur, ce qu'un bon scellant réglerait définitivement;
- d) les infiltrations d'eau par les fissures de la galerie de béton auraient également dû être réparées, selon le rapport de l'inspecteur Bergeron;
- e) les coûts des travaux correctifs sont estimés à 6 141 \$, taxes en sus.

[36] Au procès, Richard Cyr ajoute à ses conclusions qu'il faut d'abord corriger la source du problème, en installant un drain au pourtour de la jupe entourant le chalet; cela dirigera l'eau de la montagne vers le lac et asséchera le sable. Il mentionne que la façon d'isoler le chalet en 1996 et 2006 ne devrait pas causer de problème, si le vide sanitaire est bien chauffé et ventilé.

IV- L'ANALYSE

[37] Les manifestations de moisissure constatées en mai 2009, dans le vide sanitaire du chalet, ont été en grande partie enrayées par les travaux de décontamination exécutés les mois suivants par Stéphane Perron, pour la somme de 3 000 \$²⁵.

[38] Il reste maintenant à déterminer si on peut qualifier de vices cachés les deux problèmes importants relevés par les experts, et que l'on peut décrire comme suit :

- A- Les problèmes de pourriture affectant les planchers, solives et poutres du chalet²⁶; on doit inclure sous ce poste le problème plus profond affectant la solive de rive sur la façade nord du chalet, découvert en octobre 2009²⁷;
- B- Le problème latent de condensation provoqué par l'installation d'un pare-vapeur sur le côté extérieur des trois murs de la nouvelle partie du chalet, ajoutée vers 1970²⁸.

1- Les problèmes sont-ils des vices cachés?

[39] La doctrine et la jurisprudence rappellent de façon constante que les dispositions de l'article 1726 C.c.Q. exigent du réclamant en vices cachés qu'il démontre que ce vice est **grave, caché, inconnu de l'acheteur** et **existant lors de la vente**²⁹.

²⁵ Facture P-12.

²⁶ Problèmes constatés et évalués au rapport P-6 du 8 juillet 2009.

²⁷ Problème décrit à la lettre P-9 du 26 novembre 2009.

²⁸ Id.

²⁹ *ABB inc. c. Domtar*, 2007 CSC 50, par. 50; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

A- La structure des planchers

[40] En demande, l'expert Alain Proteau soutient que le vice est grave, au point où il justifie des réparations de l'ordre de 39 520 \$, en plus de ce que coûtera le remplacement de la solive de la rive nord, incluant le soutien des fermes de toit pour ce faire.

[41] En défense, l'expert Richard Cyr mentionne à son rapport que « *le bâtiment n'est pas affecté de vices d'une ampleur tel (sic) que décrite dans le rapport de M. Proteau* »³⁰.

[42] Le Tribunal retiendra essentiellement les descriptions et qualifications faites par l'expert Proteau, dont l'examen et les constats apparaissent plus objectifs que ceux de monsieur Cyr.

[43] D'une part, preuve objective a été faite que les vices affectant la structure du plancher sont **graves** :

- Au rapport P-6, les photos 4 à 7 font voir d'importants dommages au plancher; les photos 11 à 16, 20 et 21 montrent des manifestations similaires aux supports de plancher, et les photographies 17 à 19 visent enfin les murets ou solives de rive;
- Aux photographies P-14, les pages 31, 33 et 34 illustrent les problèmes à l'intérieur, alors que les pages 8, 9 et 10 illustrent les problèmes aux supports; les pages 11 à 22 montrent l'état de pourriture avancé de la lisse du côté nord du chalet;
- Olivier Doucet, beau-frère du demandeur et ingénieur en mécanique, a présenté trois courts vidéos filmés par lui³¹, qui laissent voir (1) l'eau circulant sur l'isolant rigide au plafond du vide sanitaire, (2) le bois du plancher d'une chambre qui cède facilement sous le poids d'Olivier Doucet, et (3) le bois d'un ancien mur extérieur (devenu intérieur) qui se défait à la main.

[44] D'autre part, les affirmations de l'expert en défense pour minimiser l'ampleur de ces problèmes de structure s'évaporent à la vue des faits suivants :

- a) M. Cyr a pris des mesures de taux d'humidité sur les murs du chalet, mais aucune dans le vide sanitaire, pourtant identifié comme le lieu d'origine du problème;

³⁰ D-2, page 9.

³¹ Reproduits sur le CD P-15.

- b) ce n'est qu'au procès, devant la preuve substantielle présentée en demande, que Richard Cyr suggère qu'il faille d'abord installer un drain autour du chalet, pour en éloigner l'eau provenant de la montagne; les coûts d'installation d'un tel drain ne font évidemment pas partie de son évaluation de 6 141 \$, et il ne les estime pas non plus au procès;
- c) au rapport D-2, le plancher « *est parfaitement sain à la grandeur de la surface*³² »; au procès, il dit plutôt qu'il faut remplacer trois solives et certains autres supports de la nouvelle partie du chalet (indiqués à P-6-B), et ajoute que la structure de toute l'ancienne partie est devenue vétuste, vu son âge;
- d) après avoir mentionné que la vendeuse contrôlait bien le chauffage et la ventilation du vide sanitaire de son chalet, l'expert admet que l'eau s'infiltrait quand même malgré ce chauffage et cette ventilation;
- e) à la page 22 des photographies P-14, Richard Cyr admet que les colombages verticaux devenus noirs « *étaient peut-être avancés un peu* », lors de l'installation d'une fenêtre à cet endroit en 1996;
- f) l'expert en défense reconnaît que la pourriture affecte la solive de rive du mur nord du chalet, mais limite sa suggestion de remplacement à une section de 20 pieds de longueur de ce mur.

[45] L'argument de dernière heure de M. Cyr, quant à la vétusté du plancher de « *l'ancien* » chalet, ne peut être retenu.

[46] Bien sûr, « *la détérioration d'un lieu résultant de l'usure, du vieillissement et de la vétusté ne constitue pas un vice* »³³. Ici toutefois, ce n'est pas l'usure en soi ou l'âge qui explique la détérioration, mais plutôt l'intervention extérieure des infiltrations d'eau par la solive de rive : on parle ici d'un véritable vice ayant un caractère certain de **gravité**.

* * *

[47] Ces problèmes **graves** étaient-ils **cachés**?

[48] Simon Falardeau ne connaît rien à la construction. Pour vérifier si le chalet qui l'intéresse serait un bon achat, il retient les services de l'inspecteur en bâtiment Stéphane Bergeron, qui lui rédige un rapport de 39 pages le 18 avril 2007³⁴.

[49] L'inspection visuelle détaillée faite par M. Bergeron est complétée par l'obtention d'un formulaire de déclaration du propriétaire-vendeur (de 4 pages), auquel Mme Hamel ajoute des informations supplémentaires (2 pages).

³² Page 8 du rapport D-2.

³³ *Fecteau c. Pelosse*, C.Q. Montréal, no 500-32-073275-036, 19 mars 2004, j. Raoul Barbe, par. 25.

³⁴ Rapport P-2.

[50] À la vue de ces documents, on constate :

- a) que l'inspection effectuée par M. Bergeron est fort minutieuse;
- b) qu'aucun problème significatif n'est décelé dans la propriété, ni aucune expertise particulière recommandée par l'inspecteur;
- c) que les quelques travaux suggérés par M. Bergeron, à la page 3 de son rapport, ont pour but de « *prolonger la durée de vie utile du bâtiment* », et non de corriger un défaut concret affectant l'immeuble;
- d) que les quelques « *défauts à corriger* » signalés ça et là au rapport ne visent pas non plus des problèmes spécifiques constatés par l'inspecteur, mais constituent le plus souvent des mesures préventives de nature à préserver l'intégrité du bâtiment.

[51] De façon concrète, les problèmes affectant la structure du plancher et de ses supports se trouvaient masqués par les démarches d'isolation effectuées en 1996 et 2006 dans le vide sanitaire de la propriété. Il n'est pas demandé aux acheteurs ni à leurs inspecteurs de démonter de telles installations pour examiner l'intérieur de la structure de la maison.

[52] Dans les faits, Simon Falardeau a fait exactement ce qu'il devait faire pour éviter d'acheter une propriété comportant des vices apparents. Sa conduite est celle de « *l'acheteur prudent et diligent* »³⁵.

[53] On peut en conclure que les problèmes **graves** affectant la structure du plancher de l'immeuble acheté par lui étaient **cachés**.

* * *

[54] Les problèmes dont il est ici question étaient également **inconnus de l'acheteur** au moment de l'acquisition du chalet par Simon Falardeau : ce dernier ne connaissait pas la propriété avant d'y effectuer ses premières visites au printemps 2007.

[55] Au surplus, rien ne suggère que M. Falardeau ait pu connaître autrement l'existence de ces déficiences : au contraire, il relate que Mme Hamel lui affirme, lors de sa seconde visite d'environ une heure, que le chalet est « *extrêmement sain et en parfait état* ».

* * *

³⁵ Précité note 29, *ABB inc. c. Domtar*, par. 51, *Marcoux c. Picard*, par. 15, 17 et 20; *Savoie c. Lirette*, B.E. 2004BE212, AZ-50211292 (C.S.), par. 48.

[56] Les déficiences affectant la structure des planchers étaient-elles **existantes lors de la vente**?

[57] Pour l'expert Alain Proteau, en demande, « *il est évident que la dégradation avancée des éléments de bois date de plusieurs années* »³⁶.

[58] Pour Richard Cyr, en défense, les infiltrations d'eau du côté nord sont survenues parce qu'aucun solin n'assurait l'étanchéité des structures de bois, à cet endroit : ce sont « *des dommages de plusieurs années* », dit-il.

[59] Ce commentaire de l'expert Cyr nous empêche à lui seul de prêter foi aux prétentions de la défense voulant que les dommages constatés soient attribuables à un manque d'entretien des lieux entre 2007 et 2009.

[60] Dans son ensemble, la preuve au dossier démontre que les problèmes affectant la structure du plancher du chalet constituent à n'en pas douter des **vices cachés** de plusieurs années, dont l'acheteur ignorait l'existence.

B- Le pare-vapeur extérieur

[61] L'expert Alain Proteau affirme que la présence d'un pare-vapeur à l'extérieur du mur provoque la dégradation latente de ces composantes : la condensation provoquée par cette disposition défectueuse augmente l'humidité dans les matériaux du mur et réduit sa durée de vie utile. L'expert Stéphane Perron est du même avis.

[62] En défense, l'expert Richard Cyr mentionne, de façon surprenante, que le pare-vapeur n'est plus un problème pour le chalet, parce que le bâtiment n'est pas neuf... Il avait pourtant déclaré, quelques minutes plus tôt, que « *l'entrepreneur ayant installé le pare-vapeur ne savait peut-être pas ce qu'il faisait* ».

[63] Les trois experts au dossier conviennent donc qu'il s'agit là d'une contravention aux règles de l'art. L'auteur Pierre-Gabriel Jobin nous enseigne à ce sujet que :

*Généralement, la violation des règles de l'art, ou normes de l'industrie, en vigueur lors de la fabrication ou construction du bien vendu établira le vice.*³⁷

[64] Le Tribunal conclut ici que cette installation défectueuse du pare-vapeur constitue un défaut **grave** dans la construction du chalet.

[65] Pour les mêmes raisons que celles qui ont mené à qualifier le premier problème de défaut **caché**, le Tribunal estime que M. Falardeau ne pouvait absolument pas prévoir qu'un tel problème affectait la composition des murs extérieurs de la nouvelle

³⁶ Rapport P-6, page 5.

³⁷ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, no 155, p. 197.

partie du chalet. Il n'est évidemment pas requis de l'acheteur qu'il dissèque les diverses couches de matériaux composant le mur de la propriété qu'il examine.

[66] Pour le reste, il est facile de conclure que ce second problème était lui aussi **inconnu de l'acheteur**.

[67] Enfin, le problème était également **existant lors de la vente**, puisque cet arrangement des couches successives du mur extérieur est le même depuis la construction de l'agrandissement du chalet vers 1970.

[68] Nous sommes ici en présence d'un second **vice caché**.

2- Quels sont les coûts correctifs des vices cachés?

[69] Il y a tout un écart entre les estimations de la demande (d'environ 75 000 \$) et celle de la défense (d'environ 7 000 \$ avec les taxes).

[70] Comme les manifestations concrètes des vices cachés ont une ampleur clairement supérieure à celles reconnues par l'expert Cyr, le Tribunal fondera ses calculs sur les données de base de l'expert Proteau; ces dernières apparaissent raisonnables.

A- La structure des planchers

[71] Les estimations générales du rapport P-6 de l'expert Proteau³⁸ sont détaillées au document manuscrit P-6-C, et concernent :

- le remplacement de 25% de la surface du plancher du chalet et de sa structure : 22 100 \$;
- le traitement antifongique des superficies restantes des supports et du plancher, ainsi que l'installation au vide sanitaire d'une ventilation mécanique et d'une feuille de polyéthylène : 5 520 \$;
- le remplacement des revêtements de sol et des plinthes, et la réparation des cloisons intérieures : 11 900 \$.

[72] Le Tribunal estime que les trois mesures correctives ici suggérées sont justifiées dans les circonstances, et constituent des mesures essentielles à la préservation du bâtiment.

³⁸ P-6, page 6.

[73] Les valeurs non arrondies présentées par M. Proteau à P-6-C seront donc retenues sous ces trois postes, sous une réserve : un ajustement à la baisse de 25% sera fait à partir de la valeur réclamée des remplacements des finis intérieurs (6 175 \$), à cause de la plus-value engendrée par le remplacement à neuf de ces vieux matériaux. La demande de 39 520 \$ s'en trouve réduite à une valeur de 37 489,66 \$, toutes taxes comprises.

[74] Il faut y ajouter des coûts supplémentaires pour les travaux extérieurs requis pour remplacer la solive et la lisse du côté nord, tout en supportant les fermes de toit. Les valeurs de 4 000 \$ et de 4 800 \$ de M. Proteau, respectivement pour la main-d'œuvre et les matériaux, seront retenues; avec l'administration, le profit et les taxes, cela mène à un total de 11 422,95 \$.

[75] Le coût total de la réparation des structures de plancher, incluant la solive et la lisse extérieures, est donc de 48 912,61 \$.

B- Le pare-vapeur

[76] M. Proteau a estimé le coût de l'enlèvement et du remplacement du revêtement extérieur à 15 \$ le pied carré, prévoyant le remplacement d'une surface de 1500 pieds carrés. Il faut plutôt limiter le remplacement de ce revêtement aux trois côtés de la nouvelle partie, qui correspondent à une surface de 774 pieds carrés seulement.

[77] Encore ici, on remplace des matériaux de 40 ans par un revêtement neuf; en supposant que les matériaux représentent la moitié du coût de la réparation, le Tribunal estime raisonnable de retrancher 50% de la valeur des revêtements extérieurs, en raison de la plus-value engendrée par le rajeunissement de 40 ans de ces matériaux exposés aux intempéries.

[78] Avec l'administration, le profit et les taxes, le coût du remplacement du pare-vapeur par un pare-air s'élève donc à 11 302,88 \$.

* * *

[79] La valeur des travaux requis pour corriger les deux vices cachés est établie à 60 215,49 \$. La défense n'a par ailleurs rien identifié ou proposé qui soit susceptible de réduire ce calcul de la valeur des réparations requises.

3- La défenderesse est-elle également tenue à des dommages?

[80] Selon l'article 1728 C.c.Q., le vendeur sera tenu de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur, s'il connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer.

[81] Dans le cas qui nous occupe, de nombreux indices amènent à conclure que Carole Hamel ne pouvait ignorer les sérieux problèmes affectant son immeuble :

- a) elle témoigne qu'elle savait que l'eau pouvait entrer dans sa maison;
- b) elle chauffait le vide sanitaire davantage en été qu'en hiver; Mme Hamel dit qu'elle ajustait la chaleur « *selon les saisons et selon l'odeur* », ce qui représentait de 20 à 25°C l'été et de 15 à 20°C l'hiver;
- c) elle a bloqué la trappe ouest à la fin de l'année 2005, pour empêcher l'intrusion de mulots; lors de la vente, « *j'étais rendu là dans mes rénovations* »;
- d) quant à l'entretien du vide sanitaire, Simon Falardeau est convaincu de n'avoir reçu pour seules recommandations que le chauffage (à l'aide de la plinthe) et l'installation de la porte-moustiquaire du côté est au printemps;
- e) Carole Hamel affirme qu'elle faisait fonctionner un ventilateur au vide sanitaire et qu'elle le déplaçait une ou deux fois par semaine; elle a toutefois quitté les lieux en emportant ce ventilateur : on pourrait qualifier cela d'économie coûteuse.

[82] Par ailleurs, les témoignages des experts apportent eux aussi des indications voulant que Mme Hamel n'ait pu ignorer les problèmes affectant la structure des planchers de sa maison :

- a) Stéphane Perron affirme que la contamination de 2009 n'est pas la première sur les lieux, pour avoir découvert des traces de moisissure à l'intérieur des planchers du chalet;
- b) Alain Proteau mentionne aussi que des moisissures sont présentes dans les rainures et languettes des planches du plancher³⁹;
- c) le même expert écrit à son rapport que « *les déficiences observées ne pouvaient pas passer inaperçues aux yeux des personnes qui ont isolé le vide sanitaire. Le fait d'isoler le bois pourri a contribué à faire progresser la pourriture en plus de dissimuler le vice* »⁴⁰;
- d) Richard Cyr, pour la défense, examine la photo de la page 22 de P-14, et mentionne que les colombages verticaux endommagés « *étaient peut-être avancés un peu* », lors des travaux de 1996.

³⁹ Rapport P-6, photo 7, page 11.

⁴⁰ Id, page 5.

[83] Le Tribunal est d'avis que Mme Hamel, qui résidait à l'année dans sa maison, ne pouvait ignorer que la structure des planchers de l'immeuble se dégradait de façon significative et anormale. Elle sera donc tenue, en plus, de rembourser à l'acheteur les dommages qu'il a subis.

* * *

[84] Simon Falardeau a droit de récupérer les 3 000 \$ qu'il a payés à SOS Bâtiment Expert⁴¹ pour la décontamination du vide sanitaire. Il aura également droit de se faire rembourser un montant que le tribunal arbitre à 1 500 \$, pour le temps et les déplacements qu'il a payés à son beau-frère Olivier et à son beau-père Jean Doucet.

[85] Simon Falardeau réclame également 12 000 \$ pour perte de jouissance du chalet, et 5 000 \$ pour les inconvénients subis par lui.

[86] Il est visible, aux différentes photographies présentées à l'audience, que certaines portions de plancher et de cloisons du chalet sont défoncées, et que le bas du mur extérieur nord est ouvert. Preuve n'a toutefois pas été faite que le chalet soit pour le reste inutilisable depuis l'été 2009.

[87] Dans ces circonstances, il apparaît justifié de limiter la compensation réclamée à une perte de jouissance partielle et à certains inconvénients, dont le Tribunal fixe la valeur à un total de 8 000 \$.

[88] Il faudra enfin considérer, à titre de frais d'expertise valablement engagés par M. Falardeau, les montants suivants :

- 959,44 \$ pour le rapport d'analyse d'Enviro-option inc. (P-12);
- 569,63 \$ pour la préparation et le témoignage à la Cour de M. Stéphane Perron (P-16);
- 1 975,31 \$ pour la préparation du rapport d'expertise P-6 par Alain Proteau (P-17);
- Un total de 2 715,77 \$ pour la préparation et le témoignage à la Cour de M. Alain Proteau (P-17).

[89] Les honoraires d'experts dus au demandeur s'élèvent donc à un total de 6 220,15 \$.

⁴¹ P-12.

4- S'agit-il d'un cas d'annulation de vente ou de diminution du prix de vente?

[90] En matière de vices cachés, le choix du recours appartient à l'acheteur, créancier des droits à la garantie. Ce droit est toutefois limité par le second aliéna de l'article 1604 C.c.Q., qui énonce :

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.

[91] De fait, la résolution de la vente ne sera pas accordée, à moins que le vice soit d'une gravité exceptionnelle :

Ainsi, la résolution de la vente en vertu de la garantie reste subordonnée à la preuve selon laquelle le vice possède une gravité exceptionnelle entravant l'usage entier ou principal du bien ou occasionnant une baisse importante ou très significative de valeur.⁴²

[92] De la même façon, l'auteur Pierre-Gabriel Jobin distingue les deux scénarios de la façon suivante :

La loi réserve le recours en résolution aux vices dont la gravité ou l'importance, par rapport à l'ensemble de la vente, justifie une sanction aussi sévère. [...] Le tribunal peut refuser la résolution demandée quand le vice est « de peu d'importance », selon la règle générale; l'acheteur doit alors se contenter de la réduction du prix et, éventuellement, des dommages-intérêts. Il s'agit alors d'un vice grave, en ce sens que l'acheteur « n'aurait pas donné si haut prix » s'il l'avait connu (article 1726), mais qui n'est tout de même pas assez sérieux pour justifier la résolution.⁴³

[93] Dans le cas qui nous occupe, les correctifs aux vices cachés ont une valeur établie à 60 215,49 \$, pour une vente originale au montant de 187 500 \$.

[94] On peut qualifier ces vices de significatifs, mais leur ampleur ne justifie pas, de l'avis du Tribunal, la résolution de la vente conclue en 2007 entre les parties. Preuve n'a d'ailleurs pas été faite de la valeur du bâtiment, par rapport à celle du terrain sur lequel il est installé.

[95] Il demeure que Simon Falardeau n'aurait pas donné si haut prix pour cette propriété, s'il avait connu les vices dont elle était affectée.

⁴² Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2008, no 546, p. 262.

⁴³ J-G. JOBIN, *op. cit.* note 37, no 177, p. 234.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[96] **ACCUEILLE** en partie la requête du demandeur;

[97] **CONDAMNE** la défenderesse à payer au demandeur la somme de 60 215,49 \$, représentant le coût des travaux correctifs, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi, à compter du 30 avril 2010;

[98] **CONDAMNE** la défenderesse à payer au demandeur la somme de 12 500 \$ à titre de dommages-intérêts, avec les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par la loi, à compter du 30 avril 2010;

[99] **AVEC DÉPENS**, incluant les frais d'expertise établis à la somme de 6 220,15 \$.

ALAIN MICHAUD, j.c.s.

M^e Mélanie Ricard
Pour le demandeur

M^e Jacques Patry
Pour la défenderesse

Dates d'audience : 9 et 10 juin 2011