

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-012045-092

DATE : Le 15 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CLAUDETTE TESSIER COUTURE, j.c.s.

SSQ SOCIÉTÉ D'ASSURANCES GÉNÉRALES INC.

Demanderesse

c.

YU LI et JEAN BERGERON

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Soutenant que les dommages causés à la résidence et aux biens de ses assurés «à la suite d'un important dégât d'huile» résultent d'un vice caché, SSQ Société d'assurances générales inc. (ci-après appelée «SSQ») réclame aux vendeurs, les défendeurs en l'instance, le remboursement des sommes qu'elle a versées à ses assurés, Ann Payne et Fernand Gervais, qui ont acheté la résidence de Yu Li et Jean Bergeron.

[2] Dès le début de l'audience, les procureurs ont produit une liste d'admissions signée par chacun d'eux, le 9 février 2011. Il y est notamment fait état qu'il y a admission relativement à la couverture d'assurances et le quantum est admis à la somme de 65 000\$.

LES FAITS

[3] La résidence dont il est question a été acquise le 14 septembre 2001.

[4] Le couple Payne/Gervais a visité la propriété à deux (2) reprises avant de faire une offre d'achat, et ce, conditionnelle à une inspection de la propriété.

[5] La transaction s'est réalisée via les courtiers immobiliers, les défendeurs n'étant pas présents, ils étaient apparemment déménagés aux États-Unis. Ce n'est que chez le notaire, lors de la signature de l'acte de vente, le 14 septembre 2001, que les acheteurs et les vendeurs se sont rencontrés.

[6] Le défendeur, Jean Bergeron, a témoigné l'avoir acquise au terme d'un échange en juillet 1997. Il soutient l'avoir vendue au couple Payne/Gervais pour un prix moindre que ce qu'elle lui en a coûté. Or, les termes de l'échange qu'il a réalisé n'ont pas été mis en preuve.

[7] Au rapport d'inspection produit, il est noté certaines irrégularités mais aucune mention n'est faite relativement à la présence d'un réservoir d'huile ou laissant présager l'important dégât d'huile survenu.

[8] À l'interrogatoire avant défense¹ et à l'audience, Ann Payne a déclaré que des senteurs d'huile l'ont alertée en allant ranger des vêtements dans la chambre de son fils au sous-sol. En examinant autour d'elle, elle a constaté que des tuiles de recouvrement du plancher avaient «*comme décollé*» et elles étaient huileuses. En observant le bas du mur, elle dit avoir «*vu comme des cernes d'huile*».

[9] Considérant ces faits, SSQ, l'assureur, a été contactée. Lors de la visite de son représentant, ce dernier et Fernand Gervais ont ouvert le mur sur lequel il y avait des cernes d'huile pour constater la présence d'un réservoir d'huile à l'arrière de ce mur qui était un mur plein et complètement fermé à l'exception d'un petit espace lui aussi fermé. Fernand Gervais le décrit comme n'étant pas une trappe puisqu'il était fermé avec une planche fixée au mur. Cette ouverture était située au bas d'un mur dans une garde-robe.

[10] Le vendeur, à l'audience, a reconnu qu'il était informé de la présence de ce réservoir d'huile et qu'il ne l'a mentionné ni à son courtier immobilier ni aux acheteurs, le couple Payne/Gervais. Il a témoigné qu'à l'époque il était très occupé et avait d'autres préoccupations.

[11] Jean Bergeron témoigne avoir constaté la présence du réservoir d'huile quelques semaines après avoir emménagé dans la maison, suite à l'acquisition qu'il a fait via un échange de propriétés. Il témoigne aussi n'avoir jamais envisagé de retirer le réservoir,

¹ Interrogatoire avant défense de la part de la défense, 1^{er} février 2010, p. 11 et suivantes.

car il n'y avait pas de senteur, mais précise avoir fait des vérifications occasionnelles après avoir constaté sa présence.

LE DROIT APPLICABLE

[12] Un vice sera susceptible d'activer la protection légale de l'article 1726 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) lorsqu'il est caché, grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

[13] L'article 1726 C.c.Q. traite de la garantie du vendeur, il se lit:

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[14] Le vice doit donc être antérieur à la vente. Pour qu'il soit considéré comme antérieur, il n'est pas nécessaire que le vice se soit manifesté avant la vente, il suffit qu'il ait existé.

[15] La Cour suprême du Canada à l'arrêt *Domtar*² écrit:

(...) Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur.

[16] Avant même les modifications apportées au *Code civil du Québec* en 1994, Monsieur le juge Lebel, alors à la Cour d'appel du Québec écrivait³:

33. Cette exigence du caractère caché d'un vice pour la mise en oeuvre de la garantie légale se rattache au comportement du vendeur. Le régime juridique des garanties légales du vendeur ne constitue pas un système de protection de l'acheteur imprudent ou incompétent. Il impose un standard de conduite à l'acquéreur d'un bien meuble ou immeuble. C'est à la définition de cette norme que se relie le problème de l'expertise. On ne saurait en effet toujours considérer comme caché ce qui n'a pas été constaté ou ce qui a été mal compris. Dans un arrêt souvent cité (*Dallaire c. Villeneuve* [1956] B.R. 6), monsieur le juge Pratte affirmait que le législateur n'avait pas conçu la garantie contre les vices cachés pour remédier à la légèreté ou à l'imprudence d'un acheteur:

² 2007 CSC 50

³ *Placement Jacpar inc. c. Abdelamid Benzakour et Zafia Zizzi*, EYB 1989-63151 (C.A.)

[...] Sur ce point, la doctrine, plus d'une fois affirmée par cette Cour est à l'effet qu'un défaut n'est pas caché par cela seul que l'acheteur ne l'a pas aperçu, ou qu'il n'en a pas apprécié la gravité; et que celui qui n'a pas les connaissances requises pour juger de l'état d'une chose qu'il va acheter doit s'assurer le concours d'une personne capable de le renseigner: l'art. 1522 C.C. n'est pas destiné à remédier aux conséquences de la légèreté ou de l'ignorance." (loc. cit. pp. 9-10)

34. En achetant un bien, l'acquéreur est tenu à une obligation de prudence et de diligence. Cette dernière exige qu'il prête une attention suffisante à l'objet qu'il examine (*Arcand c. Clément* [1971] C.A. 69 ; *Rousseau c. Gagnon* [1987] R.J.Q. 40 4 Q.A.C. 248). Il faut évaluer le comportement de l'acquéreur par rapport à la norme objective de l'acheteur raisonnable et prudent.

[17] Relativement à l'article 1726 C.c.Q., à leur traité sur la vente, les auteurs Jobin et Cumyn écrivent⁴:

L'article 1726 précise qu'il faut entendre par un vice apparent celui «qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert». Cette disposition, qui reprend une recommandation de l'Office de révision, met fin à une importante controverse doctrinale et jurisprudentielle sur la nécessité, pour l'acheteur profane acquérant un bien usagé, de le faire examiner par un expert afin de déceler les vices, s'il veut satisfaire l'exigence du vice caché. Dans la décennie précédant la réforme du *Code civil*, la jurisprudence avait déjà tempéré l'exigence de recourir à un expert.

(...) L'obligation de recourir à un expert, aujourd'hui, ne pourrait se justifier d'après nous que de façon exceptionnelle lorsque l'examen initial fait par l'acheteur révèle un indice sérieux de vice potentiel que seul un expert peut identifier ou encore quand le vendeur révèle certains faits préoccupants.

[référence omise]

[Notre soulignement]

[18] Dans la présente affaire, ni l'une ni l'autre de ces situations n'était présente.

[19] En 2004 la Cour d'appel du Québec⁵ réfère à l'étude du juge Rochon alors à la Cour supérieure⁶ relativement à l'article 1726:

[5] La portée de cette disposition fut étudiée dans *Lavoie c. Comtois* par le juge Rochon, il était alors à la Cour supérieure:

⁴ Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, La vente, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p.203 et 204

⁵ REJB 2004-61005

⁶ [2000] R.D.I. 36

Cette disposition écarte la controverse quant à la nécessité d'avoir recours à un expert. Cette obligation n'apparaissant pas aux dispositions du *Code civil du Bas-Canada* (art. 1522 et ss). Ce sont les tribunaux qui avaient en matière immobilière défini le vice caché à partir d'un concept objectif : le vice sera caché s'il échappe à l'examen visuel de l'expert sans investigation poussée ou destruction partielle des éléments du bâtiment. L'absence de recours à l'expert n'était pas fatale si la partie établissait que pareille assistance n'aurait été d'aucune utilité. L'obligation de recourir à un expert était également modulée suivant différents critères dont l'âge du bâtiment.

Ceci étant dit comment doit-on interpréter les dispositions du Code civil du Québec à cet égard?

L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indices pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se reposer sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.

Il faut donc examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Antérieurement à 1994 on exigeait également de l'acheteur qu'il soit prudent et diligent. Sans revenir à l'ancienne règle jurisprudentielle au sujet des experts, il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soi, comme un manque de prudence et de diligence. Le tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice.

[références omises]

L'INSPECTION

[20] Il appert que la compagnie qui a procédé à l'inspection de la propriété en 2001 a disposé du dossier vu le temps écoulé.

[21] Ann Payne a témoigné qu'elle était présente lors de la visite de l'inspecteur, qui a duré de 45 minutes à une (1) heure, et elle précise: «*on s'est attardé*».

[22] L'expert retenu par les acheteurs, le couple Payne/Gervais, n'a pas constaté la présence du réservoir d'huile et n'a pas fait état des tuyaux situés dans le garage et servant vraisemblablement à l'alimentation du réservoir d'huile.

[23] Fernand Gervais a témoigné être allé au sous-sol et dans le garage avec l'inspecteur.

[24] Le témoignage de Ann Payne et de Fernand Gervais est à l'effet que du bois de chauffage destiné aux deux (2) foyers de la résidence était cordé devant ces tuyaux dans le garage.

[25] Il était impossible pour l'inspecteur de soupçonner la présence de tuyaux cachés par le bois de chauffage, et ce, bien que ce dernier ait mentionné que le garage était un ancien abri d'auto. Précisons aussi qu'il est hors normes d'avoir de telles installations dans un garage.

[26] D'ailleurs, à son interrogatoire avant défense, Ann Payne a déclaré avoir constaté la présence de ces tuyaux lorsqu'on les lui a montrés, soit après le dégât d'huile.

[27] L'expert n'a pas mentionné la présence du réservoir d'huile au sous-sol. Ce réservoir était dissimulé le long d'un mur du solage, à proximité d'une porte de sortie extérieure. Près de cette porte, il y avait un retrait de l'épaisseur du réservoir, et le mur le dissimulant se poursuivait jusqu'à une garde-robe dont la profondeur, vraisemblablement, correspondait au retrait près de la porte.

[28] Notons que ces constatations sont faciles à établir après avoir découvert la présence du réservoir!

L'EXPERTISE

[29] L'ingénieur Voisine, retenu après la constatation du dégât, a témoigné avoir constaté que de l'huile s'écoulait goutte à goutte sous le réservoir, il y avait présence de pustules de rouille sur la paroi extérieure du réservoir ainsi que la présence des tuyaux dans le garage, alors que les règles de l'art imposent certaines règles lorsqu'un tel réservoir est condamné. Il écrit⁷:

Le fait d'avoir, à une certaine époque, mis hors service le système de chauffage au mazout sans avoir vidangé complètement le réservoir est donc contraire aux bonnes pratiques.

⁷ Sommaire d'investigation, Guy Voisine, ing., 17 janvier 2007, pièce P-3.

[30] Depuis l'an 2000, les normes spécifient qu'une personne autorisée à mettre au rancart un appareil au mazout doit, entre autres, vidanger complètement son réservoir, fermer son robinet et retirer le tuyau de remplissage, donc les tuyaux se trouvant dans le garage qui était autrefois un abri d'auto.

DISCUSSION

[31] La garantie contre les vices cachés ne doit pas être considérée comme «*un système de protection de l'acheteur imprudent*». ⁸ Les acheteurs prudents de cette résidence construite en 1964, le couple Payne/Gervais, ont demandé la tenue d'une expertise, veillant ainsi à leur intérêt et cherchant à se renseigner ⁹.

[32] La Cour d'appel ¹⁰ référant à l'auteur Jobin écrit:

[38] Dans le cas où un immeuble présente des signes sérieux de vice potentiel, un acheteur prudent et diligent a d'ailleurs l'obligation de s'adjoindre un expert sinon il risque de se voir opposer le caractère apparent du vice ¹¹:

[...] L'obligation de recourir à un expert, aujourd'hui, ne pourrait se justifier d'après nous que dans des circonstances bien particulières, lorsque l'examen initial fait par l'acheteur révèle un indice sérieux de vice potentiel que seul un expert peut identifier: [...].

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera.

[33] Si les deux (2) acheteurs et l'inspecteur n'ont pas constaté de «signes annonciateurs» ils n'avaient pas l'obligation de faire une inspection plus approfondie, tout comme ils n'avaient pas l'obligation de déplacer le bois de chauffage cordé dans le garage et dissimulant les tuyaux d'alimentation du réservoir.

[34] Mais il y a plus.

[35] Le vendeur, Jean Bergeron, a lui-même témoigné avoir constaté la présence du réservoir, et ce, seulement après avoir acquis cette propriété en 1997 et l'avoir habitée

⁸ *Précité*, note 3.

⁹ *Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554.

¹⁰ 2006 QCCA 1643

¹¹ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 158.

pendant quelques semaines. Il a témoigné avoir aperçu la trappe au bas du mur dans la garde-robe et qu'il a décidé de l'ouvrir... Il a constaté la présence du réservoir mais, dit-il, «ça ne sentait pas»... Il a par la suite fait quelques vérifications.

L'OBLIGATION DU VENDEUR

[36] Les articles 6 et 7 C.c.Q. énoncent:

6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

[37] Traitant de la bonne foi, madame le juge Bond écrit très justement¹²:

[106] Toutefois, chaque cas s'apprécie en tenant compte de l'ensemble de la preuve, qu'il est nécessaire de soupeser en regard de ces principes découlant de l'obligation de bonne foi imposée à toutes les étapes du contrat.

[38] Les conditions d'exercice du recours quant à l'existence d'un vice caché s'apprécie selon une norme objective en évaluant la conduite de l'acheteur en fonction de celle qu'aurait eu un acheteur prudent et diligent, tout en tenant compte des circonstances de l'espèce et «sans avoir besoin de recourir à un expert» suivant les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., comme le rappelle la Cour d'appel¹³.

[39] Relativement à l'obligation du vendeur, la Cour suprême du Canada écrit¹⁴:

108 Alors que la garantie contre les vices cachés est expressément prévue au C.c.B.C. et au C.c.Q., l'obligation de renseignement découle plutôt du principe général de bonne foi (*Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 R.C.S. 554, p. 586; art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.) et du principe du consentement libre et éclairé. De plus, l'obligation générale de renseignement a un champ d'application beaucoup plus vaste que la simple dénonciation d'un vice caché. Elle englobe toute information déterminante pour une partie à un contrat, comme l'a souligné le juge Gonthier dans l'arrêt *Bail* (voir p. 586-587). Ainsi, l'on peut aisément concevoir une situation où le vendeur manquerait à son obligation de renseignement sans qu'il soit question de vice caché.

[Notre soulignement]

¹² 2010 QCCQ 8158.

¹³ 2006 QCCA 1643.

¹⁴ *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007] CSC 50, par. 108.

[40] Les vendeurs avaient l'obligation de dévoiler la présence du réservoir d'huile même s'ils n'avaient subi aucun inconvénient en raison de cette présence. Il est de commune renommée que de pareils équipements peuvent causer des dommages et avoir un impact sur la santé, bien sûr, mais aussi sur la décision d'un acheteur d'acquiescer ou non une propriété. Ni l'âge de la maison, ni le prix de vente demandé ne peuvent amoindrir cette obligation de divulgation des vendeurs.

CONCLUSION

[41] La preuve révèle qu'un Avis de dénonciation a été dûment transmis aux défendeurs.

[42] Il était de l'obligation des vendeurs de dénoncer la présence du réservoir d'huile abandonné, d'autant que, du témoignage de Jean Bergeron, le Tribunal conclut que ce dernier était conscient du risque encouru.

[43] Les défendeurs ne peuvent maintenant soutenir que les acheteurs ne se sont pas posé de questions, qu'ils ne se sont pas interrogés.

[44] Il est facile maintenant de dire que des indices, notamment excroissance d'un mur et une filière encastrée, révélaient une profondeur, ce qui aurait dû amener les acheteurs à s'interroger.

[45] La loi n'impose pas à un acheteur d'avoir l'expertise ou même la perspicacité de déceler ou d'interpréter de tels indices, d'autant que, pour les assurés de SSQ, la construction n'est pas un domaine connu, ce n'est pas leur champ d'expertise.

[46] Quant aux tuyaux se trouvant dans le garage, la preuve est contradictoire sur la présence ou non de bois de chauffage les dissimulant. Si ces tuyaux n'avaient pas été dissimulés, les acheteurs ou certainement l'inspecteur auraient posé des questions sur leur présence. En conséquence, le Tribunal conclut que la preuve prépondérante est à l'effet que ces tuyaux étaient dissimulés par le bois de chauffage cordé à l'avant, d'autant que ces tuyaux étaient aussi dissimulés par une tablette se trouvant au-dessus d'eux et sous laquelle le bois de chauffage avait été cordé.

[47] La présente situation n'est pas un cas d'aveuglement ni un cas où le Tribunal peut conclure à la présence de manifestation d'un problème, le vice était bel et bien caché.

[48] Oui, suite à la constatation du problème, on s'interroge, on procède à une investigation avec un expert et l'on découvre la présence du réservoir. Toutefois, en l'absence de problème, en l'absence de signe révélateur et surtout, en l'absence de

dénonciation par les vendeurs, les acheteurs n'avaient pas à s'interroger davantage que ce qu'ils ont fait.

[49] Bien qu'en début d'audience le quantum de la réclamation a été admis à la somme de 65 000\$, Ann Payne a témoigné des inconvénients vécus en raison des travaux et du fait que la famille de six (6) personnes a dû vivre à l'hôtel pendant deux (2) mois.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[50] **ACCUEILLE** la Requête;

[51] **CONDAMNE** les défendeurs à verser à la demanderesse la somme de 65 000\$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec* à compter de la date de la signification de la Requête ainsi que tous les frais d'expertise encourus et ceux pour la présence de l'expert à l'audience;

[52] **AVEC DÉPENS** contre les défendeurs.

CLAUDETTE TESSIER COUTURE, j.c.s.

ME MAUD RIVARD (CASIER 14)

STEIN MONAST

Procureurs de la demanderesse

ME MICHEL POULIN (CASIER 42)

POULIN, VÉZINA, PETTIGREW

Procureurs des défendeurs

Date d'audience : Le 9 février 2011