

COUR SUPÉRIEURE

Canada – Confirmé en Cour d’appel le 7 mars 2011
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE IBERVILLE

N°: 755-17-001070-096

DATE : Le 13 décembre 2010

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L’HONORABLE MARIE-FRANCE COURVILLE, J.C.S.

SYLVIE SAVARIA
Demanderesse

c.

LINDA DAVIGNON
-et-
GREGORY GIBSON
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Alléguant le dol des défendeurs, la demanderesse réclame la rétrocession de la vente de l'immeuble *sis* au [...] à Clarenceville survenue entre les parties le 10 octobre 2008.

[2] Elle demande également le remboursement des rénovations qu'elle a effectuées après son achat ainsi que l'octroi de dommages intérêts et de dommages punitifs.

LES FAITS

[3] À l'été 2008 la demanderesse passe devant l'immeuble en litige et note qu'il est à vendre. Elle le visite une première fois avec son mari et un agent d'immeubles et constate que l'intérieur est sale et non habité.

[4] Au retour de vacances de son agent d'immeubles elle effectue une deuxième visite et relève des traces d'infiltration d'eau. Parce que les défendeurs vendent «sans garantie, telle que vue» elle décide de retenir les services d'un inspecteur, avant de présenter une offre d'achat, et l'accompagne lors de son examen des lieux le 10 septembre.

[5] Sur place l'inspecteur souligne certaines déficiences, formule des recommandations et donne une note globale de 7/10.

[6] Confortée par cet examen, la demanderesse présente une offre d'achat le 14 septembre avant de recevoir une copie du rapport de l'inspecteur (P-2). La lecture de celui-ci, quelques jours plus tard, ne l'inquiète pas, ni non plus son mari et son agent d'immeubles car il ne recèle aucune nouvelle information.

[7] L'acte de vente, signé le 10 octobre (P-3), contient l'exclusion de garantie des défendeurs exprimée comme suit :

«Cette vente est faite sans garantie et aux risques et périls de l'acheteur».

[8] Le 11 octobre la demanderesse entreprend des rénovations qui comprennent :

- Au rez-de-chaussée : la réfection complète de la cuisine et de la salle de bain et l'aménagement d'une pièce devant servir de quartier général pour sa mère.
- À la cave : le remplacement du réservoir d'huile à chauffage, la pose d'un plastique sur la terre battue et le giclage de mousse d'uréthane sur les murs.

[9] Le coût de ces travaux, complétés le 30 novembre, s'élève à 48,553.91 \$ (P-4) et inclut les matériaux et la main d'œuvre.

[10] La demanderesse s'installe dans sa nouvelle résidence le 1^{er} décembre.

[11] Peu de temps après, Madame Domingue, une locataire qui a habité la maison du 1^{er} juillet au 1^{er} septembre 2007, l'informe qu'elle a dû quitter les lieux parce que la contamination fongique du bâtiment lui causait des problèmes de santé. Elle souligne que les défendeurs ont accepté de mettre fin à son bail après avoir pris connaissance

d'une lettre écrite par le Dr Louis Jacques, médecin spécialiste en médecine communautaire, qui se lit :

«Le 28 août 2007

À qui de droit

Objet: salubrité du logement [...], Clarenceville

La présente concerne la salubrité du logement ci-haut mentionné et l'état de santé des occupants de ce logement.

J'ai vu en consultation aujourd'hui deux des occupants du logement sus-mentionné. J'ai pris connaissance des photos qui ont été prises dans cette maison dans les semaines précédentes. J'ai aussi pris connaissance du dossier médical antérieur de ces personnes et je les ai questionnés (*sic*) et examinés (*sic*).

Il apparaît clairement que cette maison a subi des infiltrations d'eau à divers endroits, qu'elle est régulièrement inondée au sous-sol et qu'elle est contaminée par des moisissures, notamment au niveau de la descente d'escalier au sous-sol au niveau des structures en bois du sous-sol et fort probablement derrière les structures ayant subi des infiltrations d'eau au rez-de-chaussée et à l'étage. L'état de santé des deux personnes vues en consultation s'est rapidement détérioré suite à l'occupation de ce logement et leurs problèmes de santé sont compatibles avec les effets connus de moisissures. De plus, ils rapportent des symptômes chez tous les autres occupants qui sont aussi compatibles avec les effets connus des moisissures.

Les problèmes de santé des deux personnes vues en consultation sont graves et attribuables à l'exposition fongique de ce logement. Cette situation nécessite qu'ils quittent immédiatement ce logement.

Par ailleurs, ce logement est insalubre et ne peut être reloué dans son état actuel. Des réparations majeures devront être faites et il devra être démontré que la contamination fongique a été enrayée afin d'éviter que l'état de santé d'autres personnes ne soit gravement affecté.

Bien à vous,

(Signature ilisible)

Louis Jacques

Louis Jacques, MD, MOH, CSPQ, FRCPC

Médecin spécialiste en médecine communautaire

Clinique inter universitaire de santé au travail et de santé environnementale

Institut Thoracique de Montréal»¹.

(Soulignement du Tribunal)

[12] Alertée par la mise en garde du Dr Jacques, et aussi parce que sa santé s'est détériorée depuis son acquisition, la demanderesse retient les services d'une médiatrice et tente de régler la situation à l'amiable (P-8). Advenant le refus de collaborer des défendeurs, la demanderesse leur envoie une mise en demeure pour qu'ils constatent les vices et réparent les préjudices qui en découlent (P-9).

[13] Niant toute responsabilité, les défendeurs refusent d'indemniser la demanderesse, d'où la présente requête.

LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

[14] La demanderesse allègue que le défaut des défendeurs de lui dénoncer le problème de contamination fongique, dont ils étaient au courant depuis août 2007, constitue un dol justifiant l'annulation de la vente et sa réclamation en dommages.

[15] Les défendeurs plaident que la demanderesse était parfaitement au courant des vices graves, mais apparents, qui grevaient la résidence et qu'elle a pris un risque en l'achetant car la vente a été faite «sans aucune garantie».

DISCUSSION

[16] Le vendeur est tenu de garantir le droit de propriété et la qualité du bien vendu (article 1716 C.c.Q). Le second alinéa de l'article 1733 C.c.Q autorise toutefois le vendeur non professionnel à exclure ou limiter sa responsabilité. Ainsi un acheteur qui achète à ses risques et périls ne peut plus invoquer la garantie.

[17] Cette règle d'exclusion demeure cependant soumise aux règles générales des contrats et est inopposable en cas de dol, faute intentionnelle ou faute grossière (article 1474 C.c.Q).

¹ P-7

[18] La demanderesse prétend qu'elle n'aurait pas acheté, si la teneur de la lettre du Dr Jacques lui avait été communiquée avant l'achat, et que les défendeurs se sont rendus coupables de dol en retenant volontairement les informations qu'elle contenait.

[19] Les défendeurs plaident que les nombreux signes d'infiltration d'eau visibles à tous les étages de la résidence constituaient des vices apparents qu'ils n'avaient aucunement l'obligation de divulguer, encore moins parce que la demanderesse achetait à ses risques et périls.

[20] La demanderesse a été prudente.

[21] Après avoir visité l'immeuble une première fois, elle retient les services d'un inspecteur en bâtiment qu'elle accompagne lors de son examen des lieux.

[22] Ensemble ils constatent des cernes d'eau et de la moisissure à quelques endroits sur les plafonds possiblement causés par un dégât d'eau provenant de la salle de bain à l'étage.

[23] L'inspecteur visite seul l'entretoit et note des cernes d'eau sur les combles, et la présence de vermiculite qui peut receler des fibres d'amiante reconnues cancérigènes.

[24] L'inspecteur attribue une note de 7/10 à la maison.

[25] Ainsi rassurée, la demanderesse formule une offre d'achat et signe l'acte de vente le 10 octobre.

[26] Le Tribunal considère que la demanderesse a respecté son obligation de prudence en recourant aux services d'un expert avant de conclure sa transaction et en se fiant à ses recommandations.

[27] Les cernes d'eau et les traces de moisissure ne pouvaient laisser soupçonner qu'une contamination fongique affectait le bâtiment.

[28] D'ailleurs, c'est une expertise, effectuée après l'achat de la demanderesse, qui établira l'ampleur du problème (P-7).

[29] Ainsi, en décembre 2008, Monsieur Yves Frenette, hygiéniste à la Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal, réalise une évaluation de la contamination fongique de la maison (P-6). Au cours de son examen des lieux, il prend des photos et prélève des échantillons de matériaux qui sont envoyés au laboratoire.

[30] Sur la base des résultats obtenus, il conclut que cette maison recèle, à tous les étages, plusieurs genres et espèces de moisissures pouvant affecter la santé des occupants dont des moisissures potentiellement toxiques (P-6, p. 18).

[31] Certes, les défendeurs n'étaient pas au courant des résultats de cette expertise lors des pourparlers précédant la vente. Mais l'obligation de négociateur de bonne foi la conclusion d'un contrat prévue à l'article 1375 C.c.Q. leur imposait de se comporter loyalement, de coopérer avec la demanderesse et de lui fournir tous les renseignements nécessaires pour qu'elle décide, en toute connaissance de cause, de contracter ou de ne pas contracter.

[32] Sur l'obligation de renseignement l'auteur Vincent Karim écrit :

«La jurisprudence se montre plus sévère lorsque le débiteur de cette obligation détient des informations privilégiées ...»²

[33] Et, à titre d'exemples de réticence frauduleuse, il cite le cas de propriétaires qui ne révèlent pas aux acheteurs que leur maison a été incendiée, celui d'un vendeur d'auto qui omet d'avertir que le véhicule a été redaté et d'un vendeur qui passe sous silence le fait que les systèmes d'égout et de plomberie n'ont pas été installés selon les règles de l'art³.

[34] Les relations entre un vendeur et un acquéreur d'une propriété immobilière ne s'assimilent pas à un jeu de cache-cache comme l'écrivait le juge Lebel, alors à la Cour d'appel, dans *Proulx-Robertson c. Collins*⁴.

[35] Et il poursuivait en ces termes :

«Les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel. Connaissant un problème sérieux, ils se doivent, à tout le moins, de ne pas induire en erreur l'autre partie en l'envoyant délibérément sur une fausse piste ou en induisant chez elle un sentiment de fausse sécurité. Le dol présent dans ce dossier contribue à rendre caché un vice qui, dans d'autres circonstances, pourrait être apparent. (Voir *Placements Jacpar Inc. c. Benzakour* (1989) R.J.Q. 2309, p. 2318; *B.G.R. Gauthier Inc. c. Lemieux*, C.A.Q. 200-09-000096-775, 2 septembre 1980; *Belcourt Construction Co. c.*

² Vincent Karim, *Les obligations Vol. 1*, 3^{ème} éd., 2009, Wilson & Lafleur à la p. 1136

³ *Id.*

⁴ N° 500-09-000156-877, jugement du 5 février 1992

Creatchman (1979) C.A. 595, page 601, Monsieur le juge Paré).»⁵

(Soulignement du Tribunal)

[36] En retenant des informations et en formulant des fausses représentations les défendeurs n'ont pas respecté leur obligation d'honnêteté et ont agi de mauvaise foi.

[37] Au cours de son témoignage, la défenderesse Davignon reconnaît, en effet, que sa locataire Domingue lui a remis la lettre du Dr Jacques à la fin du mois d'août 2007. Mais elle a classé la lettre dans sa filière sans se préoccuper des constatations et surtout, des recommandations qu'elle contenait parce qu'elle a jugé qu'il s'agissait d'un prétexte de Domingue pour mettre fin à son bail.

[38] Pour les mêmes raisons elle n'a pas jugé opportun et important de faire part du contenu de cette lettre à la demanderesse lors des négociations qui ont précédé la vente.

[39] L'omission de transmettre cette information essentielle et déterminante démontre, de la part de la défenderesse Davignon, un mépris total des intérêts de la demanderesse et une insouciance face aux conséquences qui en résultent.

[40] Un tel comportement correspond à la faute lourde décrite à l'article 1474 C.c.Q. comme «celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossières» et que l'auteur Vincent Karim explique comme il suit :

«En d'autres termes le débiteur commet une faute lourde lorsqu'il est conscient que son action ou son inaction peut causer préjudice à son créancier ou à autrui mais par désintéressement ou par indifférence il ne cherche pas à agir pour empêcher sa survenance»⁶.

[41] Étant donné la faute lourde commise par les défendeurs, la clause d'exclusion de responsabilité contenue à l'acte de vente signé le 10 octobre 2008 est inopérante⁷.

[42] L'acte de vente intervenu le 10 octobre 2008 est, en conséquence, annulé.

⁵ *Id.* à la p. 3

⁶ Vincent Karim, *Op cit.*, note 1

⁷ *Sultan c. Gitman*, 2009 QCCS 4627; *Thériault c. Dubeau* [2000] AZ-01021090 (C.S.)

LES DOMMAGES

[43] Après son achat, la demanderesse a entrepris des travaux de rénovation qui ont coûté 48,553.91 \$ selon les factures déposées au dossier⁸. Non contestée, cette somme doit lui être remboursée.

[44] À titre des dommages punitifs, la demanderesse réclame 30,000 \$.

[45] L'article 49 de la Charte québécoise reconnaît à toute personne victime d'une violation de l'un ou l'autre des droits et libertés garantis par cette charte, le droit d'obtenir une réparation :

«49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.»

[46] Dans un dossier originant du Québec la Cour suprême, insistant sur le caractère dissuasif des dommages punitifs, écrit :

« [...] il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'article 49 de la *Charte* lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendrera. Ce critère est moins strict que l'intention particulière, mais dépasse, toutefois, la simple négligence. Ainsi, l'insouciance dont fait preuve un individu quant aux conséquences de ses actes fautifs, si déréglée et téméraire soit-elle, ne satisfera pas, à elle seule, à ce critère»⁹.

(Soulignement du Tribunal)

⁸ P-4

⁹ *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'Hôpital St-Ferdinand*, 1996 CanLII 172 (C.S.C.), [1996] 3 R.C.S. 211, p. 262 (par. 121) (j. L'Heureux-Dubé), EYB; *Gauthier c. Beaumont*, 1998 CanLII 788 (C.S.C.), [1998] 2 R.C.S. 3, 64 et 65 (par. 105) (j. Gonthier), REJB 1998-07106.

[47] Une personne raisonnable placée dans la même situation que la défenderesse Davignon aurait pu prévoir la forte probabilité de la détérioration de la santé de la demanderesse après sa prise de possession des lieux.

[48] En retenant les informations qu'elle détenait relativement à la contamination fongique dénoncée par le Dr Jacques, la défenderesse Davignon a eu un comportement fautif.

[49] Dans la détermination du *quantum* des dommages punitifs les tribunaux doivent tenir compte d'un certain nombre de critères notamment ceux prévus au second alinéa de l'article 1621 C.c.Q.:

«Ils [les dommages punitifs] s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers.»

[50] En appliquant ces critères aux circonstances du présent dossier, le Tribunal attribue à la demanderesse la somme de 20,000 \$.

[51] La demanderesse n'a présenté aucune preuve au soutien des dommages moraux et corporels qu'elle réclame. Dans les circonstances, cette demande doit être rejetée.

EXÉCUTION PROVISOIRE

[52] Le présent dossier ne fait pas partie des cas énumérés à l'article 547 C.p.c. où l'exécution provisoire s'applique de plein droit.

[53] Le deuxième alinéa de cet article confère toutefois au Tribunal le pouvoir de l'ordonner dans les cas d'urgence exceptionnelle ou pour quelque raison jugée suffisante notamment lorsque le fait de porter l'affaire en appel risque de causer un préjudice sérieux.

[54] Étant donné que la demanderesse a déboursé une somme importante lors de l'achat et qu'elle a, par la suite, investi 48,553.91 \$ dans la rénovation du bâtiment, elle n'a présentement pas les ressources financières suffisantes pour se loger ailleurs en attendant l'issue finale du présent litige.

[55] Or chaque jour supplémentaire qu'elle passe dans cette maison contaminée met sa santé en danger, ce qui risque de lui causer un préjudice sérieux et irréparable.

[56] Pour ces raisons le Tribunal accueille partiellement la demande d'exécution provisoire et ordonne la résiliation immédiate de la vente ainsi que le remboursement des dépenses de 48,553.91 \$.

[57] Les dommages punitifs doivent cependant suivre la règle générale et ne feront pas l'objet de l'ordonnance d'exécution provisoire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

PRONONCE la résolution de la vente de l'immeuble *sis* au [...], Clarenceville survenue entre les parties en date du 10 octobre 2008 et inscrite au registre foncier sous le numéro [...] et en **ORDONNE** l'exécution provisoire ;

CONDAMNE les défendeurs conjointement et solidairement à verser à la demanderesse la somme de 48,553.91 \$ déboursée pour les rénovations à l'immeuble et en **ORDONNE** l'exécution provisoire ;

CONDAMNE les défendeurs conjointement et solidairement à verser à la demanderesse la somme de 20,000 \$ à titre de dommages intérêts punitifs ;

AVEC LES DÉPENS incluant tous les frais des experts Jacques, Frenette et Grenier.

MARIE-FRANCE COURVILLE, J.C.S.

M^e Alain Caron
M^e Daniel Caisse
Procureurs de la demanderesse

M^e Gilles Trahan
TREMBLAY CHOINIÈRE TRAHAN
Procureur des défendeurs

Dates d'audience : 15, 16 et 18 novembre 2010