

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N^o: 500-09-021309-117
(500-17-040793-088)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE: 1^{er} février 2013

CORAM: LES HONORABLES YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.
NICHOLAS KASIRER, J.C.A.
JACQUES R. FOURNIER, J.C.A.

APPELANTS	AVOCAT
LORETO FACCHINI GIOVANNI ROSAURI	Me Dominic Bianco <i>MERCADANTE DI PACE</i>

INTIMÉS	AVOCAT
LORENZINA COPPOLA ANTONIO NARDELLI	Me Pietro Iannuzzi

En appel d'un jugement rendu le 14 décembre 2010 par l'honorable Brian Riordan de la Cour supérieure, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL: **Vente**

Greffière: Linda Chau

Salle: Pierre-Basile-Mignault

AUDITION

Suite de l'audition du 30 janvier 2013.

9 h 30 Début de l'audience.

Arrêt – Voir page 3.

Linda Chau

Greffière

PAR LA COUR**ARRÊT**

[1] Les appelants se pourvoient à l'encontre d'un jugement rendu le 14 décembre 2010 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Brian Riordan), qui a accueilli en partie l'action en garantie de qualité des intimés et les a condamnés à payer 47 607,19 \$.

CONTEXTE

[2] Les intimés et les appelants se connaissent depuis longtemps. Ils se font confiance.

[3] Les appelants sont propriétaires d'un immeuble qui comprend 17 appartements et qui est situé sur la rue Beaubien est à Montréal. C'est un immeuble qui a été bâti en 1964.

[4] Les intimés qui souhaitent acheter cet immeuble l'ont visité à une dizaine d'occasions.

[5] Pendant une de ces visites, l'intimé Nardelli alors qu'il se trouve dans l'appartement 2 qui est situé au sous-sol fait remarquer à l'appelant Facchini la présence d'une forte odeur.

[6] La locataire est présente. Facchini s'adresse à Nardelli en italien et lui explique que la mauvaise odeur n'est rien d'autre que le résultat de la mauvaise hygiène de la locataire qui tient à son origine ethnique.

[7] L'agent d'immeubles qui est présent à ce moment confirme la tenue de cette conversation.

[8] Avant d'acheter, les intimés font inspecter l'immeuble par un inspecteur en bâtiment. Il note dans son rapport une série de défauts. Il fait aussi remplir par Facchini un questionnaire qui porte sur divers problèmes potentiels dont la présence de vermine, de moisissures, d'odeurs suspectes ou encore sur la souvenance d'inondations ou de refoulement d'égout.

[9] Facchini répond non à toutes les questions.

[10] À la suite du rapport et pour tenir compte des défauts décrites au rapport de l'inspecteur en bâtiment, les parties conviennent d'une réduction de 15 000 \$ du prix de vente. La vente est conclue le 19 juin 2006 avec prise de possession le même jour.

[11] Dès les premières semaines, de nombreux problèmes surgissent. Au moment de percevoir les loyers de juillet, les locataires font part de problèmes qu'ils ont connus.

[12] Ces problèmes sont dénoncés dans une lettre du 10 septembre 2006. Il s'agit de problèmes de vermine, toilettes qui fuient, drains de garage bloqués, fuite de l'entrée d'eau principale et d'humidité dans les logements.

[13] Les intimés voient au plus urgent, corrigent les problèmes de vermine et font réparer le système d'alarme. Les appelants ne répondent pas.

[14] Le 16 novembre 2006, les intimés envoient une seconde lettre. Ils font état des mêmes problèmes et réclament des appelants une somme de 15 125 \$.

[15] Le 8 janvier 2007, la locataire de l'appartement 2 se plaint que depuis le désastre dans sa salle de bain survenu près d'un an auparavant, l'appartement est inconfortable et que l'humidité et les odeurs nauséabondes la rendent malade. Elle dit en avoir parlé à Facchini.

[16] Le 25 janvier 2007, la locataire de l'appartement 1 se plaint aussi de problèmes dans son appartement. Elle parle de la présence de rats et de souris. Elle mentionne aussi en avoir parlé à Facchini qui n'a rien fait.

[17] Le 5 février 2007, les intimés engagent un ingénieur dont le mandat est de déterminer l'origine des problèmes d'humidité et de mauvaises odeurs dans l'appartement 2. L'ingénieur croit qu'il s'agit d'une ancienne fuite d'eau qui affecte la ligne d'entrée d'eau principale située au sous-sol sous le plancher de l'appartement 2. Pour lui, le problème existait bien avant la vente. Il croit que les problèmes de vermine sont aussi antérieurs à la vente. Il recommande une série de travaux.

[18] Les intimés obtiennent des estimations pour le coût des travaux à réaliser dans les appartements 1 et 2.

[19] Le 28 février 2007, les intimés adressent une nouvelle mise en demeure aux appelants dans laquelle ils font part de la nature et de l'étendue des travaux à effectuer et réclament 120 000 \$.

[20] Les travaux dans les deux appartements sont terminés à l'été 2007. La locataire de l'appartement 1 est relogée dans un appartement plus grand alors que la locataire de l'appartement 2 quitte.

[21] En cours de chantier et alors que le plancher a été ouvert, on constate que les mauvaises odeurs et la présence de vermine sont une conséquence d'un tuyau d'égout perforé et on procède à la réparation.

[22] Les travaux prennent environ un mois à réaliser. Les intimés empruntent 60 000 \$ pour financer l'opération. Le prêt est garanti à même une hypothèque publiée sur un autre immeuble dont ils sont propriétaires.

[23] La requête introductive d'instance est déposée le 21 janvier 2008. Les intimés allèguent le caractère caché des vices dont ils se plaignent, la connaissance de ces vices par les appelants et leurs déclarations fausses et mensongères. Outre le coût des divers travaux, les appelants réclament des dommages, pertes de loyers et les intérêts sur le prêt qu'ils ont dû obtenir.

[24] La réclamation totale s'élève à 108 242,13 \$.

[25] Les appelants se défendent. Ils prétendent que les vices étaient apparents et connus des intimés, que l'inspecteur en bâtiment a fait preuve de négligence, qu'il s'agit d'usure normale et que les travaux ne constituent pas des réparations, mais bien des rénovations.

LE JUGEMENT

[26] Le juge de première instance présente le cadre juridique qui doit guider son analyse d'une action fondée sur la garantie de qualité.

[27] Face aux obligations des fausses déclarations du vendeur, il pousse son analyse vers la notion de vice juridiquement caché telle qu'elle est exprimée, par le juge Lebel, alors de notre Cour, dans l'arrêt *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*¹. Cette notion est ainsi écrite :

Le propre comportement du vendeur jouera son rôle à l'occasion dans l'appréciation du caractère du vice. Ainsi, ces fausses représentations ou le dol du vendeur quant à l'état de la chose ou aux causes réelles de vices apparents, dégageront parfois l'acquéreur de l'obligation d'explorer davantage.

Le dol ou le mensonge du vendeur peut rendre un vice juridiquement caché surtout lorsque l'acquéreur a demandé une explication au sujet des manifestations d'un défaut et qu'on l'a orienté sur une fausse piste.

[28] Il procède ensuite à une analyse de chacun des postes réclamés et en détermine le caractère caché ou apparent. Ensuite, pour certains des postes de réclamation et notamment pour celui le plus important de la réparation du tuyau d'égoût et des travaux de rénovation des deux appartements du sous-sol, il n'accorde qu'une partie des coûts alors qu'il estime qu'il s'agit d'une rénovation et qu'au surplus la décrépitude des appartements était apparente.

[29] C'est sur cette question des problèmes du tuyau d'égoût que la théorie du vice juridiquement caché prend son importance.

[30] Les mauvaises odeurs auraient en temps normal constitué des indices sévères d'un problème plus grave, mais de l'avis du juge, qui ne manque pas au passage d'écorcher la crédibilité de Facchini, les fausses représentations de Facchini le dispensaient d'un examen plus poussé.

LES MOYENS D'APPEL

[31] Les appelants proposent neuf moyens d'appel différents² :

1 The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when considering that APPELLANT FACCHINI misled or misrepresented thereby making apparent defects judicial hidden defects;

¹ *Placements Jacpar inc. c. Benzakour*, [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.),

² Mémoire des appelants, vol. 1.

2. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he grants the costs and damages related to the sewer line, despite the pre-purchase signs of defects, despite the recommendation to RESPONDENTS to push their inspection further by their own expert and despite the lack of demand letter for said work and damages executed without urgency;**
3. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the loss of rent or reduced rent;**
4. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when evaluating and granting the damages for the sewer line and not considering the life span of the sewer;**
5. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the damages for the rat infestation and the alarm work;**
6. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the damages for the garage drains;**
7. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the loan and interest expenses;**
8. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the moral damages;**
9. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the interest and costs since November 16th, 2006.**

[32] Pour les moyens 1, 3, 4, 5, 6 et 8, ils ne portent que sur une question d'appréciation des faits.

[33] Le juge de première instance a considéré que les vices étaient cachés au sens de la loi ou juridiquement cachés en raison des fausses représentations de Facchini.

[34] Il a conclu que Facchini les connaissait ou qu'il ne pouvait les ignorer en tenant compte des plaintes des locataires.

[35] S'agissant de vices cachés connus du vendeur, il a conclu que les acheteurs avaient droit à des dommages.

[36] Au surplus, il n'accorde pas foi au témoignage de Facchini et l'ensemble de la preuve lui donne toute latitude pour jeter un voile sur sa crédibilité.

[37] Une Cour d'appel n'interviendra sur l'appréciation de la preuve³ qu'en cas d'erreur manifeste ou dominante dont la partie appelante a le fardeau de la démonstration⁴.

³ *Housen c. Nikolaisen*, [2002] 2 R.C.S. 235, 2002 CSC 33.

⁴ *Layne Christensen Company c. Forages LBM inc.* 2009 QCCA 1514.

[38] Les appelants ne se sont pas déchargés de ce fardeau. Ces moyens seront rejetés.

2. **The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he grants the costs and damages related to the sewer line, despite the pre-purchase signs of defects, despite the recommendation to RESPONDENTS to push their inspection further by their own expert and despite the lack of demand letter for said work and damages executed without urgency;**

[39] Cette question pose le problème de la dénonciation prévue à l'article 1739 *Code civil du Québec* :

<p>1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.</p> <p>Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.</p>	<p>1739. A buyer who ascertains that the property is defective may give notice in writing of the defect to the seller only within a reasonable time after discovering it. The time begins to run, where the defect appears gradually, on the day that the buyer could have suspected the seriousness and extent of the defect.</p> <p>The seller may not invoke tardy notice from the buyer if he was aware of the defect or could not have been unaware of it.</p>
---	--

[40] La dénonciation doit avoir lieu dans un délai raisonnable à compter de la découverte du vice. Par contre, lorsque comme en l'espèce l'acheteur connaissait l'existence du vice il ne peut se plaindre d'une dénonciation tardive. C'est l'effet du second paragraphe.

[41] Selon la doctrine⁵, 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.

[42] La dispense, en cas de connaissance du vice sur le vendeur, ne porte que sur la tardiveté de l'avis alors que la dénonciation demeure une condition de fond. C'est l'avis que le professeur Jobin exprime ainsi⁶ :

169 – Préavis. Sanction – Le préavis constitue une condition de fond de la garantie. Comme dans l'ancienne jurisprudence, lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit donc en principe être rejetée, selon la jurisprudence. [...] Elle est justifiée quand l'acheteur a réparé le bien ou la revendu sans laisser au vendeur

⁵ Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n° 223, p. 126; Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de Michelle Cumyn *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 167, p. 220.

⁶ P.-G. Jobin, *La vente*, *supra*, note 5, n° 169, p. 224, 225.

la chance de vérifier s'il s'agit bel et bien d'un vice couvert par la garantie, notamment. [...]

[43] En effet, la dénonciation prévue à l'article 1739 C.c.Q. doit être envoyée avant l'exécution des travaux corrigeant le vice caché. Selon une décision récente de notre Cour, dans l'affaire *Argayova c. Fernandez*⁷, le but de la dénonciation est atteint lorsque le vendeur est informé d'un vice avant les travaux et lorsqu'il a eu l'occasion de vérifier la nécessité et le coût de ceux-ci. L'absence d'une dénonciation entraîne le rejet du recours lorsque l'omission prive le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence du vice et de la réparer⁸.

[44] En ce qui a trait à la connaissance du vice décrit au deuxième alinéa de l'article 1739 C.c.Q., elle ne fait pas disparaître l'obligation pour l'acheteur d'envoyer la dénonciation avant le début des travaux. Selon un arrêt de la Cour d'appel en 2008⁹ :

Il est également reconnu, en ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article, que la connaissance du vice supprime l'obligation d'envoyer un avis écrit dans un délai raisonnable, mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux.

[45] Pour le tuyau d'égoût, les manifestations du vice ont amené l'ingénieur à poser un mauvais diagnostic quant aux causes.

[46] Il n'en demeure pas moins que Facchini était en demeure dès le mois de février 2007 de la nature et du caractère sérieux du vice. Après avoir envoyé son propre expert, il a choisi de ne rien faire. Facchini a été mis en demeure à trois reprises et il ne s'est jamais déchargé de ses obligations. Il est malvenu de se plaindre de ce que la cause réelle du vice qui lui a été dénoncée en février 2007 ne lui a pas été de nouveau dénoncée.

[47] La jurisprudence identifie trois exceptions à l'obligation de dénoncer le vice avant le début des travaux (ce dont parle Jobin dans la citation plus haut). Il s'agit, selon la juge Bich de notre Cour, du cas d'urgence, du cas du vendeur qui répudie sa responsabilité à l'égard du vice caché et du cas du vendeur qui renonce à se prévaloir du défaut d'avis¹⁰ :

[161] Par exception à la règle du préavis, la jurisprudence a reconnu qu'en certaines circonstances, le défaut de préavis, en matière de vice caché, pouvait n'être pas fatal au recours de l'acheteur (et ce, que le vendeur ait connu le vice ou pas) : ainsi, en cas d'urgence, le bien étant menacé d'un dépérissement immédiat, le défaut de dénonciation préalable ne pourra être opposé à l'acheteur, et de même si le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou renoncé à se prévaloir du défaut d'avis.

⁷ *Argayova c. Fernandez*, J.E. 2012-1400 (C.A.), 2012 QCCA 1243, paragr. 22.

⁸ *Weiss c. Raschella*, J.E. 2009-2186 (C.A.), 2009 QCCA 2186, paragr. 6.

⁹ *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, J.E. 2008-2284 (C.A.), 2008 QCCA 2216, paragr. 7.

¹⁰ *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, J.E. 2006-1224 (C.A.), 2006 QCCA 781.

[48] En l'instance, le vice a été dénoncé et l'appelant a répudié son obligation. D'ailleurs, en tout temps utile et à ce jour, il ne la reconnaît pas.

[49] Ce moyen d'appel est mal fondé et sera rejeté.

7. The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the loan and interest expenses;

[50] Les appelants ont raison.

[51] Sans qu'il soit nécessaire d'examiner le caractère direct ou indirect de ce poste de dommage, il paraît évident qu'en l'instance les dommages moratoires que sont l'intérêt et l'indemnité additionnelle font double emploi.

[52] Au surplus, l'emprunt a été contracté pour des travaux dont la valeur est de loin supérieure à celle reconnue par le juge de première instance comme étant le résultat des vices cachés.

[53] Il y a lieu d'accueillir ce moyen et de diminuer la condamnation de la somme de 3 000 \$ accordée sous ce chef ainsi que les frais d'évaluation et de notaire pour l'hypothèque, soit la somme de 1 128,59 \$, pour un total de 4 128,60 \$.

9. The judge of first instance manifestly erred in fact and in law when he granted the interest and costs since November 16th, 2006.

[54] Les intérêts et l'indemnité additionnelle sont en principe dus à compter de la mise en demeure.

[55] Ce sont des dommages moratoires qui visent à compenser les pertes subies par le créancier pour le retard du débiteur à exécuter son obligation à compter du moment où il est constitué en demeure. Encore faut-il que le dommage soit encouru.

[56] En l'instance, les premiers dommages ont fait l'objet de la mise en demeure du 16 novembre 2006, les intérêts et l'indemnité additionnelle sont dus sur cette somme à compter de cette date.

[57] Quant au reste des dommages, ils sont consécutifs à la lettre de mise en demeure du 28 février 2007. Et c'est à compter de cette date que l'intérêt et l'indemnité additionnelle doivent courir.

[58] En résumé, il y a lieu d'accueillir l'appel aux seules fins suivantes :

- a) Retrancher la condamnation de 3 000 \$ pour les intérêts courus sur le prêt hypothécaire et les frais engagés pour l'hypothèque de 1 128,59 \$;
- b) Modifier la conclusion contenue au paragraphe [65] du jugement de première instance pour tenir compte des conclusions relatives au point de départ du calcul des intérêts et de l'indemnité additionnelle.

EN CONSÉQUENCE, LA COUR :

[59] **ACCUEILLE** l'appel en partie;

[60] **RÉDUIT** de 4 128,59 \$ \$ le montant de la condamnation;

[61] **MODIFIE** la conclusion contenue au paragraphe [65] du jugement de première instance, qui désormais se lira ainsi :

[65] **CONDEMNS** Defendants solidarily to pay to Plaintiff's the sum of \$43,478.60 with interests and additional indemnity on the sum of \$15,027.00 as of November 16, 2006, and on the sum of \$28,451.60 as of February 28, 2007.

[62] **REJETTE** l'appel pour l'excédent, avec dépens contre les appelants.

YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.

NICHOLAS KASIRER, J.C.A.

JACQUES R. FOURNIER, J.C.A.