

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT D'IBERVILLE

N : 755-17-000561-053

DATE : 16 juin 2008

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHRISTIANE ALARY, J.C.S.

---

**SANDRA LAFOREST**  
et  
**CHRISTOPHE YVES NICOLAS**

Demandeurs

c.

**MADELEINE CHABOT**  
et  
**JACQUES LAPOINTE**

**LINE PERRAS**  
et  
**ALAIN GAGNON**

Défendeurs

et

**MADELEINE CHABOT**  
et  
**JACQUES LAPOINTE**

Demandeurs en garantie

et

**LINE PERRAS**

et

**ALAIN GAGNON**

Défendeurs en garantie

---

## JUGEMENT

---

### 1. MISE EN CONTEXTE

[1] Madame Sandra Laforest (« Mme Laforest ») et monsieur Christophe Yves Nicolas (« M. Nicolas ») (collectivement les « demandeurs ») poursuivent leur vendeurs, madame Madeleine Chabot et monsieur Jacques Lapointe (« M. Lapointe ») (collectivement les « Chabot-Lapointe ») et les auteurs de ceux-ci, madame Line Perras et monsieur Alain Gagnon (« M. Gagnon ») (collectivement les « Perras-Gagnon »), en annulation de la vente de leur propriété située au [...], à Otterburnpark (la « ville »). Ils soulèvent que leur propriété est affectée de vices cachés.

[2] Ils réclament également des dommages-intérêts.

### 2. QUESTIONS EN LITIGE

1. Existe-t-il des vices cachés affectant la propriété?
2. Ces vices cachés donnent-ils ouverture à l'annulation de la vente?
3. Les demandeurs ont-ils un recours direct contre les auteurs de leurs vendeurs?
4. Les demandeurs ont-ils droit à des dommages-intérêts?

### 3. LES FAITS

[3] Les demandeurs s'intéressent à l'achat de la propriété en litige au printemps 2004. Il s'agit d'une maison unifamiliale possédant une cour arrière avec piscine hors terre. Lorsque les demandeurs visitent la propriété, le terrain est recouvert de neige.

[4] Ils font procéder à une inspection pré-achat, par un représentant de la firme CGI. L'inspection ne révèle aucun problème affectant la propriété. De leur côté, les Chabot-Lapointe ne signalent aucun problème aux demandeurs.

[5] Les demandeurs achètent la propriété le 11 juin 2004. À l'été, ils désirent procéder à la réparation de la clôture qui est endommagée. Compte tenu de la présence de la piscine hors terre, ils considèrent que ces travaux sont urgents. Lorsqu'ils essaient de creuser la terre afin d'installer l'un des poteaux manquants, ils réalisent que le sol contient de la vitre et de la céramique, si bien qu'il est impossible d'y enfoncer normalement une pelle.

[6] À la même époque, ils refont la céramique dans le vestibule de leur résidence. Après avoir installé les tuiles et appliqué le coulis, Mme Laforest constate que de l'eau s'infiltré dans le vestibule, sous la porte de l'entrée principale.

[7] Les demandeurs font appel à des experts, Centre IEB Québec (« IEB ») afin de déterminer la cause des infiltrations d'eau et l'état du sol entourant leur maison.

[8] De son côté, Mme Laforest entreprend des démarches après de la ville et du Ministère du développement durable, de l'environnement et des parcs (le « Ministère ») afin de rassembler de l'information au sujet du terrain sur lequel est construit la maison.

### 3.1 Le rapport de IEB

[9] Le rapport de IEB indique que l'infiltration d'eau et la dégradation de la porte de l'entrée principale sont dues à la mauvaise installation du solin.

[10] Quant au terrain, l'examen visuel révèle la présence anormalement élevée sur le sol de débris de verre concassé.

[11] IEB prend connaissance des documents obtenus par Mme Laforest et constate que le terrain a été utilisé comme site d'enfouissement et d'incinération de déchets dans les années cinquante.

[12] IEB fait appel à Laboratoire Quéformat (« Quéformat ») afin de déterminer la teneur en débris dans le sol. Les résultats révèlent que la quantité de déchets dans le sol est extrêmement importante et qu'une étude supplémentaire est nécessaire.

[13] IEB conclut que l'usage de l'immeuble constitue un danger sérieux pour les occupants:

En effet, nous avons noté sur le terrain la présence de très nombreux morceaux de vitre, de porcelaine et autres déchets similaires au cours de notre visite et ce avant même toute excavation. Nous considérons qu'il est dangereux d'y marcher pieds nus et même hasardeux d'y vivre, alors qu'un enfant pourrait s'y blesser gravement en tombant.

(Le Tribunal souligne)

### 3.2 Les rapports de Quéformat

[14] Quéformat reçoit le mandat des demandeurs de procéder à la caractérisation préliminaire Phase 1 du terrain. Il s'agit d'établir l'historique d'utilisation du terrain. Madame Nancy S. Berranger (« Mme Berranger »), géologue, agit comme coordonnatrice du dossier. Les données sont rassemblées à partir de demandes d'accès à l'information auprès de la ville et du Ministère, de photos aériennes, de visites du site, d'entrevues, etc.

[15] Ce premier rapport confirme que le site a été utilisé à des fins d'incinération et d'élimination de déchets domestiques. Le rapport conclut que cet usage constitue une source potentielle de contamination.

[16] Quéformat procède parallèlement à la caractérisation préliminaire Phase 2, qui consiste à vérifier l'impact sur le sol des activités effectuées antérieurement sur ce site. Dans le cadre de la Phase 2, Quéformat creuse trois puits d'exploration.

[17] L'examen visuel des coupes réalisées montre la présence dans le sol d'un pourcentage de déchets divers qui va jusqu'à 70%, sur une profondeur de deux mètres.

[18] Quéformat procède à l'analyse chimique des échantillons de sol provenant des trois puits d'exploration. Elle présente les résultats dans son rapport.

[19] Mme Berranger explique que le niveau de contamination des sols est évalué à l'aide d'un système de critères génériques, nommés critères « ABC », développé par le Ministère et des normes de l'annexe 1 du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés*<sup>1</sup>. La valeur B constitue la valeur limite applicable dans le cas des immeubles à vocation résidentielle.

[20] Les résultats des analyses chimiques du sol indiquent la présence de métaux à des taux qui dépassent non seulement la valeur B, mais parfois le critère générique C, applicable en matière commerciale, et certaines valeurs de l'Annexe I du *Règlement sur l'enfouissement des sols contaminés*<sup>2</sup>.

[21] Par ailleurs, l'étude indique l'absence de danger de contamination des eaux souterraines.

### 3.3 L'absence d'autorisation du ministre

[22] Les démarches effectuées par Mme Laforest, par IEB et par Quéformat révèlent qu'à l'époque de la construction de la maison des demandeurs, le Ministère s'intéresse au développement immobilier dans lequel la maison est située.

---

1 R.R.Q. c. Q-2, r.6.01.

2 *Id.*

[23] L'article 65 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>3</sup> stipule:

(...) aucun terrain qui a été utilisé comme lieu d'élimination des matières résiduelles et qui est désaffecté ne peut être utilisé aux fins de construction sans la permission écrite du ministre;

(Le Tribunal souligne)

[24] La permission du ministre est assujettie à des études de caractérisation et à un rapport. Mme Berranger indique que l'un des objectifs consiste à déterminer s'il y a présence de bio-gaz dans le sol, ceux-ci étant nocifs pour la santé humaine.

[25] L'étude de IEB indique qu'un rapport concernant les sites avoisinants la propriété des demandeurs a été préparé par le groupe Solroc Consultants inc. le 25 octobre 1993.

[26] La correspondance obtenue du Ministère indique que ce rapport est incomplet et qu'un travail de caractérisation plus approfondi et plus consciencieux doit être réalisé.

[27] La preuve révèle que le 19 novembre 1993, le Ministère accepte des travaux de réhabilitation exécutés dans l'emprise de certaines rues mais que cette acceptation ne couvre pas les terrains bordant ces rues, dont le site appartenant aux demandeurs.

[28] Au moment de la construction de la maison, l'autorisation du ministre n'a donc pas été obtenue.

### **3.4 L'augmentation des débris de surface**

[29] Le 12 octobre 2005, l'ingénieur Jean Bernier de Quéformat adresse une lettre aux demandeurs relativement à la présence de débris sur le terrain entourant leur demeure.

[30] Il explique que les particules de verres et autres matières solides remontent à la surface par l'effet du gel et du dégel qui génèrent une poussée verticale.

[31] Par conséquent, il indique qu'une recrudescence de débris sera observée chaque année en surface du terrain. Il recommande l'enlèvement de ces débris.

### **3.5 La construction de la maison**

[32] Les démarches personnelles de Mme Laforest ainsi que celles des représentants de Quéformat, révèlent que la maison des demandeurs est construite en 1991, suite à l'acquisition du terrain par les Perras-Gagnon.

---

3 L.R.Q. c. Q-2.

[33] M. Gagnon explique, dans son témoignage, les circonstances entourant la construction de la résidence en litige.

[34] Le terrain qu'il achète est recouvert d'arbres. Il procède au déboisement avec l'aide de son beau-père. Il soumet des plans de construction à la ville et obtient un permis. Au moment de l'excavation, en vue de l'installation des fondations, il constate la présence d'une quantité importante de débris de verre.

[35] Il se renseigne auprès de l'opérateur de la pelle mécanique. Celui-ci lui indique que la situation est semblable dans tout le voisinage.

[36] Il fait venir un inspecteur de la ville relativement à l'approbation du raccordement de l'approvisionnement en eau. Il lui mentionne la présence de la vitre. Celui-ci ne semble pas s'en inquiéter.

[37] M. Gagnon construit sa maison. La présence de verre et autre débris autour de la maison se confirme. Selon M. Gagnon, il a beau racler le sol, il se rend compte qu'il « n'en viendra jamais à bout ». Il se renseigne à nouveau auprès de la ville, puis du représentant de son vendeur, une compagnie à numéros. Le vendeur se dit d'abord prêt à enlever les débris et à remettre un nouveau remblai. Le moment venu, il refuse de faire les travaux.

[38] M. Gagnon est très préoccupé. Tel qu'il l'indique dans son témoignage, le couple a trois enfants en bas âge et « ne peut se permettre de garder le terrain dans cet état ».

[39] M. Gagnon contacte le Ministère. La preuve ne révèle pas avec qui il s'entretient. On lui recommande d'enlever deux pieds de terre partout autour de la maison et de la remplacer par de la « bonne terre ».

[40] M. Gagnon témoigne à l'effet qu'il procède aux travaux recommandés. Par ailleurs, il ne donne aucun détail sur l'exécution de ces travaux et ne fournit aucun document tel factures de transport de matériaux, d'excavation, achat de terre, etc.

[41] Mme Berranger indique dans son témoignage douter que de tels travaux aient été effectués sur le terrain. Elle ajoute que s'ils ont été faits, ils n'étaient clairement pas suffisants, compte tenu des constatations révélées par les rapports.

[42] Au moment de la revente de la propriété aux Chabot-Lapointe, M. Gagnon ne fait aucune mention de la situation ni des travaux effectués. Il prend des renseignements auprès de différents juristes et en conclut qu'il n'a pas besoin de divulguer quoi que ce soit à ses acheteurs éventuels.

#### 4. LE DROIT

[43] La doctrine<sup>4</sup> et la jurisprudence<sup>5</sup> reconnaissent que la pollution d'un immeuble peut constituer un vice caché.

[44] Dans un article<sup>6</sup>, l'auteur Pierre-Louis Bazinet définit ce qu'on entend par « vice caché environnemental »:

(...) le vice caché environnemental d'un immeuble consiste en la présence de contaminants sur celui-ci et qui le rend inapte à servir à l'usage voulu par l'acheteur.

[45] Les critères applicables sont ceux déterminés par les règles sur la garantie de qualité du *Code civil du Québec*.

[46] Ces règles visent à assurer à l'acheteur la pleine utilité du bien vendu<sup>7</sup> ainsi que sa durabilité. L'existence d'un vice se révèle donc d'abord par un déficit d'usage<sup>8</sup>.

[47] Le bien vendu doit être exempt de vices cachés le rendant impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'en aurait pas donné si haut prix s'il les avait connus<sup>9</sup>.

[48] L'acheteur a le fardeau de la preuve du vice et des conditions d'existence de la garantie.

[49] Le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente<sup>10</sup>.

[50] La défectuosité ne doit pas être apparente au moment de la vente (en ce sens, le vice doit être « caché »). Pour évaluer le caractère apparent ou caché du vice, les tribunaux considèrent la compétence technique de l'acheteur, le cas échéant, la nature et l'âge du bien.

[51] Le *Code civil du Québec* prévoit que le vice doit être grave<sup>11</sup>.

---

4 Pierre-Louis BAZINET, Chronique - La garantie légale du vendeur d'immeuble contre les vices cachés environnementaux, Repères, octobre 2002, EYB 2002-REP69; Odette NADON, Terrains contaminés, terrains minés, Développement récents en droit de l'environnement (2004), Service de formation permanente du Barreau du Québec, 2004, EYB 2004-DEV479.

5 *Entreprises Remar inc. c. Rainville*, [1981] R.L. 388 (C.S); *Boucher c. Trois-Rivières (Ville de)*, J.E. 84-518 (C.S).

6 *Supra*, note 4.

7 Jacques DESLAURIERS, Obligations et contrats, Collection de droit 2007-2008, École du Barreau du Québec, Vol. 5, EYB 2007-CDD139, p. 12.

8 *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50.

9 Article 1726 alinéa 1 C.c.Q.

10 Article 1726 alinéa 2 C.c.Q.

11 Jeffrey EDWARDS, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 160.

[52] Pour décider si un vice est suffisamment grave pour donner ouverture à la garantie, on considère les inconvénients qu'il présente pour l'acheteur. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur<sup>12</sup>.

[53] Le vice doit être antérieur à la vente. Il suffit qu'il ait existé de façon latente, sans nécessairement, s'être clairement manifesté.

[54] Le vice doit être dénoncé dans un délai raisonnable de sa découverte.

[55] Lorsque le vice est grave, l'acheteur a le choix entre demander la résolution de la vente ou une diminution de prix<sup>13</sup>. Seul le vice dont la gravité ou l'importance par rapport à l'ensemble de la vente est suffisamment grave, peut justifier la résolution de la vente. Le tribunal peut refuser la résolution et n'accorder qu'une diminution de prix quand le vice est de peu d'importance.

[56] La bonne foi du vendeur n'entre pas en ligne de compte dans la détermination de l'application de la garantie de qualité.

## 5. ANALYSE

### 5.1 Présence de vices cachés

[57] La preuve démontre que l'eau s'infiltré dans le vestibule de la maison des demandeurs.

[58] Plus grave encore, le terrain des demandeurs a servi comme site d'enfouissement et d'incinération. Le sol est rempli de déchets, tels verre, céramique, porcelaine, matière plastique, brique, bois, déchets médicaux. La proportion de déchets se situe entre 30 et 70%. Ceux-ci remontent en surface par l'effet du gel et du dégel.

[59] Les analyses chimiques du sol dépassent les valeurs limites du critère générique B applicable en matière résidentielle. Ces valeurs limites font parties d'une politique du Ministère et sont utilisées comme guides pour établir les valeurs limites recommandées.

[60] Le Tribunal est d'avis que l'état du terrain des demandeurs répond aux critères nécessaires pour conclure à l'existence de vices cachés. Quant à l'infiltration d'eau dans le vestibule, bien qu'il s'agisse d'un vice d'une importance secondaire, elle constitue également un vice caché.

- Vices inconnus des demandeurs.

---

<sup>12</sup> *Id.*, p. 162.

<sup>13</sup> *Id.*, p. 181.



[61] Les demandeurs ne connaissent pas l'état du sol au moment où ils acquièrent leur propriété. Au moment de la vente, leurs vendeurs, les Gagnon-Lapointe, ne font aucune déclaration au sujet des débris.

[62] Il en est de même pour l'infiltration d'eau dans le vestibule.

- Vices cachés

[63] Les vices ne sont pas apparents. Dans le cas de l'infiltration d'eau, il faut enlever une partie du mur au sous-sol pour la constater. Quant à l'état du terrain, il est nécessaire de creuser le sol pour connaître l'existence et l'ampleur du vice. C'est d'ailleurs au moment de creuser pour réparer la clôture que les demandeurs constatent l'existence de ce vice.

- Vices antérieurs à l'achat

[64] Les vices sont antérieurs à la vente. L'infiltration d'eau est due à l'absence de solin, ou à l'inversion du papier isolant, ce qui remonte nécessairement à la construction de la maison. Par ailleurs, les matières contaminées sont présentes dans le sol depuis les années cinquante, soit l'époque où le terrain est utilisé comme site d'enfouissement et d'incinération.

- Vices graves

[65] Enfin, les vices sont graves puisqu'ils diminuent de façon importante l'usage du bien. La gravité du vice est plus importante en ce qui concerne l'état du sol. La présence de débris et de matières contaminées réduit l'usage que les demandeurs peuvent faire de leur terrain.

## **5.2 Sanction de l'existence des vices cachés**

[66] Les défendeurs soutiennent que la gravité des vices n'est pas suffisante pour justifier l'annulation de la vente. Le Tribunal n'est pas d'accord.

[67] Ce serait sans doute le cas s'il n'était question que de l'infiltration d'eau. Cependant, l'état du sol vient modifier la situation.

[68] Les motifs qui conduisent une personne à faire l'acquisition d'une maison sont variés. Les demandeurs ont quitté une résidence de type condominium pour acquérir une maison en banlieue et pour profiter d'un terrain.

[69] La preuve révèle que des débris, principalement constitués de verre sont présents dans les sols de surface. Les demandeurs ne peuvent marcher pieds nus sur leur terrain. Ils en interdisent l'accès à leurs invités.

[70] Ils n'ont pas eux-même d'enfants, mais planifient un jour en avoir. Ils indiquent qu'ils ne pourraient laisser un enfant en bas âge jouer sur le parterre extérieur, craignant qu'il ne porte de la terre à sa bouche.

[71] Ils ont avisé leurs voisins du danger que courent les enfants qui s'aventurent sur leur terrain. Ils craignent que ceux-ci ne marchent sur du verre ou qu'ils se blessent en tombant.

[72] Ils ne peuvent cultiver un potager ou procéder à l'aménagement paysager de leur terrain.

[73] La toile de la piscine hors terre s'est déchirée. La preuve ne démontre pas clairement s'il s'agit d'une conséquence de la présence de verre sur le terrain. Mme Laforest indique cependant qu'un examen visuel du sol, sous la toile de la piscine, révèle la présence de verre.

[74] De l'avis du Tribunal, il s'agit de limitations d'usage qui peuvent être qualifiées de graves.

[75] De plus, la correction du vice caché est susceptible d'entraîner des coûts fort importants. Les demandeurs ont obtenu un estimé de ces coûts qui s'élèvent à 160 977,50 \$<sup>14</sup>.

[76] Selon le témoignage de Mme Berranger, le coût élevé s'explique par le fait que tout le terrain entourant la maison doit être excavé.

[77] Sur la base de comparaison avec des projets en cours et après avoir contacté des sites d'enfouissement, Quéformat avance que le coût d'excavation s'élève à environ 7 \$ du mètre cube. À cela il faut ajouter les coûts chargés par le site qui accueillera les matériaux et y ajouter le coût du transport et de la terre de remblai. Finalement, des honoraires professionnels doivent être prévus pour le consultant en environnement qui devra notamment préparer un rapport de surveillance environnementale. Selon Mme Berranger, ce mode de réhabilitation du sol est la seule option ouverte.

[78] Les demandeurs ont acquis leur propriété pour un montant de 159 900 \$. Le coût à encourir pour corriger le vice est supérieur au prix payé pour la maison.

[79] Les défendeurs plaident qu'il est exagéré de leur imposer le coût de réhabilitation du terrain. Ils plaident notamment que les analyses chimiques ne concluent pas à un danger d'intoxication pour les habitants de la maison. En effet, aucun rapport de toxicologie n'est produit.

[80] Par ailleurs, ils ne déposent aucune évaluation, ni ne suggèrent de méthode alternative et plus économique pour remédier à la situation.

---

14 Pièce P-7.

[81] Le Tribunal est d'avis que la preuve révèle un réel danger pour les utilisateurs du terrain. Le seul fait de marcher sur le sol risque de causer des blessures corporelles. La lettre de l'ingénieur Bernier rapporte que la situation n'ira pas en s'améliorant, à moins que le terrain soit réhabilité. En ce qui concerne l'analyse chimique, elle conclut à la présence de substances dépassant les valeurs recommandées en milieu résidentiel et même, dans certains cas, en milieu commercial.

[82] Aux termes de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, les demandeurs, à titre de gardien de l'immeuble, sont d'ailleurs susceptibles, en tout temps, de faire l'objet d'une ordonnance<sup>15</sup> du Ministère exigeant qu'ils procèdent à la décontamination du terrain.

[83] En l'absence d'une preuve contraire, le Tribunal conclut que tout propriétaire n'aura d'autre choix que de réhabiliter le terrain.

[84] Enfin, le Tribunal est d'avis que l'état du sol peut affecter considérablement la valeur marchande de la propriété. En effet, il est à prévoir que tout acheteur potentiel aura de graves difficultés à obtenir du financement pour l'achat de cette propriété.

[85] Mme Berranger indique que Quéformat effectue régulièrement des rapports environnementaux pour des institutions financières. Elle déclare qu'il serait étonnant qu'une institution financière accepte de prêter pour l'achat d'un terrain qui présente ce degré de contamination.

[86] Compte tenu de l'ensemble des éléments qui précèdent, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de procéder à l'annulation de la vente.

## **5. LA RESPONSABILITÉ DES VENDEURS ET DE LEURS AUTEURS**

[87] À titre de vendeurs, les Chabot-Lapointe sont tenus envers les demandeurs de la garantie de qualité.

[88] Les demandeurs ont également poursuivis directement les auteurs de leur vendeurs, les Perras-Gagnon.

[89] La jurisprudence<sup>16</sup> reconnaît la possibilité d'un recours direct contre les vendeurs successifs en application de l'article 1442 C.c.Q. qui codifie la règle de l'arrêt *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*<sup>17</sup>.

## **6. L'ACTION EN GARANTIE**

[90] Les Chabot-Lapointe ont appelé en garantie leurs auteurs, les Perras-Gagnon. M. Lapointe se représente seul.

15 Article 31.43 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

16 *Dorion c. Lehouiller*, [1989] R.J.Q. 1798; *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. (C.A.).

17 [1979] 1 R.C.S.790.

[91] Les Chabot-Lapointe ont eux-même droit à l'application de la garantie de qualité.

[92] Comme dans le cas des demandeurs, les conditions de mise en œuvre de la garantie de qualité sont réunies.

[93] En effet, le vice est inconnu de l'acheteur, les Perras-Gagnon ayant confirmé n'avoir rien dit de l'état du terrain au moment de la vente.

[94] Le vice n'est pas apparent. À l'époque des Chabot-Lapointe, le vice ne s'est pas encore manifesté dans tout son ampleur. La lettre de l'ingénieur Bernier révèle que cela est possible, compte tenu que la quantité de déchets en surface va en augmentant, sous l'effet du gel et du dégel.

[95] L'existence du vice est antérieur à l'acquisition de la maison, puisqu'il remonte aux années cinquante. Enfin, le vice est grave, tel que révélé par les expertises et le dossier du Ministère. M. Lapointe est clair à l'effet qu'il n'aurait pas acheté la propriété s'il avait connu l'état du sol.

## 7. LES DOMMAGES-INTÉRÊTS

[96] Les demandeurs réclament des défendeurs solidairement des dommages-intérêts.

[97] Pour que le vendeur soit tenu de verser à l'acheteur des dommages-intérêts, le vice doit être connu ou présumé connu du vendeur au moment de la vente<sup>18</sup>.

[98] Le Tribunal est d'avis que les Chabot-Lapointe ne connaissent pas les vices affectant le terrain au moment de la vente aux demandeurs.

[99] En effet, bien que ceux-ci demeurent propriétaires pendant environ 3 ans, ils ne font pas de travaux de terrassement sur le terrain et ne plantent pas de végétaux, sauf dans des boîtes à fleurs. Ils ne constatent pas la présence de débris, sauf en surface près d'un baril de compost qui se trouve sur la propriété.

[100] Ils ne sont pas incommodés par l'état du sol. Ils profitent de la piscine hors terre pendant l'été. Ils affirment que personne ne s'est jamais blessé sur le terrain et considèrent que la situation n'a rien d'anormal.

[101] Compte tenu de leur bonne foi au moment où ils vendent la propriété, le Tribunal considère qu'ils ne sont pas tenus aux dommages-intérêts.

[102] Par ailleurs, les Perras-Gagnon, de leur côté, connaissent la situation au moment où ils se départissent de l'immeuble. Or, ils choisissent de ne rien dire. Bien

---

18 Article 1728 C.c.Q.; Pierre-Gabriel JOBIN, La vente, 2ème éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 167.

qu'ils aient peut-être fait certains travaux, ceux-ci n'étaient certes pas suffisants pour régler la situation et corriger le vice.

[103] Le Tribunal est d'avis qu'ils doivent assumer les dommages-intérêts admissibles et prouvés.

[104] Les dommages-intérêts réclamés se détaillent comme suit:

Frais de notaire	1 054,87 \$
Frais de mutation	1 349,00 \$
Frais d'expertise de IEB	1 341,05 \$
Frais d'inspection pré-achat	441,25 \$
Frais de location d'une mini-pelle pour expertise	380,16 \$
Frais du chauffeur de la mini-pelle	100,00 \$
Location d'une camera	94,01 \$
Factures de Quéformat antérieures au procès	7 636,22 \$
Différentes factures relatives aux rénovations effectuées sur la maison	4 241,30 \$
Coûts de déménagement	1 357,30 \$
<b>TOTAL:</b>	<b>1 7 995,16 \$</b>

[105] Les demandeurs ont fait la preuve de ces dépenses qui sont des conséquences directes des vices cachés. Les montants réclamés constituent des dépenses pouvant être recouvrées au chapitre des dommages-intérêts, à l'exception des frais d'expertises de Quéformat, soit la somme de 7 636,22 \$<sup>19</sup> plus les frais de présence à la Cour, qui constituent des montants recouvrables à titre de dépens. Le Tribunal considère par ailleurs que les frais d'expertise de IEB ont été encourus dans le but de découvrir l'existence même du vice et à ce titre, constituent des dommages-intérêts.

[106] Les demandeurs réclament également 10 000 \$ pour troubles et inconvénients divers.

[107] Il s'agit d'un montant forfaitaire réclamé pour les préoccupations que l'état de l'immeuble a généré chez les demandeurs, le temps consacré à éclaircir la situation, etc.

[108] Le Tribunal est d'avis d'arbitrer cette indemnité à 2 000 \$.

[109] Le montant des dommages-intérêts accordés totalise donc la somme de 12 358,94 \$.

**PAR CES MOTIFS, le Tribunal :**

**ACCUEILLE** la requête introductive d'instance des demandeurs;

**PRONONCE** l'annulation de la vente intervenue entre les demandeurs et les défendeurs Madeleine Chabot et Jacques Lapointe, le 11 juin 2004, publiée sous le numéro 11 423 436 au registre foncier relativement à l'immeuble désigné comme suit:

« La subdivision numéro CENT CINQUANTE-NEUF du lot originaire numéro CENT TRENTE-SIX (136-159) du cadastre officiel de la Paroisse de Saint-Hilaire, Circonscription foncière de Rouville.

Avec maison érigée, portant le numéro civique [...], Otterburn Park, province de Québec, [...], circonstances et dépendances. »

**CONDAMNE** les défendeurs Madeleine Chabot et Jacques Lapointe, solidairement entre eux, et Line Perras et Alain Gagnon, solidairement entre eux, à payer aux demandeurs la somme de 159 900 \$ avec intérêts depuis l'assignation et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q.;

**CONDAMNE** solidairement les défendeurs Line Perras et Alain Gagnon à verser aux demandeurs des dommages-intérêts au montant de 12 358,94 \$ plus les intérêts depuis la date de mise en demeure, soit le 4 octobre 2005 et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q.;

**ORDONNE** aux demandeurs de remettre l'immeuble aux défendeurs sur paiement par ceux-ci de l'intégralité des sommes dues aux termes de ce jugement à l'exception de la condamnation relative aux dommages-intérêts;

**SUR L'ACTION EN GARANTIE**

**ACCUEILLE** l'action en garantie de Madeleine Chabot et Jacques Lapointe contre Line Perras et Alain Gagnon;

**CONDAMNE** Line Perras et Alain Gagnon, solidairement à indemniser Madeleine Chabot et Jacques Lapointe de tout montant à être payé aux demandeurs par Madeleine Chabot et Jacques Lapointe dans le cadre de l'action principale;

**DONNE ACTE** à Madeleine Chabot et Jacques Lapointe de leur offre de rendre à Line Perras et Alain Gagnon l'immeuble plus amplement décrit ci-haut et ce sur paiement à Madeleine Chabot et Jacques Lapointe par Line Perras et Alain Gagnon de toutes sommes qu'ils auront eux-même payé, le cas échéant, aux demandeurs;

**CONDAMNE** solidairement Line Perras et Alain Gagnon à tous les dépens, tant sur la demande principale que sur la demande en garantie, incluant tous les frais d'expertise de Quéformat, savoir la somme de 7 636,22 \$ plus les frais de présence à la Cour.

---

CHRISTIANE ALARY J.C.S.

Me Daniel Lévesque  
Lampron, Lévesque, Poissant  
Procureur des demandeurs

Me Stéphane Tremblay  
Nadeau, Tremblay et Associés  
Procureur des défendeurs  
Line Perras et Alain Gagnon

M. Jacques Lapointe

Dates d'audience : 31 mars et 1er avril 2008