

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-013541-032  
(500-17-012560-028)

DATE : 4 février 2005

---

**CORAM: LES HONORABLES J.J. MICHEL ROBERT J.C.Q.  
LOUISE OTIS J.C.A.  
JULIE DUTIL J.C.A.**

---

**DIANE LABRIE**  
APPELANTE- INTIMÉE INCIDENTE - demanderesse  
c.

**LÉO VANASSE**  
INTIMÉ- APPELANT INCIDENT - défendeur

---

### ARRÊT

---

[1] LA COUR ; -Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 27 mai 2003 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Jean Normand), qui a partiellement accueilli une action en dommages-intérêts.

[2] L'appelante a acheté de l'intimé une résidence située au 24, North Ridge de l'Île Bizard en juin 1999, pour le prix de 243 000\$.

[3] La preuve non-contredite établit l'existence de représentations du vendeur selon lesquelles la maison était pourvue d'une fosse septique, d'un champ d'épuration et d'un puisard collecteur d'eau.

[4] Le 6 juin 2001, les eaux usées ne s'écoulant plus, l'appelante se met à la recherche de la fosse septique à l'endroit approximatif indiqué par le vendeur pour la faire vider.

[5] Les recherches après excavation se révèlent vaines. Il n'y a pas de fosse septique, seulement un puisard pour recueillir les eaux usées.

[6] Mis en demeure, l'intimé décline toute responsabilité.

[7] Le premier juge conclut que l'immeuble était dépourvu des installations sanitaires représentées lors de la vente. Il ajoute que ce défaut invisible, indétectable et indétecté était de nature à affecter sérieusement l'usage de la maison et constituait un vice caché dont le vendeur est garant selon l'article 1726 C.c.Q. Cependant, selon le premier juge, le vendeur ne connaissait pas l'existence du vice caché et ne serait pas tenu de tous les dommages selon l'article 1728 C.c.Q.

[8] À proprement parler, il ne s'agit pas d'une situation de vice caché, mais bien d'un manquement du vendeur à l'obligation de délivrance que lui imposent les articles 1561 et 1716 C.c.Q. Cette obligation comprend celle de délivrer un bien rigoureusement conforme à celui qui a été convenu<sup>1</sup>.

[9] L'acheteur dispose d'une action en diminution de prix, conformément à l'article 1604 C.c.Q., et en réclamation des dommages subis.

[10] Le premier juge a refusé une partie de la réclamation parce que plusieurs de ces dépenses avaient été payées par le mari de l'appelante. Selon lui, il s'agissait donc de paiements *ex gratia*.

[11] Le juge a erré en refusant ce paiement puisque ces dépenses ont été faites en vertu d'un mandat tacite de l'appelante à son mari, conformément aux articles 398 et 2132 C.c.Q.

[12] Pour cette raison, les sommes suivantes, refusées en première instance, doivent être accordées :

- Les excavations Mathieu : 230,05\$
- Sanivac (vidange du puisard suite au débordement) : 230,05\$
- Le Groupe Consulteaux (ingénieurs) : 517,61\$
- Arborescence Dufour (nivellement du terrain) : 1 547, 34\$
- Top soil : 195,54\$
- Permis de la ville : 25\$

[13] Les dépenses liées à la fosse septique et au remplacement du panneau électrique sont également dues, mais des considérations supplémentaires entrent en jeu.

---

<sup>1</sup> JOBIN, P.-G., *La vente*, 2<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2001, p. 108.

[14] Doivent être remboursées les sommes investies dans l'achat et l'installation de la fosse septique, du champ d'épuration et du lit filtrant (13 523,21\$), ainsi que de leurs accessoires : le joint d'étanchéité (143,78\$) et le pré-filtre installé à l'effluent du réservoir septique (201,29\$). Cependant, l'aménagement d'installations sanitaires neuves ajoute une plus-value à l'immeuble. La durée de vie d'une fosse septique est, selon la preuve disponible, d'environ 50 ans. La maison a été construite en 1965 et les installations sanitaires n'ont jamais été modifiées. Lors de la vente de l'immeuble, la durée de vie prévisible des installations septiques était donc d'environ 16 ans, c'est-à-dire 32% de leur durée de vie normale. La valeur remboursable pour les nouvelles installations septiques est donc fixée à 32% de leur coût, soit  $0,32 \times (13\,523,21\$ + 143,78\$ + 201,29\$) = 4\,437,85\$$ .

[15] Il y a également lieu d'intervenir quant au montant lié au remplacement du panneau électrique. Le juge de première instance a refusé d'accorder cette somme car la preuve démontrait que, même avant l'installation de la fosse septique, le panneau était presque saturé. Il en a conclu que son remplacement n'était pas uniquement attribuable à l'ajout du circuit supplémentaire lié à la station de pompage. Bien que cela ne soit pas contesté, il est également vrai que le panneau d'origine était inadéquat pour soutenir l'installation électrique liée à la fosse septique. La Cour juge donc son remplacement nécessaire mais estime que la plus-value que celui-ci apporte à la maison justifie de diminuer la somme due de moitié. Le montant accordé pour le remplacement du panneau électrique est donc de 575,12\$.

[16] En ce qui a trait au refus du premier juge d'octroyer des dommages-intérêts, il n'a plus lieu d'être puisque le fondement de l'action n'est pas le vice caché, mais l'obligation de délivrance.

[17] Par conséquent, la somme de 1 500\$ fixée par le premier juge pour perte de jouissance de la propriété, troubles et inconvénients est accordée. Une somme de 2 500\$ est également accordée pour le préjudice esthétique, celui-ci incluant la dépréciation esthétique qui résulte de la nouvelle présence des installations sanitaires à l'avant et à l'arrière de la maison, ainsi que la perte d'un bouleau qui a été abattu pour faire place au système de filtration Ecoflo.

[18] Les dommages accordés par le juge de première instance se détaillaient ainsi :

- 4 390\$ pour la tourbe et l'aménagement;
- 750\$ pour la remise en état du terrassement;
- 200\$ pour les réparations dans la salle d'eau;

[19] Pour les raisons énoncées précédemment, il convient d'y ajouter les sommes suivantes, lesquelles comprennent les taxes provinciales et fédérales là où elles s'appliquent :

- 230,05\$ (excavation)
- 230,05\$ (vidange du puisard suite au débordement)
- 517,61\$ (frais d'ingénierie)
- 1 547,34\$ (nivellement du terrain) :
- 195,54\$ (top soil)
- 25\$ (permis de la ville)
- 4 437,85\$ (fosse septique et ses accessoires)
- 575,12\$ (panneau électrique)
- 1 500\$ (perte de jouissance de la propriété, troubles, inconvénients)
- 2 500\$ (préjudice esthétique)

[20] Certains postes de dommages, dont le préjudice esthétique (2500\$), le changement du panneau électrique (575,12\$), la réfection du pavé (750\$), et l'agrandissement de la surface à tourber (4390\$), ont été ajoutés par amendement le 7 mai 2003. Pour ces sommes, dont le total est de 8 215,12\$, les intérêts et l'indemnité additionnelle sont, conséquemment, calculés à partir de cette date. Pour le restant des montants accordés, soit la somme 8883,44\$, les intérêts et l'indemnité additionnelle sont calculés à partir de la date d'assignation.

[21] Pour ces motifs, la COUR :

[22] ACCUEILLE l'appel avec dépens;

[23] REJETTE l'appel incident;

[24] MODIFIE les conclusions du tribunal pour les remplacer par celles qui suivent :

ACCUEILLE partiellement l'action;

CONDAMNE le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 8 215,12\$ avec intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis la date de l'amendement, soit le 7 mai 2003;

CONDAMNE le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 8 883,44\$ avec intérêts majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis la date de l'assignation;

CONDAMNE le défendeur aux dépens.

---

J.J. MICHEL ROBERT J.C.Q.

---

LOUISE OTIS J.C.A.

---

JULIE DUTIL J.C.A.

Me Pierre Mercille  
Renaud Brodeur  
Procureurs conseil pour le bureau de Sabbagh & Associés  
Pour l'appelante – intimée incidente

Me Geneviève Chabot  
De Grandpré Chait  
Pour l'intimé - appelant incident

Date d'audience : 19 janvier 2005