

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-008003-136
(655-17-000283-114)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : 7 octobre 2014

CORAM : LES HONORABLES FRANÇOIS DOYON, J.C.A. (JD1630)
GUY GAGNON, J.C.A. (JG1348)
DOMINIQUE BÉLANGER, J.C.A. (JB1988)

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
JEAN-CLAUDE PAULIN	Me GRÉGOIRE DOSTIE (Leblanc, Dostie)
PARTIES INTIMÉES	AVOCATE
MARIUS GAUTHIER et CLÉMENT GAUTHIER	Me CYNTHIA LABRIE (Labrie, Beaulieu)

En appel d'un jugement rendu le 28 février 2013 par l'honorable Paul Corriveau de la Cour supérieure, district de Baie-Comeau.

NATURE DE L'APPEL : **Contrat – Vente**

Greffière : Marie-Ann Baron (TB3964)

Salle : 4.33

AUDITION

10 h 34 Observations de Me Dostie;

Observations de la Cour;

Me Dostie poursuit;

11 h 01 Suspension;

11 h 17 Reprise;

11 h 19 Observations de la Cour;

Me Dostie poursuit;

11 h 34 Observations de Me Labrie;

Observations de la Cour;

Me Labrie poursuit;

11 h 59 Réplique de Me Dostie;

12 h 00 Suspension;

12 h 03 Reprise;

12 h 04 La Cour mentionne que les motifs seront déposés au procès-verbal;

Arrêt.

(s)

Greffière audicière

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] L'appelant se pourvoit à l'encontre d'un jugement rendu le 28 février 2013 par la Cour supérieure, district de Baie-Comeau (l'honorable Paul Corriveau), qui rejette la demande de résolution de vente formulée par l'appelant et déclare les intimés seuls et uniques propriétaires d'un immeuble vendu à l'appelant, en vertu d'une clause résolutoire¹.

[2] En première instance, les deux parties recherchaient la résolution de la vente d'un immeuble intervenue le 15 juillet 2010.

[3] Le juge a rejeté la demande de résolution de vente formulée par l'appelant au motif de dol (avoir omis de déclarer les revenus réels de l'immeuble) et de vices cachés (infiltrations d'eau). Sur cet aspect, le juge estime que l'appelant a été imprudent et négligent dans son inspection de l'immeuble. Les signes de vieillissement et d'humidité de l'immeuble, de même qu'une inspection visuelle soignée des lieux auraient dû l'inciter à faire inspecter l'immeuble par un expert. En appel, seule la question des vices cachés demeure, l'appelant ayant abandonné celle du dol.

[4] En plusieurs occasions, la jurisprudence de notre Cour a traité des obligations de l'acheteur en matière de vices cachés. Ces obligations se résument ainsi :

- L'acheteur prudent et diligent doit procéder à un examen visuel attentif et complet de l'immeuble et doit demeurer à l'affût de tout indice pouvant laisser soupçonner un vice²;
- Si l'acheteur soupçonne un problème, il doit prendre les mesures raisonnables pour connaître l'état réel du bâtiment, dont le recours aux services d'un expert³;
- Il doit vérifier ou faire vérifier ce qui est suspect, sans quoi le vice peut être qualifié d'apparent, selon les circonstances de l'affaire⁴;
- L'acheteur devra être plus vigilant selon la vocation de l'immeuble; un immeuble à vocation commerciale ou industrielle devra le conduire à un examen plus minutieux qu'un immeuble à vocation résidentielle⁵;

¹ 2013 QCCS 1067.

² *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36, 38, J.E. 2000-40 (C.S.). Ce jugement est repris par la Cour d'appel dans les affaires suivantes : *Rouillard c. St-Martin*, 2009 QCCA 2321, AZ-50587544, paragr. 5 (C.A.); *Naud c. Normand*, 2007 QCCA 1814, J.E. 2008-195, paragr. 1 (C.A.); *Blanchard c. Guertin*, [2004] R.D.I. 278, J.E. 2004-1003, paragr. 5 (C.A.).

³ *St-Louis c. Morin*, [2007] R.D.I. 20 (C.A.), 2006 QCCA 1643, paragr. 38-39.

⁴ Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile, Volume 2 : Responsabilité professionnelle*, 8^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 409-410, paragr. 2-394.

- L'acheteur prudent et avisé doit examiner très soigneusement un vieil immeuble⁶; ne pas examiner les effets de l'âge sur les composantes peut constituer une imprudence⁷.

[5] Cette norme de « l'acheteur prudent et diligent » s'apprécie de façon objective, telle que précisée par la Cour suprême dans l'arrêt *ABB. c. Domtar*⁸ : « [...] Dans tous les cas, le test consiste à se demander si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente. »

[6] L'appelant soulève plusieurs moyens reliés à l'appréciation de la preuve. Il est vrai que le juge commet quelques erreurs d'appréciation, mais, en l'espèce, elles ne sont pas déterminantes.

[7] Nous sommes en présence d'un immeuble de cinquante ans qui présente des signes évidents de vices potentiels et dont la vocation est à la fois commerciale (marché aux puces, entreprises de rembourrage, d'installation de gouttières et d'espaces d'entreposage) et résidentielle (6 logements). Ceci aurait dû inciter l'appelant à une plus grande prudence et à ne pas se limiter à une seule visite de l'immeuble, de surcroît, partielle et d'une durée limitée. Il n'y a donc pas matière à intervention sur ce sujet.

[8] Depuis juillet 2011, l'appelant est en défaut au terme de la clause résolutoire contenue à l'acte de vente. Il a cessé d'acquitter ses versements mensuels, les taxes municipales et scolaires et fait défaut d'assurer l'immeuble. Le juge était donc bien fondé à résoudre la vente en application de la clause résolutoire.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[9] **REJETTE** l'appel, avec dépens.

FRANÇOIS DOYON, J.C.A.

GUY GAGNON, J.C.A.

DOMINIQUE BÉLANGER, J.C.A.

⁵ Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 181, paragr. 385.

⁶ *Gélinas c. Beaumier*, [1990] R.D.I. 23, 25, J.E. 90-128 (C.A.). Voir aussi : *Naud c. Normand*, *supra*, note 2, paragr. 2; *Blanchard c. Guertin*, *supra*, note 2, paragr. 18.

⁷ Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, p. 169, paragr. 515-516, p. 174, paragr. 526-527.

⁸ *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461 (CSC) 2007 CSC 50, paragr. 42 et 51.