

EYB 1989-56804 – Texte intégral – SVA

Cour d'appel

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Montréal
500-09-001540-848

DATE : 15 mars 1989

DATE D'AUDITION : 24 novembre 1988

EN PRÉSENCE DE :

Rodolphe Pare , J.C.A.
Paul-Arthur Gendreau , J.C.A.
Christine Tourigny , J.C.A.

Rene Dagenais
Appelant-défendeur

c.

Compagnie immobilière 8655 Foucher inc.
Intimée-demanderesse

et

Le registrateur de la division d'enregistrement de Montréal
Mis en cause

Per Curiam:–

1 LA COUR, parties ouïes sur le mérite de l'appel d'un jugement rendu le 7 novembre 1984 par la Cour supérieure, district de Montréal (Honorable Yves Forest), accueillant l'action de l'intimée et condamnant l'appelant à lui payer la somme de 51-120\$ avec intérêts, l'indemnité prévue à l'article 1078.1 du Code civil et les dépens;

2 Après avoir examiné le dossier, entendu les parties et délibéré;

3 Pour les motifs exposés dans l'opinion écrite de Monsieur le juge Paul-Arthur Gendreau, déposée avec le présent jugement, et à laquelle souscrivent ses collègues, Monsieur le juge Rodolphe Paré et Madame le juge Christine Tourigny;

4 REJETTE l'appel avec dépens.

Me Guy Dagenais, pour l'appelant
Me Bernard Corbeil, pour l'intimée

Opinion du Juge Gendreau:–

5 Le 22 février 1976, l'appelant, René Dagenais, avait accepté une offre de l'intimée, la Compagnie

Dagenais c. Compagnie immobilière 8655 Foucher inc.

15 mars 1989, Cour d'appel
EYB 1989-56804 (approx. page(s))

Immobilière 8655 Foucher Inc., pour l'achat d'un immeuble d'appartements au prix de un million de dollars. Cette offre comportait, entre autres, les clauses manuscrites suivantes:

7. Le vendeur confirme qu'il n'a reçu aucun avis de la ville de Montréal ou d'aucune autre autorité gouvernementale imposant des modifications ou des réparations à être effectuées audit immeuble.

8. (...)

9. Le vendeur confirme qu'il n'y a aucune réparation majeure à être effectuée à la date des présentes.

10. (...)

11. (...) (m.a. 139)

6 Le contrat de vente était signé le 11 mars 1976. Cet acte stipulait, sous le titre «POSSESSION ET CONDITIONS»:

Au moyen des présentes, l'acquéreur deviendra propriétaire absolu dudit immeuble, avec possession immédiate, à la charge de:

1o) (...)

2o) (...)

3o) Prendre ledit immeuble dans son état actuel, l'acquéreuse déclarant l'avoir vu et visité et en être satisfaite;

4o) (...)

(m.a. 143, 144)

et sous le titre «DECLARATIONS SPECIALES»

Le vendeur confirme qu'il n'a reçu aucun avis de la ville de Montréal ou d'aucune autre autorité gouvernementale imposant des modifications ou des réparations à être effectuées audit immeuble. (m.a. 145)

7 Or, peu après l'achat, les ascenseurs¹ du bâtiment nécessitèrent des réparations importantes et coûteuses. L'acquéreur poursuivit son vendeur en diminution de prix. Il reprochait à Dagenais l'inexécution de la garantie conventionnelle dite «réparation majeure» contenue à l'offre d'achat mais absente à l'acte de vente, et le défaut de dénoncer la réception d'avis des autorités gouvernementales à l'égard des ascenseurs, une obligation faite à l'offre d'achat et répétée à l'acte de vente; il appuyait enfin sa prétention sur l'obligation de garantie contre les vices cachés de l'article 1522 C.c.B.C.

8 Le juge de la Cour supérieure a retenu les prétentions de l'intimée et condamné le vendeur à rembourser à l'acheteur la somme de 51 120\$.

9 Devant nous, Dagenais attaque le jugement pour les motifs principaux:

1.En Cour supérieure, l'acheteur reprochait d'autres défauts cachés qui ne sont plus discutés devant cette Cour.

- Le juge ne pouvait pas s'appuyer sur la clause de garantie des réparations majeures incluses à l'offre d'achat puisque l'acte de vente ne la reproduisait pas;
- A tout événement, l'obligation de dénoncer les avis des autorités gouvernementales comme «la confirmation qu'il n'y a aucune réparation majeure» ne s'appliquait qu'à l'égard des travaux «à être effectués» et par conséquent, qu'aux seuls travaux nécessaires au moment de la vente;
- L'immeuble n'était affecté d'aucun vice caché, au sens du Code civil et l'acquéreur a fait défaut de remplir son obligation de vérification au moment de l'achat;
- Le système d'ascenseur «était un système conforme à ce qu'un acheteur honnête pouvait s'attendre de trouver, tenant compte de l'année de construction de l'édifice et de la marque de fabrication de l'ascenseur» et «chacune des pièces du système d'ascenseur, était en bonne condition et ne souffrait d'aucun défaut sérieux pour pouvoir donner lieu à une réduction de prix ou à des dommages-intérêts» (m.a. 36)

10 Comme question de fait, le juge du procès a conclu:

- que les ascenseurs de l'immeuble vendu nécessitaient des réparations majeures au moment de la vente:

cet expert (il s'agit de l'ingénieur Bolduc) est d'opinion que les défauts, qu'il a constatés et énumérés à son rapport du 12 octobre 1976, existaient lors de la vente, dataient de plus ou moins longtemps, qu'il s'agissait d'une détérioration graduelle et accélérée.

Suivant le témoignage de cet expert en la matière, qu'il n'y a pas lieu de résumer en entier et que le tribunal considère comme le plus compétent en la matière, il appert qu'au moment de la vente et contrairement à la garantie donnée à la pièce P-1, il y avait des réparations majeures à être effectuées.

Il y a une prépondérance de preuve à cet effet en examinant l'ensemble du dossier. (m.a. 76, voir aussi m.a. 79);

- que le vendeur avait reçu des avis du service de la sécurité des édifices publics du ministère du Travail avant la vente et ne les avait pas dénoncés à l'acquéreur; (m.a. 80)
- que la réclamation de l'intimée était prouvée à concurrence de 51 120\$.

11 A mon avis, ces conclusions doivent être retenues. L'appelant ne m'a pas convaincu que l'une ou l'autre d'elles devait être révisée.

12 Restent donc les moyens de droit et le premier consiste à rechercher l'effet et la conséquence de l'absence, au contrat de vente, de la clause de garantie dite de réparation majeure incluse à l'offre d'achat qui se lit:

Le vendeur confirme qu'il n'y a aucune réparation majeure à être effectuée, à la date des présentes.

13 Le premier juge a été d'avis que cette garantie a incité (...) (l')acheteur de présenter et de signer l'offre d'achat, pour lui, l'offre d'achat et le contrat de vente sont deux documents qui se complètent, coexistent et représentent toutes les conditions et conventions intervenues entre les parties. (m.a. 73)

14 L'appelant attaque cette conclusion et plaide que le seul contrat de vente, postérieur à l'offre d'achat, doit être examiné pour découvrir les droits et les obligations des parties.

15 La garantie est une obligation habituellement à sens unique: elle n'engage que celui qui l'assume. C'est un souci de sécurité qui la fait rechercher puisqu'elle assure l'exécution complète du contrat. Gross écrit:

La garantie est destinée à favoriser la conclusion des contrats; elle donne, en effet, une grande certitude au cocontractant; il sait que la loi le protégera efficacement si les obligations promises ne sont pas exécutées. (La notion d'obligation de garantie dans le droit des contrats, Paris, L.G.D.J., 1964, p. 47, no 42)

16 La cause d'un contrat est «la raison ou le motif qui a déterminé le contractant à adhérer à l'engagement contractuel»², d'où la thèse soutenue par les auteurs qu'elle est le fondement de la garantie³.

17 Ces considérations plus théoriques posées, il est certain, en l'espèce, que la garantie d'absence de défauts nécessitant «des réparations majeures», requise par l'acheteur et donnée par le vendeur, a permis la conclusion de l'offre d'achat, elle-même fondement de la signature postérieure de l'acte de vente.

18 Au surplus, le promettant acheteur, fort de cette garantie obtenue de son vendeur, pouvait légitimement se sentir partiellement libéré de l'obligation de vérifier l'état de l'immeuble.

19 Somme toute, cette garantie est certainement l'une des considérations principales qui a conduit le représentant de l'acheteur à contracter puisqu'il l'a ajoutée de sa main au document d'offre d'achat imprimé.

20 Par ailleurs, une convention antérieure n'est pas en principe écartée par un acte postérieur à moins, bien sûr, qu'il ne l'ait fait expressément. C'est ce que notre Cour rappelait récemment dans l'arrêt *Robichaud c. Glenfield* (C.A.M. 500-09-000641-852, 25 novembre 1987). Dans cette affaire, le pourvoi portait contre un jugement interlocutoire rendu au cours d'un procès portant sur une action en «*quantum minoris*». Ce jugement accueillait une objection à la preuve d'une offre d'achat contenant des représentations et garanties conventionnelles absentes au contrat de vente postérieur, qui n'offrait qu'une garantie légale. A l'opinion qui motivait l'arrêt unanime de cette Cour pour renverser le jugement et autoriser la preuve de l'offre d'achat, M. le juge D. Levesque (ad hoc), écrivait :

Même s'il est reconnu qu'un contrat postérieur à des ententes écrites contient en principe toute

²Baudouin, J.L., *Les obligations*, 1983, p. 180, no 279;

³Gross, pp. 73 et ss.

l'entente entre les parties, il peut arriver que le contrat complet entre les parties immédiates se trouve à la fois dans l'acte postérieur et dans les conventions antérieures.

L'acte de vente même s'il y est stipulé, la «garantie de droit» n'exclut pas les autres garanties conventionnelles antérieures et l'art. 1507 C.C.B-C. précise que «les parties peuvent par des conventions particulières ajouter aux obligations de la garantie légale».

Dans le cas présent, la garantie légale prévue au contrat n'exclut pas les garanties conventionnelles prévues ailleurs dans d'autres écrits préliminaires et ces conventions ni ne contredisent l'acte notarié ni ne changent le contrat intervenu entre les parties.

Il s'agit plutôt de compléter un écrit incomplet par un autre afin de couvrir l'ensemble des garanties offertes par le vendeur à l'acheteur.

21 A mon avis, l'affaire sous étude est semblable à celle de *Robichaud* et le juge de la Cour supérieure a eu raison de décider que l'acte de vente et l'offre d'achat contenaient tous deux l'ensemble des obligations assumées par les parties et que par conséquent, le vendeur avait garanti l'absence de travaux majeurs. Or, j'ai déjà précisé que j'acceptais la conclusion du jugement que les réparations nécessitées par le système d'ascenseurs étaient majeures. C'est pourquoi, je rejeterais ce moyen d'appel.

22 Le juge s'est aussi appuyé sur une autre garantie conventionnelle, celle-là incluse au contrat de vente; elle se lit:

Le vendeur confirme qu'il n'a reçu aucun avis de la Ville de Montréal ou d'aucune autre autorité gouvernementale imposant des modifications ou des réparations à être effectuées audit immeuble.

23 Il a décidé que le vendeur avait reçu de tels avis du Service de la sécurité des édifices publics avant la vente et ne les avait pas dénoncés à l'acquéreur. J'ai dit plus tôt qu'on ne m'avait pas convaincu que cette conclusion devait être révisée. Mais l'appelant va plus loin, il prétend que ces avis soit n'imposaient aucune réparation (P-21 et P-37) ou s'ils en imposaient, elles avaient été complétées (P-23 et P-24) et qu'en conséquence, il n'avait pas à les dénoncer.

24 Je ne suis pas d'accord. Le vendeur ne s'était pas obligé à remettre les avis pour lesquels les travaux n'étaient pas exécutés mais tous les avis indistinctement. Par ailleurs, les pièces P-21 et P-37 sont un rapport des autorités compétentes, fait à la suite du décès d'un employé au moment où il travaillait à la réparation de l'ascenseur. Outre qu'il s'agit d'un événement survenu six ou sept semaines avant la signature de la promesse d'achat, le rapport contient un chapitre dit «Solutions» qui se lit:

5.1 Faire accomplir le travail de maintenance et d'inspection des ascenseurs par des ouvriers spécialisés.

5.2 Modifier les contrôles de fermetures des portes afin que l'ascenseur ne puisse fonctionner dans la zone de petite vitesse quand elles sont ouvertes.

5.3 Diminuer la longueur de course de la zone de petite vitesse.

5.4 Maintenir en bonne condition le contrôle de mise en marche utilisé pour la maintenance.

(2, m.a. p. 219)

25 L'appelant fait encore grief au premier juge de ne pas avoir reconnu le devoir d'inspection de l'acheteur. A mon avis, l'acheteur bénéficiait d'une garantie conventionnelle qui le relevait en quelque sorte de cette obligation. Le vendeur, en l'accordant, assumait lui-même les conséquences de la découverte de défauts à l'immeuble.

26 Quant à la visibilité même des défauts, je ne peux souscrire à l'interprétation que l'appelant fait de la preuve.

27 Enfin, le vendeur allègue:

De tous ces extraits de témoignages, provenant des témoins et des experts de l'acheteur lui-même, comment ne pas conclure que le système d'ascenseur garnissant l'immeuble vendu ne comportait aucun défaut caché, et que si défaut il y avait, c'était des défauts de commune renommée, faciles à constater même pour un non initié. La seule marque de commerce de cet ascenseur indiquait exactement ce dont il s'agissait selon le propre témoin expert de l'acheteur. L'appelant soutient donc que dans ce cas, on ne pouvait en aucune façon conclure que le système d'ascenseur de l'immeuble souffrait de défauts cachés, à supposer même qu'on aurait pu conclure qu'il souffrait de défauts.

L'acheteur a obtenu ce qu'il achetait, et ce que le vendeur lui vendait de bonne foi sans rien cadher au prix convenu par les parties; il n'y a donc pas lieu de réduire le prix.

28 Je ne vois aucun mérite à cet argument. S'il peut être vrai que la qualité de l'objet acquis variera avec son prix, encore faut-il que le vendeur livre un objet complet et en état de fonctionnement. Ici, les ascenseurs étaient dans un tel état que les inspecteurs en ont, un temps, condamné l'utilisation.

29 Pour tous ces motifs, je crois le jugement de la Cour supérieure bien fondé et *JE REJETTERAIS L'APPEL AVEC DEPENS.*

Juge Gendreau

Me Guy Dagenais, pour l'appelant

Me Bernard Corbeil, pour l'intimée