

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUCE

N° : 350-17-000101-165

DATE : 4 NOVEMBRE 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CLÉMENT SAMSON, j.c.s.

VILLA ROYALE INC.
Demanderesse

c.
MICHEL ROY
et
ALINE BETTY
Défendeurs

JUGEMENT SUR DEMANDE EN IRRECEVABILITÉ

[1] L'acheteur des actions d'une entreprise peut-il poursuivre son vendeur si le principal bien faisant partie du patrimoine de l'entreprise est atteint d'un vice?

LE CONTEXTE

[2] De la création de cette société il y a une vingtaine d'année jusqu'à juin 2009, les défendeurs, Michel Roy et Aline Betty (défendeurs), sont ensemble les seuls actionnaires de la demanderesse, Villa Royale inc. (Villa).

[3] Par l'entremise de Villa, les défendeurs construisent et ensuite administrent une résidence pour personnes âgées.

[4] En 2008, à la demande des défendeurs, une expertise est menée sur la valeur marchande du principal bien de Villa, soit une résidence pour personnes âgées ayant pignon sur rue au 811, rue du Parc, à Saint-Frédéric :

« En définitive, nous sommes d'avis que la valeur marchande de la propriété sise au 811, rue du Parc, à Saint-Frédéric (Québec), en date du 18 décembre 2008, est de **huit cent quatre-vingt-cinq mille dollars** (885 000,00\$), soit l'indice central découlant de techniques de parité et du revenu. »

[5] Le 1^{er} juin 2009, les défendeurs vendent leurs actions de Villa à Gaston Vachon, notaire inc. (Notaire), pour la somme de 885 000 \$, dont 240 000 \$ comptant et 65 000 \$ à être financé par un solde de prix de vente. L'acheteur assume aussi les passifs de Villa.

[6] De facture plutôt régulière pour ce type de transaction, l'acte de vente contient notamment les clauses suivantes :

« 4.5 La société par actions est propriétaire absolue de tous les biens servant à l'exploitation de l'entreprise et notamment l'immeuble et les éléments de l'actif figurant aux états financiers; aucune hypothèque, aucune servitude, aucune restriction, aucun bail ou aucun autre droit quelconque n'affecte ces biens sauf : [les hypothèques publiées contre l'immeuble] »

« 6.1 Si, après la date de clôture, une déclaration, une représentation ou une garantie du vendeur s'avère inexacte et qu'il en résulte un préjudice pour l'acheteur ou la société par actions, le vendeur :

- a) S'engage à rembourser à l'acheteur, sur simple demande, la totalité de la somme qui représente toute perte ou tout dommage subis en conséquence de ce fait. À défaut d'avoir été remboursé dans le délai prévu, l'acheteur pourra à son choix faire compensation des sommes qu'il devra alors au vendeur, compensation qui sera imputable sur les premiers versements à échoir;
- b) S'engage à payer à la société par actions, sur simple demande et sans préjudice de tous autres recours, une somme suffisante pour rétablir la société par actions dans la même situation financière et juridique que si telles déclaration, représentation ou garantie avaient été exactes, le vendeur n'ayant alors aucun recours contre la société par actions ou l'acheteur par suite de tel paiement. (...)

6.2 Les recours de l'acheteur ou de la société par actions cesseront à l'expiration d'une période de trente-six (36) mois suivant la date de clôture, sauf les réclamations relatives à l'impôt sur le revenu de la société par actions et les réclamations portant sur les déclarations, représentations et garanties et qui auront été dénoncées par écrit avant l'expiration de ce délai. »

[7] Suite à cette vente, le même jour, soit le 1^{er} juin 2009, Villa fusionne avec Notaire, pour former une nouvelle société du même nom, Villa.

[8] Passent six années sans histoire.

[9] Le 9 juin 2015, la Régie du bâtiment du Québec informe Villa que la résidence pour personnes âgées est dérogoire aux lois puisqu'elle n'est pas munie de gicleurs automatiques.

[10] Le 13 octobre 2015, Villa transmet une mise en demeure aux défendeurs, prétendant que d'importants travaux correctifs doivent être réalisés sur la résidence de personnes âgées :

« Notre cliente n'aurait jamais payé le prix fixé de 885,000\$ pour les actions de Villa Royale Inc. si elle avait su qu'elle aurait à payer plus de 93,400.00\$ pour les travaux de corrections à faire à l'immeuble afin que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur au moment ou (sic) vous étiez propriétaires des actions de Villa Royale Inc, administrateurs, officiers et dirigeants de cette société par actions qui opérait la résidence pour personnes âgées.

Vous ne pouviez ignorer les lois et règlement en vigueur au moment de la vente et lors de la construction de l'immeuble si au 881 rue du Parc, Saint-Frédéric De Beauce, (Québec).

En effet, vous avez participé activement à la construction de cet immeuble et ce, à toutes les étapes pertinente (sic) au présent litige et ce entre autre (sic), à titre d'entrepreneur en plomberie. »

[11] Le 28 juin 2016, Villa reçoit une soumission pour l'installation de gicleurs automatiques pour une somme de 165 000 \$ plus les taxes.

[12] Le 4 juillet 2016, le procureur de Villa adresse une mise en demeure aux défendeurs, leur réclamant de payer la somme de 188 284,50 \$, soit la somme de 165 000 \$ plus les taxes.

[13] Le 25 juillet 2016, Villa dépose une procédure en dommages pour cette somme contre les défendeurs.

[14] La difficile qualification de ce recours en dommages-intérêts puise ses racines dans certaines allégations qu'il convient de reproduire :

« 11.Gaston Vachon notaire inc., maintenant Villa Royale inc. n'aurait jamais payé le prix fixé de 885,000\$ pour les actions de Villa Royale Inc.si elle avait su qu'elle aurait à payer plus de 188,284.50\$ pour les travaux de correction à faire à l'immeuble afin que celui-ci soit conforme à la réglementation en vigueur au moment ou (sic) les défendeurs étaient propriétaires des actions de Villa Royale Inc., administrateurs, officiers et dirigeants de cette société par actions qui opérait la résidence pour personnes âgées;

12.Les défendeurs ne pouvaient ignorer les lois et règlements en vigueur au moment de la vente des actions et lors de la construction de l'immeuble sis au 811 rue du Parc, Saint-Frédéric De Beauce, (Québec);

13.Le défendeur Michel Roy a participé activement à la construction de cet immeuble. Il ne pouvait donc pas ignorer les problèmes que Gaston Vachon notaire inc., maintenant Villa Royale inc. fait face aujourd'hui;

14. D'autant plus qu'avant l'achat des actions les défendeurs conjoint et solidaire ont fourni au représentant de la demanderesse, Gérald Nicolas, un rapport d'évaluation de la propriété sise au 811, rue du Parc, Saint-Frédéric, préparé par les Expertises immobilières de Beauce à la demande des défendeurs conjoint et solidaire dans lequel il est clairement indiqué que le propriétaire a l'obligation de veiller à ce que le bâtiment soit conforme aux normes de construction du Code national du bâtiment du Canada de 1990, le tout tel qu'il appert du dit rapport déposé au soutien des présentes sous la cote P-7;

15. La demanderesse est par conséquent bien fondée en fait et en droit de réclamer des défendeurs conjoints et solidaire la somme de 188,284.50\$ en réduction du prix de vente des actions acquise en vertu du contrat P-1; »

[15] Le 13 octobre 2016, le représentant de Villa est interrogé. Monsieur Gérald Nicolas reconnaît alors avoir procédé à un premier achat d'une résidence pour personnes âgées. Il avait toutefois à l'époque une expérience de gestion en regard d'immeubles à logements ou de chambres. Lors de l'achat, Monsieur Nicolas est informé par le défendeur que ce dernier avait lui-même participé à la construction de cet immeuble. Aucune inspection préachat n'a eu lieu. Monsieur Nicolas sait aussi que les normes de la Régie du bâtiment s'appliquent à cet immeuble. Il prend pour acquis que l'immeuble respecte les normes.

[16] Le Tribunal est saisi d'une demande en irrecevabilité de ce recours fondé sur le fait que les défendeurs ont vendu des actions d'une entreprise et non un immeuble pour lequel on semble réclamer pour des vices cachés.

ANALYSE ET DISCUSSION

[17] L'originale procédure de Villa doit être définie par sa substance puisque sa rédaction laisse tantôt voir un recours en vices cachés alors que les défendeurs ont vendu leurs actions dans Villa, tantôt une action pour dommages pour vices de construction, tantôt une action en dommages pour vice de consentement.

[18] Lors de l'analyse d'une demande d'irrecevabilité, le Tribunal doit être convaincu que, en prenant pour avérées les allégations telles que rédigées, la partie demanderesse n'aurait aucune chance de réussir son recours vu le droit existant.

[19] Et si le Tribunal éprouve le moindre doute, il doit permettre à la partie demanderesse de poursuivre ses procédures en vue d'un éventuel procès¹.

[20] Quelles sont les qualifications possibles de la procédure en dommages de la partie demanderesse?

Une action en vices cachés

[21] Bien que Villa se défende d'avoir déposé une action pour vices cachés, la lecture de cette procédure et la plaidoirie de son procureur s'y apparentent : « ...*n'aurait jamais payé le prix fixé de 885,000\$ pour les actions...*», « ...*a participé activement à la*

¹ Québec (Ville de) c. CFG Construction inc., 2015 QCCA 362.

construction de cet immeuble. Il ne pouvait donc pas ignorer les problèmes », et « en réduction du prix de vente des actions ».

[22] Or, par un texte de vente qui ne laisse rien à redire, les vendeurs ont vendu des actions et non un immeuble.

[23] De fait, des actions sont des titres incorporels², « *une sorte "d'intérêt" dans la compagnie qui n'est ni celui d'un propriétaire, ni celui d'une créancier, mais plutôt celui, mesurable en argent, conférant à l'actionnaire certains droits ou intérêts par la loi et les termes d'un contrat (l'acte constitutif)* ». Une action est ni un titre de propriété ni une créance sur les biens de la compagnie, mais une unité de son capital-actions.³

[24] Ce faisant, puisqu'incorporelle⁴, une action d'une société ne peut être atteinte d'un vice caché puisque la garantie de qualité est conçue pour assurer l'utilité du bien et son usage. Tant la jurisprudence⁵ que la doctrine⁶ ont écarté l'application des règles de la garantie de qualité pour de tels titres.

[25] La procédure de Villa est irrecevable s'il s'agit d'une action pour vices cachés puisqu'il s'agit d'une vente d'actions et non d'actifs et qu'au surplus, Villa est demeurée propriétaire de l'immeuble depuis sa construction. Cette option est éliminée.

Une action pour vices de construction

[26] Le défendeur Roy était apparemment plombier et aurait participé à la construction.

[27] Si le défendeur Roy a participé aux travaux, a donné des instructions ou a même géré le chantier, ce que le Tribunal ignore vu le libellé plutôt large de cette affirmation, il pourrait y avoir responsabilité personnelle pour ne pas avoir respecté les règles de construction d'usage à l'époque.

[28] C'est donc à titre de constructeur que seul Monsieur Roy pourrait être déclaré responsable d'un dommage contractuel.

[29] Puisqu'un doute subsiste à cet égard, le Tribunal ne peut, pour cette seule raison, rejeter le recours sans qu'une preuve ne soit administrée.

Une action en dommages fondée sur un vice de consentement

[30] Comme le prétend aussi le procureur de Villa, le recours n'est rien d'autre qu'une action pour dommages vu la perte de valeur de l'entreprise pour laquelle Gaston Vachon notaire inc. (aujourd'hui devenu Villa) avait accepté de payer une somme de 885 000 \$ pour l'acquisition d'actions.

² *Beaugard c. Kovac*, [2009] R.D.I. 720, para. 39; Jean-Louis BAUDOUIN, *Code civil du Québec annoté*, 19e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2016, article 1726, para. 1726/25

³ *De Leeuw c. Caisse populaire Notre-Dame-de-Québec* (1992) R.D.J.257, par. 13 et 14..

⁴ Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2014, p.53

⁵ *ASL (Lavolière), I.p. c. Vallières*, 2014 QCCS 5475, par. 19.

⁶ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd (2008), Montréal, Éditions Wilson et Lafleur, 2008, par. 245.

[31] Il y aurait eu vice de consentement.

[32] Les règles générales du droit des obligations contenues au Code civil du Québec servent alors d'appui à la demande de Villa :

« **1407.** Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer. »

(notre soulignement)

[33] Cela étant, se pose dès lors une question qui ressemble à la prescription extinctive de ce recours.

[34] En effet, la clause 6.2 du contrat de vente prévoit qu'un recours s'éteindra après 36 mois de la date de clôture, ce qui pourrait s'assimiler au délai de prescription de 3 ans de l'article 2925 C.c.Q.

[35] Toutefois, ce délai légal de 3 ans, pour sa part, ne commence à courir qu'à compter de la connaissance où le préjudice se manifeste pour la première fois⁷ alors que, dans le contrat, il débute à compter de la date de clôture. La loi est plus généreuse que le contrat.

[36] Or, on ne saurait réduire contractuellement un droit d'ordre public prévu au *Code civil du Québec*⁸ :

«**2884.** On ne peut pas convenir d'un délai de prescription autre que celui prévu par la loi. »

[37] En conclusion, la procédure introductive d'instance pouvant également être envisagée sous l'angle d'un vice de consentement pouvant entraîner des dommages, le Tribunal n'est pas autorisé à ce stade à mettre fin aux procédures entre les parties. Quant à la « prescription » de ce recours, un sérieux doute subsiste.

[38] La requête en irrecevabilité est donc rejetée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[39] **REJETTE** la requête en irrecevabilité des défendeurs;

[40] **LE TOUT**, sans frais de justice.

CLÉMENT SAMSON, j.c.s.

⁷ « **2926** C.c.Q. : Lorsque le droit d'action résulte d'un préjudice moral, corporel ou matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai court à compter du jour où il se manifeste pour la première fois. »

⁸ *Ceriko Asselin Lombardi inc. Maçonnerie Express inc.* 2001 CanLII 39540 (QCCA).

Me Serge Dumas
3107, avenue des Hôtels
Québec (Québec) G1Y 3L8
Procureurs de la demanderesse

Stein Monast
Me Simon Clément
Édifice Stein Monast
70, rue Dalhousie, bureau 300
Québec (Québec) G1K 4B2
Procureurs des défendeurs

Date d'audience : 1^{er} novembre 2016