

**COUR SUPÉRIEURE**  
**(en matière de faillite et insolvabilité)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-11-013592-154

DATE : Le 2 septembre 2016

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.**

---

**FRANCINE LEDUC**  
**DANIEL RIVEST**  
Demandeurs

c.

**SERGE VACHON**  
**HÉLÈNE RÉGNIER VACHON**  
Défendeurs

---

JUGEMENT DÉCLARATOIRE CONCERNANT L'ARTICLE 178 (1) e) DE LA LOI SUR  
LA FAILLITE ET L'INSOLVABILITÉ

---

[1] Les demandeurs demandent au Tribunal de déclarer qu'en vertu de l'article 178 (1) e) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« la Loi »), les défendeurs ne sont pas libérés de leur dette solidaire découlant d'un jugement rendu le 8 mars 2006 en matière de vices cachés.

[2] Cette disposition de la Loi fait exception au principe de libération du failli si la preuve démontre une intention frauduleuse de la part de ce dernier.

[3] Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande<sup>1</sup> puisqu'à leur avis, le jugement invoqué a l'autorité de la chose jugée sur cette question.

[4] Les défendeurs demandent aussi au Tribunal de déclarer le présent recours manifestement mal fondé, frivole et abusif et de condamner les demandeurs à rembourser leurs frais d'avocats.

[5] Enfin, de manière subsidiaire, ils soutiennent n'avoir commis aucune manœuvre frauduleuse et devoir être libérés de toute dette ou obligation à l'égard des demandeurs.

[6] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette les arguments des défendeurs et déclare qu'ils ne sont pas libérés de leur dette solidaire découlant du jugement rendu le 8 mars 2006.

## 1. LE CONTEXTE

[7] Le 1<sup>er</sup> mai 2002, les demandeurs acquièrent des défendeurs un immeuble résidentiel dans le domaine les Villas de l'Anse à Magog. Ces derniers sont alors détenteurs d'un permis d'agent immobilier.

[8] Le 21 mars 2003, les demandeurs intentent une action en vices cachés contre leurs vendeurs<sup>2</sup>.

[9] Le 3 avril 2003, M. Serge Vachon fait cession de ses biens.

[10] Le 26 juin 2003, les demandeurs sont autorisés à continuer leurs procédures contre M. Vachon à la condition que l'éventuel jugement ne soit exécuté qu'après la libération du syndic<sup>3</sup>.

[11] Le 27 juillet 2004, M. Vachon est libéré de sa faillite conditionnellement au paiement de 50 000 \$ au syndic au bénéfice de la masse des créanciers.

[12] Le 25 février 2005, le Comité de discipline de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec<sup>4</sup> déclare M. Vachon et de Mme Hélène Régner Vachon coupables d'avoir enfreint leurs règles de déontologie<sup>5</sup> en n'avisant pas les

---

<sup>1</sup> Les défendeurs se sont désistés de leur moyen d'irrecevabilité fondé sur le fait que la demande devait, selon eux, être intentée devant les tribunaux de droit commun.

<sup>2</sup> Dans le dossier portant le numéro 505-17-001292-038.

<sup>3</sup> Pièce P-1.

<sup>4</sup> À cette époque : le Comité de discipline de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec.

<sup>5</sup> *Règles de déontologie de l'Association des courtiers et agents immobiliers du Québec*, R.Q. c. C-73.1, r. 5, articles 1, 13, 26 et 28.

demandeurs que l'immeuble vendu avait fait l'objet d'un important dégât d'eau dans la nuit du 13 au 14 avril 2002<sup>6</sup>.

[13] Le 8 août, le Comité de discipline les condamne à une amende de 1 000 \$ chacun, pour ce chef.

[14] Le 8 mars 2006, après une audition de dix jours, l'action des demandeurs en vices cachés est accueillie en partie et les défendeurs sont condamnés solidairement à payer aux demandeurs la somme de 27 860,61 \$, avec les intérêts au taux légal depuis la signification de la demande et l'indemnité additionnelle prévue à la loi, en plus des dépens incluant les honoraires de l'expert établis à 3 527,23 \$<sup>7</sup>.

[15] Le 1<sup>er</sup> avril 2010, Mme Régnier Vachon fait cession de ses biens et le 2 avril 2012, elle est libérée de sa faillite.

[16] Le 13 mars 2015, le syndic à la faillite de M. Vachon est libéré.

[17] Le 19 juin, M. Vachon est libéré de sa faillite après avoir acquitté la somme de 50 000 \$<sup>8</sup>.

[18] Le 18 août, les demandeurs signifient la présente demande en jugement déclaratoire.

## **2. L'ANALYSE**

### **2.1 LE MOYEN D'IRRECEVABILITÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 168 C.P.C.**

[19] L'article 168 C.p.c.<sup>9</sup> reprend les principes applicables en vertu de l'ancien droit<sup>10</sup>.

[20] En l'espèce, le Tribunal doit déterminer si une démonstration claire et évidente justifie d'accueillir la demande d'irrecevabilité pour chose jugée<sup>11</sup>.

[21] Les défendeurs soutiennent que le jugement du 8 mars 2006 décide de l'application de l'article 178 (1) e) à la lumière des faits reprochés et que celui-ci a l'autorité de la chose jugée.

[22] Dans le cadre des procédures en vices cachés, M. Vachon a demandé au tribunal, par voie de demande reconventionnelle, de déclarer que l'article 178 (1) e) de

---

<sup>6</sup> Pièce P-10.

<sup>7</sup> Pièce P-9 : jugement rendu par l'honorable Richard Mongeau en date du 8 mars 2006; *Rivest c. Vachon*, 2006 QCCS 1377.

<sup>8</sup> L.R.C. (1985) ch. B-3.

<sup>9</sup> RLRQ, c. C-25.01.

<sup>10</sup> 9038-9503 *Québec inc. c. Montmagny (Municipalité régionale de comté de)*, 2016 QCCS 310.

<sup>11</sup> Article 2848 C.c.Q.; *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374.

la Loi ne trouvait pas application et que par conséquent, sous réserve des conditions de libération de sa faillite, soit le paiement d'une somme de 50 000 \$ fixée par jugement en 2004, il devait être libéré de toute dette ou obligation envers les demandeurs.

[23] Voici comment s'exprime le juge Richard Mongeau au sujet de cette demande :

[163] Le Tribunal est d'avis qu'il n'a pas à s'immiscer dans le dossier de faillite qui n'est pas devant lui.

[164] Il peut être utile par contre de rappeler que la preuve prépondérante ne démontre pas de fausses représentations ou de manœuvres abusives intentionnelles de la part de Serge Vachon.

[165] Ce dernier a d'ailleurs eu très peu de contacts avec les demandeurs. Il ne s'est occupé que de la vente d'un bateau aux demandeurs.

[166] La demande reconventionnelle est par conséquent rejetée.

(nos soulignements)

[24] Le Tribunal est d'avis qu'en rejetant la demande reconventionnelle, le juge Mongeau a refusé de se prononcer sur l'application de l'article 178 (1) e) de la Loi eu égard aux faits en litige puisque le dossier de faillite était toujours actif au moment de rendre ce jugement. Il n'y a donc pas autorité de la chose jugée sur cette question<sup>12</sup>.

[25] D'ailleurs, les défendeurs n'ont pas porté en appel ce jugement qui rejette leur demande reconventionnelle.

[26] Dans ces circonstances, les remarques incidentes émises aux paragraphes 164 et 165 cités ci-devant constituent des *obiter dicta* qui ne lient pas le Tribunal<sup>13</sup>.

[27] Pour ces motifs, le moyen d'irrecevabilité des défendeurs doit être rejeté.

## 2.2 LA DEMANDE POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE

### 2.2.1 Le droit applicable

[28] L'article 178 (1) e) de la Loi se lit ainsi :

178 (1) Une ordonnance de libération ne libère pas le failli :

[...]

---

<sup>12</sup> Article 2848 C.c.Q.

<sup>13</sup> *R. c. Henry* [ 2005] 3 R.C.S. 609, par. 57; *Ghanotakis c. Expertises didactiques Lyons inc.*, 2007 QCCA 1866, par. 27 à 34 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2008-06-19), 32503); *St-Germain (Sucessions de)*, J.E. 2004-871, par. 14-15.

e) de toute dette ou l'obligation résultant de l'obtention des biens ou de services par des faux-semblants ou la présentation erronée et frauduleuse des faits, autre qu'une dette ou obligation qui découle d'une réclamation relative à des capitaux propres.

[29] Cette disposition doit recevoir une interprétation restrictive<sup>14</sup> puisqu'il s'agit d'une exception au principe de libération complète des dettes du failli.

[30] Comme l'indique la Cour d'appel<sup>15</sup>, l'objectif de la Loi vise la « *réhabilitation sociale et économique du débiteur de bonne foi* ».

[31] La partie qui souhaite se prévaloir de cette exception à la libération d'un failli doit présenter une preuve prépondérante de qualité de l'intention frauduleuse du failli<sup>16</sup>. Cette démonstration peut s'effectuer par une preuve directe ou au moyen de présomptions de faits<sup>17</sup>.

[32] Selon les auteurs Houlden and Morawetz<sup>18</sup> pour établir des représentations frauduleuses au sens de cette disposition, il est nécessaire de démontrer :

(i) the making of a representation; (ii) the representation was false; (iii) the representation was made knowingly, without belief in its truth, or recklessly indifferent whether it was true or false; (iv) the creditor relied upon the representation and turned over property to the debtor [...].

[33] Cette disposition réfère à la notion civile de dol et de fraude<sup>19</sup>. Il n'est donc pas ici question de démontrer une fraude au sens du *Code criminel*<sup>20</sup>.

[34] Comme le stipule l'article 1401 C.c.Q., le dol peut résulter du silence ou d'une réticence. L'auteur Vincent Karim s'exprime ainsi à l'égard du dol par réticence :

[...] Pour qu'il y ait véritablement un dol par réticence, il faut retrouver chez le contractant la volonté de tromper son contractant en ne lui révélant pas certaines informations pertinentes et déterminantes qu'il serait en droit de connaître. En d'autres termes, le dol par réticence suppose l'absence de bonne foi. [...]<sup>21</sup>

---

<sup>14</sup> *Lambert c. Macara*, [2004] R.J.Q. 2637, par. 96 (C.A.).

<sup>15</sup> *Tavan c. Rostami*, 2014 QCCA 304; *Tringle c. Potvin*, 1996 CanLII 6256 (QC CA).

<sup>16</sup> *Tavan c. Rostami*, *id.*, par. 4.

<sup>17</sup> *Laurentide Finance Co.c. Cusson*, [1973] C.A. 328.

<sup>18</sup> Lloyd W. HOULDEN and Carl H. MORAWETZ, *Bankruptcy and Insolvency Law of Canada*, 3<sup>rd</sup> ed., volume 2, Revised by Lloyd W. Houlden and G.B. Morawetz, Toronto, Carswell, loose-leaf, H-22, p. 6-119.

<sup>19</sup> *Malakouti c. Ayazi*, 2011 QCCS 2791, par. 34; *Gravel c. Deschambault*, 2015 QCCS 1474, par. 24 (Appel rejeté sur requête (C.A., 2015-07-07), 200-09-009003-150, 2015 QCCA 1146).

<sup>20</sup> L.R.C. (1985), ch. C-46.

<sup>21</sup> Vincent KARIM, *Les obligations*, 3<sup>e</sup> éd., vol. 1, (articles 1371 à 1496), Montréal, Wilson Lafleur, 2009, pages 355, 356.

[35] La preuve de fausses représentations ou d'un dol crée une présomption d'intention frauduleuse. Il revient alors au débiteur de démontrer qu'il agit de bonne foi en expliquant les représentations qui ont été faites ou son omission de faire état de certains faits<sup>22</sup>.

### 2.2.2 L'application de ces principes aux faits en l'espèce

[36] Les défendeurs soutiennent que les demandeurs ne se sont pas déchargés de leur fardeau de démontrer, par une preuve prépondérante de qualité, leur intention frauduleuse. Pour eux, leur bonne foi se présume.

[37] À leur avis, les remarques émises par le juge Mongeau concernant l'absence de manœuvres frauduleuses de la part de M. Vachon<sup>23</sup> sont suffisantes pour rejeter la demande à son égard. Ils ajoutent que Mme Régnier Vachon devrait aussi bénéficier de celles-ci puisque son implication, dans la vente de la propriété affectée d'un vice caché, a été sensiblement la même que celle de son conjoint.

[38] De plus, ils plaident que les faits suivants démontrent une absence d'intention frauduleuse de leur part<sup>24</sup> :

- a) Ils ne connaissaient pas l'étendue exacte du dégât d'eau en question, ne l'ayant pas eux-mêmes constaté;
- b) Croyant que le dégât d'eau était somme toute mineur, ils ont autorisé leur locataire à mandater une compagnie afin d'effectuer les travaux nécessaires, à leurs frais;
- c) Ils ont prévenu leurs assureurs de la situation;
- d) M. Vachon a informé leur agent immobilier du dégât d'eau<sup>25</sup>;
- e) Ils ont informé les demandeurs de la situation qu'ils pensaient complètement corrigée.

[39] Ils s'appuient sur la décision rendue dans l'affaire *Syndic de Joubert*<sup>26</sup>, où le tribunal conclut, à la lumière de faits similaires, que les faillis devaient être libérés.

---

<sup>22</sup> *Malakouti c. Ayazi, supra*, note 19, par. 40; *Lafrance c. Jean Fortin & associés syndic Inc.*, 2005 CanLII 29426 (QC CS).

<sup>23</sup> Pièce P-9, paragraphes 164 et 165.

<sup>24</sup> Il est à noter que ces faits sont énoncés dans l'argumentation écrite soumise par les défendeurs de façon préalable à l'audition du 19 février 2016, sans aucune référence à des éléments de preuve.

<sup>25</sup> Lors de son témoignage, Mme Régnier Vachon a indiqué qu'ils avaient communiqué avec M. Brandt ou la conjointe de celui-ci afin de l'informer de l'inondation et des consultants appelés sur les lieux. Cette discussion aurait eu lieu avant la signature de l'acte d'achat notarié.

<sup>26</sup> 2014 QCCS 3924.

[40] Enfin, ils invoquent que le souhait des demandeurs de garder leur immeuble<sup>27</sup> devrait faire échec à leur demande puisqu'à leur avis, cela démontre qu'ils auraient acheté l'immeuble, et ce, même en toute connaissance de cause.

[41] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette les arguments des défendeurs et conclut que les demandeurs ont rempli leur fardeau de preuve.

[42] Les demandeurs ont produit de nombreuses pièces<sup>28</sup> en début d'audition avec le consentement des avocats des défendeurs incluant le jugement du juge Mongeau, des extraits de témoignages devant le Comité de discipline ainsi que les décisions rendues par celui-ci<sup>29</sup>.

[43] À la suite de l'audition, les parties ont transmis au Tribunal, un tableau identifiant, parmi les pièces produites, celles qui avaient été produites dans le cadre de l'audition du recours en vices cachés. Par la même occasion, les avocats des défendeurs se sont opposés à la recevabilité en preuve de plusieurs pièces produites par les demandeurs.

[44] En l'espèce, il importe de souligner qu'au mois d'août 2015, soit près de six mois avant l'audition, les demandeurs ont signifié aux défendeurs une mise en demeure de reconnaître la véracité ou l'exactitude de l'ensemble de leurs pièces. Lors d'une conférence de gestion tenue le 2 février 2016, l'avocat des défendeurs a confirmé qu'il ne contestait pas le dépôt en preuve de l'ensemble des pièces en demande, ce qu'il a d'ailleurs réitéré en début d'audition. L'avocat qui consent à la recevabilité d'une preuve ne peut par la suite revenir sur sa décision alors que la cause est en délibéré. Agir ainsi porte atteinte à l'équilibre du processus judiciaire et empêche la partie adverse de réagir en toute connaissance de cause et en temps opportun<sup>30</sup>.

[45] Dès lors, ces objections doivent être rejetées puisqu'elles n'ont pas été formulées en temps utile et que les moyens de non-recevabilité invoqués ne portent pas atteinte à l'ordre public.

[46] Mme Leduc a témoigné à l'audience. Par la suite, et ce, contrairement à ce qui avait été annoncé lors de la conférence de gestion, les défendeurs ont confirmé leur intention de ne pas témoigner. Les demandeurs ont donc été autorisés, par le Tribunal, à compléter leur preuve par les témoignages des défendeurs, M. Vachon et Mme Régnier Vachon.

---

<sup>27</sup> Pièce P-9, jugement du 8 mars 2006, par. 62.

<sup>28</sup> Pièces P-1 à P-25, incluant plusieurs documents en liasse.

<sup>29</sup> Les demandeurs ont invité le Tribunal à écouter certains témoignages rendus dans le cadre de l'audition du recours en vice caché. L'avocat des défendeurs a confirmé son accord.

<sup>30</sup> *Rousseau c. Camping du domaine ensoleillé de St-Rémi Inc.*, 2007 QCCS 4632, par. 82; Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, par. 1624 et 1625.

[47] Les parties ne contestent pas les faits suivants, résumés par le juge Mongeau :

[8] Entre le 30 mars et le 3 avril 2002, les parties négocient et concluent une transaction de vente/acquisition d'un immeuble situé au [...]Georgeville. [...]

[...]

[14] La preuve révèle que dans la nuit du 13 au 14 avril 2002, soit avant la signature des documents notariés [...], survient une inondation au sous-sol de la maison.

[...]

[18] Les défendeurs informent les demandeurs après la signature chez le notaire, le 1<sup>er</sup> mai, qu'il y a eu un dégât d'eau au sous-sol de leur nouvelle résidence.

[48] À ce stade-ci, les défendeurs ne jouissent plus de la présomption de bonne foi dans le contexte des faits reliés à la transaction attaquée puisqu'ils n'ont pas porté en appel les conclusions du juge Mongeau concernant leur bonne foi. Il s'exprime ainsi à ce sujet :

[59] En appliquant ces principes de droit aux faits révélés par la preuve prépondérante, le Tribunal estime que les vendeurs ont commis une faute en ne divulguant pas aux acheteurs une information déterminante pour eux, c'est-à-dire, qu'une inondation était survenue dans le sous-sol de l'immeuble qu'ils désiraient acquérir.

[60] Ce manque de transparence contrevient à leur obligation d'agir de bonne foi dans leurs relations avec les acheteurs et a fait perdre à ces dernier une opportunité de ré-évaluer leur décision d'acquérir cet immeuble.<sup>31</sup>

(nos soulignements)

[49] Le Comité de discipline a conclu dans le même sens en s'exprimant ainsi :

[10] L'affirmation de l'intimé qu'il savait le problème réglé parce que les assureurs le lui avaient dit ne tient pas la route : « cela tient de la pensée magique ». Il vendait une « villa impeccable » et c'est donc par un choix délibéré et dans une manifestation de mauvaise foi qu'il a procédé ainsi dans ce dossier.<sup>32</sup>

(nos soulignements)

[50] À la lumière de la preuve, il est manifeste que les défendeurs connaissaient, avant la vente du 1<sup>er</sup> mai 2002, l'existence de l'inondation survenue à la mi-avril au sous-sol de leur immeuble résidentiel alors occupé par des locataires.

---

<sup>31</sup> Pièce P-9.

<sup>32</sup> Pièce P-10, décision sur sanction. Il est à noter que les auditions devant le comité de discipline ont fait l'objet d'une preuve et analyse commune.



[51] Le Comité de discipline retient que les défendeurs ne pouvaient ignorer qu'il s'agissait d'un dégât d'eau important en raison des informations communiquées par les locataires et l'ampleur des travaux effectués pour corriger la situation. Voici certains passages qui concernent le témoignage de la locataire :

[3] Elle a été locataire de l'unité 284 pendant plus ou moins dix-huit mois et, le dimanche matin 14 avril 2002, elle s'est aperçu que le sous-sol était inondé. En y marchant, elle avait de l'eau jusqu'à la cheville. Elle a alors parlé au téléphone à Hélène Vachon qui lui a semblé vouloir polémiquer sur la hauteur de l'eau, en disant qu'elle n'en avait jamais eu autant, et lui a dit de faire au mieux. Elle a alors trouvé elle-même un plombier et a communiqué avec la firme Steamatic. Les employés de cette firme lui ont dit pouvoir faire rapidement les travaux légers, mais devaient avoir l'accord des propriétaires avant d'entreprendre de gros travaux. Le plombier a changé la pompe de puisard [...].

[4] Elle a téléphoné à nouveau à Hélène Vachon et a dû attendre vingt-quatre à quarante-huit heures avant que les gros travaux soient entrepris [...]<sup>33</sup>.

(nos soulignements)

[52] Ces passages résument fidèlement le témoignage rendu par la locataire devant le Comité de discipline<sup>34</sup>.

[53] Il est aussi manifeste de la preuve administrée que les défendeurs n'ont pas divulgué l'inondation aux demandeurs avant la vente intervenue le 1<sup>er</sup> mai 2002.

[54] Les passages suivants du jugement du juge Mongeau le confirment également :

[79] Il est vrai que Hélène Régnier a informé les demandeurs de l'inondation peu de temps après la signature de l'acte notarié. Cela se passe dans le stationnement de la résidence nouvellement acquise.

[80] Il ressort de la preuve par contre que les termes utilisés et le contexte de la divulgation ne permettaient pas aux demandeurs de saisir toute l'ampleur du dégât d'eau<sup>35</sup>.

[...]

---

<sup>33</sup> Pièce P-10, décision sur la culpabilité.

<sup>34</sup> Pièce P-10 : selon la transcription du témoignage rendu par la locataire devant le Comité de discipline.

<sup>35</sup> Pièce P-9, note en lien avec le paragraphe 80 : Selon les souvenirs de la codemanderesse, Mme Régnier Vachon aurait dit : « *au fait, il y aurait eu un dégât mineur causé par l'arrêt de la pompe, mais nos choses n'ont pas été touchées. Le locataire a eu quelques effets mouillés, ils sont à la réparation. Nous ne voulions pas vous inquiéter avec cela. La pompe a été remplacée et il n'y a plus de problèmes.* » Selon Mme Régnier Vachon, elle a un souvenir qu'elle a parlé du bris de la pompe, mais n'a pas de souvenir d'avoir mentionné qu'il s'agissait d'une inondation majeure ou mineure, n'ayant pas constaté l'ampleur de l'inondation elle-même.

[82] Il vaut aussi d'indiquer que lors de la signature de l'acte d'acquisition le 1<sup>er</sup> mai chez le notaire, les défendeurs avaient l'occasion d'informer les demandeurs de l'inondation. En réponse à l'interrogatoire du notaire, à savoir s'il y avait d'autres choses à déclarer, les défendeurs ont gardé le silence.<sup>36</sup>

[55] À l'audience, M. Vachon explique ne pas avoir avisé les demandeurs de l'inondation puisqu'il ne l'a pas constaté personnellement et qu'il a obtenu la confirmation que tout avait été réglé.

[56] Les mêmes explications ont d'ailleurs été fournies au juge Mongeau ainsi qu'au Comité de discipline.

[57] Le juge Mongeau y répond de la façon suivante :

[74] Le Tribunal ne partage pas la prétention des défendeurs qu'ils n'avaient pas à aviser les demandeurs des conséquences découlant du bris de la pompe submersible avant la signature de l'acte de vente puisque leur compagnie d'assurance avait entrepris toutes les mesures nécessaires pour régler ce dégât d'eau et qu'ils étaient en mesure de livrer l'immeuble exempt de tout problème relié à la pompe et au dégât d'eau.

[75] C'est une prétention intenable dans les circonstances.

[76] Le Tribunal partage [...] l'opinion de l'expert des demandeurs que la procédure d'assèchement du plancher du sous-sol n'a pas été adéquate en ce qu'elle n'a pas permis un assèchement complet de la partie inondée. [...].

[58] Pour sa part, le Comité de discipline remet en cause les explications fournies de la manière suivante :

[62] La preuve est également prépondérante que l'intimée et son épouse n'ont pas divulgué cet événement aux acheteurs avant que le contrat de vente ne soit notarié, le 1<sup>er</sup> mai. Pourtant, l'épouse de l'intimé a acheminé de l'information aux acheteurs par courriel, quelque jours après et a pris la peine de se renseigner auprès de l'expert en sinistre des assureurs pour savoir le résultat des travaux effectués par Steamatic. Le Comité s'explique mal pourquoi l'épouse de l'intimé a senti le besoin de divulguer cet événement après la signature du contrat notarié alors qu'elle affirme qu'auparavant elle n'avait pas senti cette nécessité parce que son expert en sinistres l'avait rassurée.<sup>37</sup>

[59] De son côté, Mme Régnier Vachon explique à l'audience qu'elle a donné carte blanche aux locataires pour gérer la situation. Elle ne s'est pas déplacée sur les lieux en raison de la distance à parcourir et qu'elle jugeait ne pas avoir les compétences nécessaires pour gérer la situation. Elle ajoute que leur agent immobilier a été informé,

---

<sup>36</sup> Pièce P-9.

<sup>37</sup> Pièce P-10, décision sur la culpabilité.

soit personnellement ou par le biais de sa conjointe, de l'inondation et de l'intervention des consultants.

[60] Le Tribunal est d'avis qu'en raison de leur statut d'agents immobiliers, les explications des défendeurs ne sont pas satisfaisantes pour repousser la présomption d'intention frauduleuse.

[61] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la dette solidaire, qui découle du jugement rendu le 8 mars 2006, résulte de l'obtention de biens par une présentation erronée et frauduleuse des faits et que les défendeurs ne doivent pas en être libérés :

- a) Les défendeurs ont omis de divulguer un fait important lors de la vente de leur immeuble résidentiel aux demandeurs constituant ainsi un dol au sens de l'article 1401 C.c.Q.;
- b) Ce dol crée une présomption d'intention frauduleuse de la part des défendeurs au sens de l'article 178 (1) e) de la Loi;
- c) Les explications fournies par les défendeurs ne permettent pas de repousser cette présomption;
- d) En effet, les défendeurs savaient ou ne pouvaient ignorer qu'une inondation importante était survenue au sous-sol de leur immeuble préalablement à l'acte de vente en raison des informations communiquées par les locataires et la nature des travaux effectués;
- e) De plus, en raison de leur statut d'agents immobiliers, les défendeurs savaient ou ne pouvaient ignorer :
  - i. qu'une telle situation constituait un fait important à divulguer aux acheteurs afin de leur permettre de prendre une décision éclairée quant à l'achat de la propriété;
  - ii. qu'à titre de vendeurs, ils devaient s'assurer de cette divulgation aux acheteurs soit en les informant personnellement ou en effectuant un suivi approprié auprès de leur agent immobilier.
- f) Si les demandeurs avaient été informés en temps opportun, ils auraient pu annuler leur promesse d'achat ou demander une réduction du prix équivalente aux dommages qui leur ont été subséquemment octroyés par jugement.

## 2.3 L'ABUS EN VERTU DES ARTICLES 51 C.P.C. ET SUIVANTS

### 2.3.1 Le droit applicable

[62] À tout moment de l'instance, le tribunal peut déclarer abusive une demande en justice et prononcer une sanction contre la partie qui l'a intentée<sup>38</sup>.

[63] L'abus peut découler d'une demande en justice ou d'un acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. L'abus peut aussi résulter de la mauvaise foi ou d'une utilisation excessive ou déraisonnable de la procédure<sup>39</sup>.

[64] Un acte de procédure manifestement mal fondé en droit, intenté de façon téméraire, est suffisant pour constituer un abus<sup>40</sup>. Dans un tel cas, il n'est pas nécessaire de démontrer une mauvaise foi, une intention de nuire ou une malveillance<sup>41</sup>. Inversement, un acte de procédure non fondé en droit, sans l'être manifestement, ne sera pas considéré comme un abus de procédure<sup>42</sup>.

[65] La témérité d'une personne s'apprécie en fonction d'une norme objective qui requiert une évaluation des circonstances afin de déterminer s'il y a lieu de conclure à un abus. Il s'agit de déterminer si « *le fait de mettre de l'avant un recours ou une procédure alors qu'une personne raisonnable et prudente, placée dans les circonstances connues par la partie au moment où elle dépose la procédure ou l'argumente, conclurait à l'inexistence d'un fondement pour cette procédure* »<sup>43</sup>.

[66] En cas d'abus, le tribunal peut condamner une partie à payer, outre les frais de justice, des dommages et intérêts pour compenser le préjudice subi par l'autre partie, incluant les frais d'avocat, ainsi que des dommages punitifs<sup>44</sup>.

### 2.3.2 L'application de ces principes aux faits de l'espèce

[67] Pour les motifs déjà exposés ci-devant, la demande en jugement déclaratoire n'est pas manifestement mal fondée, frivole ou abusive et les défendeurs ne démontrent pas un comportement abusif de la part des demandeurs.

---

<sup>38</sup> Article 51 C.p.c. (C-25.01); *Aliments Breton (Canada) inc. c. Bal Global Finance Canada Corporation*, 2010 QCCA 1369; *F.L. c. Marquette*, 2012 QCCA 631 (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can., 2012-09-27), 34859).

<sup>39</sup> Article 51 C.p.c. (C-25.01).

<sup>40</sup> *Abitbol c. Emery*, 2012 QCCA 1437; *Gestion Gloucester, société en commandite c. Gaudreau Environnement inc.*, 2013 QCCA 1676.

<sup>41</sup> *Charland c. Lessard*, 2015 QCCA 14, par. 191.

<sup>42</sup> *Acadia Subaru c. Michaud*, 2011 QCCA 1037, par. 41. (Requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée (C.S. Can. 2012-01-12), 34383).

<sup>43</sup> *Acadia Subaru c. Michaud, id.*, par. 58; *Royal Lepage Commercial inc. c. 109650 Canada Ltd.*, 2007 QCCA 915, par. 45 et 46.

<sup>44</sup> Articles 54 et 342 C.p.c. (C-25.01).

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[68] **REJETTE** le moyen d'irrecevabilité des défendeurs;

[69] **DÉCLARE** qu'en vertu des articles 178 (1) e) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, Serge Vachon et Hélène Régnier Vachon ne sont pas libérés de leur dette solidaire découlant du jugement rendu le 8 mars 2006 dans le dossier de la Cour Supérieure portant le n° 505-17-001292-038 les condamnant à payer à Francine Leduc et Daniel Rivest une somme de 27 860,61 \$ avec intérêts au taux légal depuis la signification de la Requête introductive d'instance et l'indemnité additionnelle prévue par la loi, le tout avec dépens calculés sur le montant de la condamnation, incluant les honoraires de l'expert des demandeurs au montant de 3 527,23 \$;

[70] **LE TOUT**, avec les frais de justice contre les défendeurs.

---

CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.

Mme Francine Leduc  
M. Daniel Rivest  
PERSONNELLEMENT

Me Daniel Caisse  
Me Adonis Lahlou  
DANIEL CAISSE, AVOCATS  
Procureur des défendeurs

Date d'audience : Le 19 février 2016

Date de prise en délibéré : Le 4 mars 2016