

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-22-030716-213

DATE : Le 14 avril 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-PIERRE CHARLAND J.C.Q.

MARIE-HÉLÈNE LABRECQUE
Demandeurs

c.

GINETTE MARCIL

et

JEAN-CHARLES BOUCHER
Défendeurs

JUGEMENT

APERÇU

[1] Un immeuble construit en 2006 (l'Immeuble) subit des travaux à son revêtement léger en 2021.

[2] En 2012, madame Marie-Hélène Labrecque achète cet Immeuble de madame Ginette Marcil et monsieur Jean-Charles Boucher.

[3] Selon madame Labrecque, les travaux sont nécessaires en raison d'un vice caché au revêtement léger, vice découvert en 2019. Invoquant la garantie légale contre les vices cachés, madame Labrecque réclame 51 696,62 \$ à madame Marcil et monsieur Boucher.

[4] Ceux-ci contestent. Selon eux, avant l'achat, madame Labrecque prend connaissance d'un rapport d'inspection qui révèle le vice au revêtement. Ils soutiennent que madame Labrecque ne peut donc pas bénéficier de la garantie légale parce qu'avant l'achat, le vice n'est pas caché et qu'elle n'a pas agi comme un acheteur prudent et diligent.

[5] Madame Labrecque reconnaît avoir pris connaissance du rapport avant l'achat. Cependant, selon elle, ce rapport ne révèle pas le vice et elle a agi comme un acheteur prudent et diligent.

QUESTIONS EN LITIGE

[6] Le litige soulève donc les principales questions suivantes :

- Le revêtement léger est-il affecté d'un vice caché ?
- Si oui, à quel montant madame Labrecque a-t-elle droit ?

ANALYSE

[7] La réclamation de madame Labrecque prend appui sur la garantie légale de qualité du vendeur, aussi appelée garantie contre les vices cachés. Cette garantie est énoncée à l'article 1726 du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[8] Pour donner ouverture à cette garantie, les quatre conditions suivantes doivent être rencontrées :

- (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité » ;
- (ii) que le vice existait au moment de la vente ;
- (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue **objectivement** et qui est accompagnée d'une **obligation de s'informer** ; et
- (iv) que le vice soit **inconnu de l'acheteur**, qualité qui s'évalue **subjectivement** et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur¹.

[9] Voyons ici le contexte à l'origine de la présente instance.

1 *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 40.

[10] Vers 2006 et 2007, un entrepreneur appelé Habitation Classique inc. construit quatorze bâtiments, situés au [...] à Boucherville, dans un développement immobilier appelé les Jardins de Nantes. L'Immeuble, qui est détenu en copropriété divise, en fait partie.

[11] Les quatorze bâtiments des Jardins de Nantes sont similaires. Leur revêtement est en partie constitué de revêtements légers, en aluminium et en l'acrylique. Un syndicat de copropriété, ici appelé Syndicat horizontal, veille aux éléments communs des Jardins de Nantes.

[12] Un de ces quatorze bâtiments, appelé le bâtiment numéro 1, comporte quatre unités, dont l'une est l'Immeuble. Pour le bâtiment numéro 1, il y a un syndicat de copropriété, ici appelé Syndicat vertical.

[13] Par acte de vente daté du 26 juin 2007, madame Marcil et monsieur Boucher achètent l'Immeuble d'Habitation Classique inc.

[14] En 2010, monsieur Réjean Touchette, technologue professionnel en architecture, de Cossette & Touchette inc. inspecte le bâtiment numéro 1 et produit un rapport². Le Tribunal y reviendra plus loin.

[15] En 2012, madame Marcil et monsieur Boucher mettent l'Immeuble en vente et ils remettent le rapport de Cossette & Touchette inc. à leur courtier immobilier.

[16] Au printemps 2012, madame Labrecque s'intéresse à l'Immeuble et prend connaissance du rapport.

[17] Ensuite, par acte de vente daté du 11 juin 2012, madame Labrecque achète de madame Marcil et monsieur Boucher l'Immeuble au prix de 400 000 \$. La vente est avec la garantie légale contre les vices cachés³.

[18] En avril 2019, dans un autre développement immobilier à proximité de l'Immeuble, appelé les Jardins de Grenoble, des travaux majeurs sont exécutés aux revêtements des bâtiments. Parce que la conception des bâtiments des Jardins de Grenoble est similaire à celle des bâtiments des Jardins de Nantes, ces travaux inquiètent le Syndicat horizontal.

[19] Dans ce contexte, le Syndicat horizontal mandate Grégory Giroux Architecte pour procéder à une expertise quant au revêtement d'acrylique et autre revêtement léger de bâtiments des Jardins de Nantes, mais non du bâtiment numéro 1.

[20] Dans le cadre de cette expertise, Grégory Giroux Architecte pratique des ouvertures et découvre des dommages sous le revêtement. Des matériaux y présentent

2 Pièce D-1.

3 Pièce P-1.

une humidité élevée, des panneaux d'aggloméré, appelés OSB, et des moulures sont très détériorées. De la laine isolante présente une coloration anormale. Des filaments, visuellement semblables à ceux causés par certains champignons, sont trouvés. À la suite de ces découvertes, Grégory Giroux Architecte produit un rapport d'expertise⁴ mentionnant entre autres :

Les jardins de Nantes présentent des sections en revêtements légers variés et complexes. Les verrières arrière ont des bases moulurées en feuille d'aluminium sans fourrure et sans espace d'air. Elles sont surmontées de déclins d'aluminium mouluré et de fenestration et également sans fourrure pour créer un espace d'air.

[21] Grégory Giroux Architecte recommande des investigations de plus grandes ampleurs ainsi que le retrait et le remplacement de revêtement léger.

[22] Tous les bâtiments des Jardins de Nantes étant similaires, des dommages semblables à ceux découverts aux bâtiments expertisés par Grégory Giroux Architecte sont anticipés sur les autres bâtiments, incluant le bâtiment numéro 1.

[23] Le Syndicat horizontal communique cette information aux copropriétaires des Jardins de Nantes. Madame Labrecque apprend ainsi les constats de Grégory Giroux Architecte. Elle dénonce alors à madame Marcil et monsieur Boucher que l'Immeuble est affecté d'un vice caché et les mets en demeure. Parce qu'il n'est pas litigieux que cette dénonciation et cette mise en demeure sont conformes aux exigences de la loi, le Tribunal n'élaborera pas d'avantage à ce sujet.

[24] Le Syndicat horizontal et le Syndicat vertical effectuent différentes démarches et, au printemps 2021, des entrepreneurs corrigent pour le Syndicat vertical le revêtement et les dommages qui en résultent au bâtiment 1. Madame Labrecque paye au Syndicat vertical sa part de ces travaux et frais qui y sont reliés.

[25] En octobre 2021, elle intente la demande en la présente instance.

[26] Dans ce contexte, le Tribunal analysera ici, si les quatre conditions, pour donner ouverture à une réclamation en vice caché, sont rencontrées.

1. Le revêtement est-il affecté d'un vice caché ?

Condition 1 : Vice grave

[27] Quant au caractère grave du vice, si la preuve révèle que le vice entraîne un dommage important, le vice sera considéré comme grave⁵.

[28] L'enlèvement des revêtements légers du bâtiment numéro 1 confirme ce qu'anticipé par le rapport Grégory Giroux Architecte : la présence de dommages

4 Pièce P-4, page 2.

5 *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, [2007] 3 R.C.S. 461.

importants par l'eau, la détérioration des matériaux, de l'humidité et ce qui visuellement paraît être de la pourriture⁶. Lors de cet enlèvement, monsieur Boucher jette périodiquement un coup d'œil à l'Immeuble et il voit l'ampleur des dommages.

[29] Madame Marcil et monsieur Boucher font valoir que ces dommages résultent en tout ou en partie des joints d'étanchéité (scellement) au revêtement et leur mauvais entretien, et non du revêtement.

[30] Le Tribunal ne retient pas cette prétention. Voici pourquoi.

[31] Selon le témoignage de monsieur Boucher, deux mois après être déménagé dans l'Immeuble, alors qu'il lave des fenêtres au deuxième étage, il constate un manque de scellement. À sa demande, Habitation Classique inc. vient corriger immédiatement le scellement.

[32] Aussi, toujours selon le témoignage de monsieur Boucher, au total, pendant les cinq années où il est copropriétaire, Habitation Classique inc. vient à trois reprises corriger le scellement du bâtiment numéro 1.

[33] Pour sa part, monsieur Boucher surveille assidûment ce scellement qui, du côté du bâtiment plus exposé au soleil, se détériore plus rapidement. Monsieur Boucher affirme avoir refait lui-même huit ou neuf fois du scellement au bâtiment numéro 1 et l'avoir surveillé deux fois par année parce qu'il retient du rapport Cossette & Touchette inc. qu'il *suffit de s'assurer que tout est bien scellé*.

[34] L'affirmation par monsieur Boucher voulant qu'il remplace lui-même huit ou neuf fois le scellement pendant les cinq années où il est copropriétaire de l'Immeuble laisse le Tribunal perplexe parce que ce nombre paraît élevé. Cependant, ce témoignage de monsieur Boucher appuie que le scellement n'est pas la cause des dommages.

[35] De plus, après la vente, le Syndicat vertical veille au scellement. Madame Labrecque inspecte l'extérieur du bâtiment numéro 1 une fois ou deux par année et elle ne note aucune lacune au scellement.

[36] Ainsi, bien qu'il soit vrai que le rapport Cossette & Touchette inc. révèle certaines lacunes aux joints d'étanchéité, le Tribunal conclut que vu les correctifs apportés avant la vente et leur entretien après la vente, ces joints d'étanchéités ne sont pas la cause des dommages à l'Immeuble.

[37] Le Tribunal conclut que le revêtement est la cause des dommages importants à l'Immeuble et donc que le vice est grave.

6 Plusieurs photographies parmi les pièces P-10 et P-10.1 démontrent l'ampleur des dommages.

Condition 2 : Existence du vice au moment de la vente

[38] Quant à l'existence du vice lors de la vente, il n'est pas nécessaire qu'un dommage résultant du vice existe lors de la vente : il suffit que le vice soit alors présent⁷.

[39] Les parties s'entendent : le revêtement, avant d'être remplacé en 2021, date de la construction du bâtiment numéro 1 et tout dommage est inévitablement survenu avec le temps, après cette construction. Il n'est donc pas contesté que le revêtement est présent lors de la vente.

[40] En conséquence, le Tribunal conclut que le vice existe lors de la vente.

Condition 3 : Vice est caché

[41] Quant au caractère caché du vice, est caché un vice qu'un acheteur raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas constaté. Il s'agit d'une norme **objective**⁸.

[42] En principe, l'inspection n'est pas requise⁹. Si des circonstances particulières peuvent justifier le recours à une inspection afin de conclure à la diligence de l'acheteur, on ne peut pas pour autant écarter le principe de l'article 1726 C.c.Q.¹⁰

[43] Dans la décision *Paulin c. Gauthier*, la Cour d'appel, résume ainsi les obligations de l'acheteur en matière de vices cachés :

- 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 vice ;
 - 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 expert ;
 - Il doit vérifier ou faire vérifier ce qui est suspect, sans quoi le vice peut être qualifié d'apparent, selon les circonstances de l'affaire ;
 - 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 résidentielle ;
 - L'acheteur prudent et avisé doit examiner très soigneusement un vieil immeuble ; ne pas examiner les effets de l'âge sur les composantes peut constituer une imprudence¹¹.
- (Le Tribunal omet les références.)

7 Article 1726 C.c.Q.

8 *Leroux c. Gravano*, 2016, QCCA 79, par. 42.

9 Article 1726, alinéa 2 C.c.Q.

10 *Blais c. Duchesne*, 2021 QCCA 978, par. 19 ; *Pouliot c. Beaumont*, 2024 QCCS 15, par. 19 à 24.

11 *Paulin c. Gauthier*, 2014 QCCA 1897, par. 4 ; citée dans *Thériault c. Martin*, 2020 QCCA 1294, par. 10.

[44] En outre, un acheteur peut croire les représentations de son vendeur, qui même de bonne foi, tient des propos rassurants quant à l'état du bien, sans que l'acheteur doive pousser plus loin les vérifications¹². À ce sujet, voici comment la Cour d'appel s'exprime dans la décision *Perreault c. Guévin* :

La maison était néanmoins affectée de défauts cachés qui mettent en jeu la garantie légale que l'appelante doit aux intimés. Bien que ces derniers aient constaté l'existence de **signes apparents** des fissures dans la brique et le mur du solage, ils ont été placés dans une situation de fausse sécurité et d'ignorance par rapport à la nature et à la gravité des vices. Les experts qui ont témoigné au procès ont tous admis qu'ils auraient été alertés par les signes apparents de fissures réparées. Les intimés l'ont été également. **Ils ont posé des questions. Rassurés par les réponses plausibles de l'agent Bouchard et par l'état général de la maison, il(sic) n'ont pas poussé plus loin leurs vérifications.** La fissure réparée dans le mortier du revêtement de brique et celle dans le ciment du solage n'étaient pas suffisantes pour laisser soupçonner l'ampleur des vices du sol et les travaux exigés pour assurer la stabilité des fondations en raison de l'assèchement du sol argileux autour des murs et sous les fondations. L'absence de l'expert dans ces circonstances ne saurait leur être reprochée et ce d'autant plus que les experts au procès ont été d'avis que les fissures n'étaient pas alarmantes et qu'il était difficile de déduire par leur simple constatation qu'il y aurait d'autres problèmes dans le futur¹³.

(Le Tribunal ajoute le gras)

[45] Ces règles de droit étant exprimées, le Tribunal analysera la situation en l'espèce.

[46] Le vice est-il objectivement caché ? Madame Labrecque s'est-elle comportée comme un acheteur prudent et diligent ?

[47] Avant la vente, madame Labrecque visite l'Immeuble à trois reprises. À l'extérieur, elle fait aussi le tour du bâtiment numéro 1, alors âgé d'environ cinq ans. Visuellement, l'Immeuble et le bâtiment numéro 1 sont **impeccables** : ils ne présentent **aucun indice d'infiltration d'eau**. À ce sujet, le témoignage des parties est unanime.

[48] Aussi, avant la vente, madame Marcil et monsieur Boucher ne remplissent aucune déclaration des vendeurs¹⁴.

[49] Cependant, après la promesse d'achat et avant la vente, à l'initiative de madame Marcil et monsieur Boucher, le rapport Cossette & Touchette inc. est transmis à madame Labrecque.

[50] Madame Marcil et monsieur Boucher soulèvent que ce rapport révèle objectivement le vice au revêtement parce qu'il mentionne l'absence de mécanisme de

12 *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC C.A.).

13 *Perreault c. Guévin*, 1998 CanLII 13005 (QC C.A.).

14 Pièce D-3, fiche descriptive et promesse d'achat.

drainage liée à l'absence de fourrures, ou sinon il indique des indices en présence desquels madame Labrecque n'aurait pas été prudente, ni diligente.

[51] Ce rapport mentionne :

L'inspection vise à identifier les déficiences observées dans le but d'établir une liste de travaux à corriger. Cette liste servira à établir les actions correctives à entreprendre afin de compléter le processus de transition entre le promoteur et le syndicat des propriétaires.

[52] Pour appuyer leur prétention que le vice n'est pas caché parce que révélé par ce rapport, madame Marcil et monsieur Boucher en invoquent divers passages qui mentionnent essentiellement que :

- certaines parties du revêtement ne sont pas construites selon les recommandations du manufacturier ;
- en raison de l'absence de mécanisme de drainage, les joints devront être maintenus avec assiduité ;
- le type de revêtement installé est l'objet de nombreuses poursuites aux États-Unis et au Canada.

[53] Cependant, dans la section intitulée « *commentaire général concernant l'état de l'immeuble* » de ce rapport, il y est écrit qu'il s'agit d'un immeuble de **bonne qualité** et que ses **principales défaillances** concernent le **scellement**¹⁵ du revêtement extérieur et d'autres éléments qui n'ont aucun lien avec le présent litige.

[54] Quant au revêtement léger, le rapport Cossette & Touchette inc. précise :

Le comportement du revêtement **acrylique** dépend de l'intégrité des joints de **scellement**. Nous avons constaté que les bâtiments du complexe qui montrent les défaillances les plus marquées sont ceux qui ont le plus grand nombre de joints de scellement déficient ou mal réalisé. Dans le cas de l'immeuble étudié, le revêtement acrylique est, pour le moment, intègre.

Le revêtement d'**aluminium** est également en bonne condition, cependant, en l'absence de mécanisme de drainage, les joints de **scellement** devront être maintenus avec assiduité. »¹⁶

[55] Le rapport ne mentionne la présence d'aucun dommage, il recommande de corriger le scellement et il ne recommande aucun correctif au revêtement léger. Relativement à l'absence de mécanisme de drainage derrière le revêtement, le rapport mentionne qu'« Il n'y a pas d'article du Code de construction du Québec, qui empêche une telle installation »¹⁷ et ce rapport ne signale pas qu'un dommage va en résulter.

15 D-1, page 1 de la section intitulée « Commentaires de l'inspecteur ».

16 D-1, page 5 de la partie du rapport intitulée « Commentaires de l'inspecteur ».

17 D-1, page 4, deuxième paragraphe, de la partie du rapport intitulée « Commentaires de l'inspecteur ».

[56] Ainsi, la **principale défaillance** mentionnée au rapport Cossette & Touchette inc. est le **scellement** et non ses revêtements légers.

[57] Que fait madame Labrecque de ce rapport ?

[58] Elle le lit et se renseigne.

[59] Elle obtient et prend connaissance des procès-verbaux des réunions de novembre 2010¹⁸ et novembre 2011¹⁹ du Syndicat horizontal. Ce dernier réfère à une liste de déficiences qui seront réparées et madame Labrecque en comprend, avec raison, qu'il s'agit des déficiences identifiées dans le rapport Cossette & Touchette inc.

[60] Elle retourne visiter l'Immeuble. Selon madame Labrecque, madame Marcil et monsieur Boucher sont alors présents et ils lui représentent que **tous les travaux requis au rapport Cossette & Touchette inc. ont été exécutés** et que l'état de l'Immeuble est « **très bon** ».

[61] Quant aux représentations qui précèdent, le témoignage des parties diverge. Le Tribunal préfère cependant celui de madame Labrecque pour les motifs qui suivent.

[62] Premièrement, cette représentation quant à ce *très bon état*, est compatible avec le témoignage de monsieur Boucher qui retient du rapport Cossette & Touchette inc. qu'il suffit de s'assurer que le revêtement est bien scellé et celui de madame Marcil voulant qu'il n'y ait pas de problème si le scellement est bien vérifié, deux fois par année, et entretenu.

[63] Deuxièmement, cette représentation de *très bon état* est aussi compatible avec l'affirmation par madame Marcil et monsieur Boucher qu'ils n'ont connaissance d'aucun facteur susceptible d'augmenter les dépenses de l'Immeuble, contenue à la clause suivante de la promesse d'achat :

clause 6.1 : Le vendeur déclare, à moins de stipulations contraires ci-après :

a) n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, sauf :²⁰

[64] Troisièmement, après la dénonciation du vice par madame Labrecque, monsieur Boucher lui réitère qu'à la suite du rapport Cossette & Touchette inc. et avant la vente, **tous les travaux nécessaires sont exécutés** pour que l'état soit « impeccable » et, que la remise du rapport à madame Labrecque avant la vente est pour qu'elle voit « l'état de

18 Pièce P-26.

19 Pièce P-27.

20 Pièce D-3.

l'immeuble ainsi que de petits travaux à faire, qui [ont] été faits »²¹. Qui dit impeccable, dit sans défaut, sans vice caché au revêtement.

[65] Quatrièmement, le témoignage de madame Labrecque est plus convaincant, clair et complet que celui de madame Marcil et de monsieur Boucher.

[66] Ainsi, madame Labrecque, satisfaite des informations vues aux procès-verbaux et rassurée par les représentations de monsieur Boucher voulant que tous les travaux requis au rapport Cossette & Touchette inc. ont tous été exécutés et que l'Immeuble est en *très bon état*, elle achète l'Immeuble. Elle pouvait se satisfaire de ces représentations des vendeurs, sans avoir à faire des vérifications additionnelles²².

[67] La prudence et la diligence requises de madame Labrecque sont donc établies.

[68] Le Tribunal conclut que madame Labrecque s'est comportée comme un acheteur prudent et diligent et que lors de la vente, le vice est caché.

Condition 4 : Vice inconnu de l'acheteur

[69] Le Tribunal doit analyser si subjectivement, madame Labrecque connaît le vice.

[70] Le fardeau de preuve à ce sujet repose sur les épaules de madame Marcil et monsieur Boucher. Ils ne s'en déchargent pas. Voici pourquoi.

[71] L'Immeuble est impeccable visuellement lors des visites par madame Labrecque.

[72] Bien qu'avant d'acheter l'Immeuble, elle a été propriétaire de deux autres immeubles, elle n'a aucune compétence particulière dans le domaine immobilier.

[73] Aussi, le Tribunal retient de son témoignage que, bien qu'elle lit complètement le rapport Cossette & Touchette inc., elle n'en maîtrise pas certains « *détails techniques* ». La section intitulée « Commentaire général concernant l'état de l'immeuble » de ce rapport retient particulièrement son attention : il s'agit d'un immeuble de bonne qualité et ses principales défaillances concernent le scellement du revêtement extérieur.

[74] Le Tribunal conclut donc que lors de la vente, le vice est inconnu de madame Labrecque.

Résumé

[75] Les quatre conditions sont remplies : le revêtement de l'Immeuble est affecté d'un vice caché.

21 Pièce P-16.

22 *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC C.A.) ; *Perreault c. Guévin*, 1998 CanLII 13005 (QC C.A.).

2. À quel montant madame Labrecque a-t-elle droit ?

[76] Madame Labrecque réclame 51 696,62 \$ qui se ventile comme suit :

- 46 696,62 \$²³, à titre de réduction du prix de vente ;
- 5 000 \$ à titre de préjudice.

[77] Le Tribunal analysera ici la réduction du prix de vente.

Réduction prix de vente

[78] En raison du vice caché, l'acheteur peut réclamer une réduction du prix de vente, parce qu'il n'aurait pas donné si haut prix, s'il l'avait connu²⁴. Cette réduction s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées²⁵. Un acheteur qui demande une diminution de prix de vente ne peut s'enrichir aux dépens d'un vendeur et la diminution du prix de vente doit être raisonnable²⁶.

[79] Quant au coût des travaux correctifs, bien que pertinent pour aider à déterminer le montant auquel l'acheteur a droit à titre de réduction de prix, il n'est pas le seul critère à considérer. Lors de travaux correctifs, des matériaux avec une certaine dépréciation, vu leur âge, sont remplacés par des neufs. Le Tribunal doit en tenir compte, pour éviter un enrichissement de l'acheteur²⁷.

[80] Avant la vente, le prix annoncé, selon sa fiche descriptive, est de 434 900 \$²⁸. Une première offre est faite au prix de 390 000 \$ par madame Labrecque et les parties s'entendent quant à un prix de 400 000 \$, auquel la vente intervient²⁹. Madame Marcil et monsieur Boucher ne veulent pas vendre à un prix moindre. Pour madame Labrecque, 400 000 \$ est son prix maximal pour l'immeuble.

[81] Pour corriger les vices cachés au bâtiment numéro 1, le Syndicat vertical débourse un total de 190 123,56 \$, soit :

- 6 620,31 \$, correspondant à sa part (1/14) des coûts dus au Syndicat horizontal pour les investigations, la préparation des plans par des professionnels, leur suivi au chantier et le permis ; et
- 183 503,25 \$, soit les coûts que le Syndicat vertical paye aux entrepreneurs pour les travaux correctifs au bâtiment numéro 1³⁰ dont 170 769,70 \$ à Tecta

23 En cours d'audience, madame Labrecque a réduit ce poste de réclamation à ce montant, pour tenir compte d'une certaine dépréciation.

24 Articles 1604 alinéa 3 et 1726 C.c.Q.

25 Article 1604 alinéa 3 C.c.Q.

26 *Dupuy c. Leblanc*, 2016 QCCA 1141, par. 51.

27 *Dupuy c. Leblanc*, 2016 QCCA 1141, par. 61.

28 Pièce D-3.

29 Pièce P-1.

30 Pièces P-8, P-11, P-11.1.

Construction inc., principal entrepreneur chargé des travaux³¹.

[82] Madame Labrecque paye au Syndicat vertical sa part de ce montant, soit le quart, qui totalise 47 530,89 \$³².

[83] Madame Marcil et monsieur Boucher ne font entendre aucun expert pour faire valoir qu'un autre remède aurait été plus approprié ou moins dispendieux pour corriger le vice.

[84] Quant à la dépréciation, madame Labrecque invite le Tribunal à retenir un taux de dépréciation de 24 %, sur les matériaux seulement, mais non les travaux, le tout basé sur une durée de vie utile de 55 ans en moyenne quant aux matériaux remplacés. Madame Marcil et monsieur Boucher contestent ce taux, sans en suggérer un précis.

[85] Pour corriger les vices et remplacer les matériaux, de la main-d'œuvre est nécessairement requise. Le Tribunal conclut que la dépréciation doit être appliquée à l'ensemble du coût des travaux, incluant la main-d'œuvre et non seulement aux matériaux.

[86] Madame Marcil et monsieur Boucher invoquent que les travaux correctifs apportent une plus-value en raison du remplacement des revêtements légers par un revêtement de meilleure qualité, c'est-à-dire en acier.

[87] Tenant compte de ce qui précède, d'une dépréciation, de l'ensemble de la preuve et de toutes les circonstances appropriées, incluant l'âge du bâtiment lors des travaux correctifs (environ 15 ans), le Tribunal accorde **27 500 \$** à madame Labrecque à titre de réduction du prix de vente.

[88] Maintenant, le Tribunal analysera la réclamation pour le préjudice subi.

Préjudice subi

[89] À ce sujet, l'article 1728 C.c.Q. prévoit :

Si le vendeur connaissait le vice caché, il est tenu, outre la restitution du prix, de réparer le préjudice subi par l'acheteur.

[90] La preuve démontre que madame Marcil et monsieur Boucher ont été, au fil du temps, propriétaires de neuf immeubles qu'ils ont habités et qu'ils en ont déjà fait construire parmi ceux-ci. Ils ont donc certaines connaissances, ou expériences, dans le domaine immobilier. Cependant, la preuve ne révèle pas qu'ils connaissent le vice caché avant la vente.

31 Pièces P-11 et P-11.1.

32 La réduction de prix demandée par Madame Labrecque tient déjà compte d'une certaine dépréciation.

[91] Madame Labrecque ne se décharge pas de son fardeau de prouver que madame Marcil et monsieur Boucher connaissent le vice avant la vente. En conséquence, le Tribunal ne fera donc pas droit à la réclamation pour le préjudice subi.

[92] Statuant quant aux frais d'expert, le Tribunal accorde **2 012,07 \$**, correspondant à la somme de 574,88 \$³³, pour les frais de préparation du rapport d'expert pour appuyer la nécessité des travaux de Martin Desgagné, consultant en architecture³⁴, et de 1 437,19 \$ pour la préparation et le témoignage à la cour de monsieur Gregory Giroux³⁵.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE partiellement la demande de la demanderesse, madame Marie-Hélène Labrecque.

CONDAMNE les défendeurs, madame Ginette Marcil et monsieur Jean-Charles Boucher, à payer à la demanderesse, madame Marie-Hélène Labrecque, la somme de **27 500 \$** avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter du 5 juillet 2021.

LE TOUT avec frais de justice en faveur de la demanderesse, madame Marie-Hélène Labrecque, incluant les frais d'expert au montant de **2 012,07 \$**.

MARIE-PIERRE CHARLAND, J.C.Q.

Me Anne-Marie Williams
Cabinet Williams
Avocate de la demanderesse

Me Hélène Maurice
Robinson Sheppard Shapiro s.e.n.c.r.l.
Avocate des défendeurs

Dates d'audience : 12 et 13 mars 2025

33 Pièce P-14.3, facture datée du 23 février 2022.

34 Pièce P-14.

35 Pièce P-14.4, facture de G3 Architectes inc. datée du 12 mars 2025.