

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
SIÈGE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-030733-232  
(500-17-124219-232)

DATE : 2 mai 2025

---

**FORMATION : LES HONORABLES MARK SCHRAGER, J.C.A.  
PATRICK HEALY, J.C.A.  
JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.**

---

**FRANCISCA GUÉRARD-LABBÉ  
FRÉDÉRIC TURBIDE**  
APPELANTS – demandeurs

c.

**9254-5292 QUÉBEC INC., faisant affaires sous le nom d'AL INSPECTION M.**  
INTIMÉE – défenderesse

et

**NANCY LONGWORTH  
ROSS HAMILTON**  
MIS EN CAUSE – défendeurs/demandeurs en garantie

et

**TAMAR TEMBECK  
SUCCESSION DE JEAN TRUDEL**  
MIS EN CAUSE – défendeurs en garantie

---

ARRÊT

---

[1] Les appelants se pourvoient, avec la permission d'une juge de la Cour, contre un jugement rendu le 30 août 2023 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable David E. Roberge), lequel accueille la demande en irrecevabilité (art. 168 *C.p.c.*) et en rejet pour abus de procédures (art. 51 et s. *C.p.c.*) formulée par l'intimée, une société

d'inspection de bâtiments citée dans un recours en réduction du prix de vente d'un immeuble résidentiel en raison de vices cachés.

[2] Pour les motifs du juge Schragger, auxquels souscrivent les juges Healy et Rancourt, **LA COUR** :

[3] **ACCUEILLE** l'appel;

[4] **INFIRME** le jugement entrepris;

[5] **REJETTE** la demande de l'intimée en irrecevabilité et en rejet pour abus;

[6] **LE TOUT** avec les frais de justice en première instance et en appel.

---

MARK SCHRAGER, J.C.A.

---

PATRICK HEALY, J.C.A.

---

JOCELYN F. RANCOURT, J.C.A.

Me Annie Claude Beauchemin  
Me Juliana Boutot  
ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO  
Pour les appelants

Me Yorgo Constantopoulos  
JANSON LARENTE AVOCATS  
Pour l'intimée

Date d'audience : 25 mars 2025

---

## MOTIFS DU JUGE SCHRAGER

---

[7] Les appelants se pourvoient, avec la permission d'une juge de la Cour, contre un jugement rendu le 30 août 2023 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable David E. Roberge), lequel accueille la demande en irrecevabilité (art. 168 *C.p.c.*) et en rejet pour abus de procédures (art. 51 et s. *C.p.c.*) formulée par l'intimée, une société d'inspection de bâtiments citée dans un recours en réduction du prix de vente d'un immeuble résidentiel en raison de vices cachés<sup>1</sup>.

[8] Les appelants invoquent, dans leur demande introductive d'instance, la responsabilité des anciens propriétaires d'une part, les mis en cause Nancy Longworth et Ross Hamilton (les « **vendeurs** »), et, d'autre part à titre subsidiaire, celle de l'intimée, la société d'inspection, pour un vice qui frappe les fondations de l'immeuble et dont ils évaluent les travaux correctifs à 507 816 \$. Ils font valoir que la situation déplorable des structures avait été camouflée lors de la vente de l'immeuble par des déclarations selon lesquelles il n'existait aucun problème de fondations, par l'omission de communiquer de l'information cruciale et par des travaux de béton et de peinture de surface. Dans la mesure où le vice serait apparent, les appelants tiennent l'intimée responsable de ne pas les avoir conseillés adéquatement sur l'état des fondations, malgré la préoccupation qu'ils ont exprimée à cet égard lors de l'inspection. La demande introductive d'instance contient aussi des prétentions selon lesquelles l'intimée aurait été négligente dans l'accomplissement de ses obligations, notamment en remplissant le rapport d'inspection en moins de trente minutes.

[9] Selon l'acte de vente signé le 17 décembre 2019, l'immeuble est vendu « avec les garanties ordinaires de droit ». La fiche de vente de l'immeuble sur le site Centris énumère des rénovations dont aucune ne semble porter sur la fondation et nous informe que le bâtiment aurait été construit en 1920. La déclaration du vendeur spécifie qu'il n'y a pas de fissures de fondations ou de problèmes autres dans la structure du sous-sol et qu'aucune rénovation majeure, hormis celles qui ont été mentionnées, n'a été faite.

[10] La clause 5.4 du contrat d'inspection de l'intimée stipule que l'examen visuel de l'immeuble est « attentif mais sommaire », et vise à « déceler les défauts apparents et les signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité de **L'IMMEUBLE** ». Il ajoute :

L'inspection n'a pas pour but ni ne peut permettre de découvrir les vices cachés pouvant affecter L'IMMEUBLE mais vise à déceler les défauts apparents et les

---

<sup>1</sup> *Guérard-Labbé c. Longworth*, 2023 QCCS 3411 [jugement entrepris].

signes révélateurs de problèmes pouvant affecter de façon substantielle l'intégrité et l'utilité de L'IMMEUBLE, ainsi qu'à rencontrer l'obligation d'examen prudent et diligent de L'IMMEUBLE qui est imposée à un acheteur par l'article 1726 du Code civil du Québec reproduit au verso, le tout afin de préserver les droits du CLIENT en matière de recours pour vices cachés contre le vendeur.

(Soulignement ajouté)

[11] L'inspecteur de l'intimée, dans son rapport, mentionne que la fondation est en béton recouvert aux endroits visibles et qu'il y a des fissures dans le crépi et des signes d'humidité au niveau des fondations. À l'égard de ces derniers aspects, l'inspecteur recommande de faire appel à un spécialiste. Les fissures décelées sont qualifiées de réparables.

[12] Les appelants et les vendeurs ont chacun déposé en première instance un rapport d'ingénieur rédigé postérieurement à la transaction. Celui de M. Stéphane Beauchamp, l'expert des appelants, décrit une dégradation avancée du béton de la fondation des murs extérieurs et précise que cette dernière doit être remplacée. Le rapport avance que le mauvais état n'était pas perceptible, notamment parce que le béton était complètement recouvert par un « resurfaçage d'une épaisseur variable adossée à la fondation existante détériorée ». Le rapport de M. Vincent Arcobelli, expert des vendeurs est nuancé au sujet des fondations et explique que la dégradation des murs de fondation dans des maisons centenaires est connue des inspecteurs en bâtiments.

## I. JUGEMENT ENTREPRIS

[13] Le juge est d'avis que les allégations des appelants sur le manquement de l'intimée à son devoir de conseil et son omission de dénoncer les indices du vice au niveau des fondations de l'immeuble ne sont pas étayées. En effet, raisonne-t-il, les appelants formulent des aveux dans la demande introductive d'instance suivant lesquels les vices de fondations n'étaient pas apparents sans que le béton qui les recouvre soit démoli<sup>2</sup>.

[14] Le juge explique que le recours contre l'intimée doit être fondé sur des allégations de fautes précises, qui sont distinctes de celles attribuées aux vendeurs à l'occasion du recours en vices cachés. Or, le syllogisme juridique des appelants ne mène pas aux conclusions recherchées et aucune allégation tenue pour avérée n'indique que l'inspecteur avait des indices pour alarmer les appelants sur l'état des fondations<sup>3</sup>. Les appelants ne soulèvent pas non plus une responsabilité solidaire, parfaite ou non, entre les parties défenderesses<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Jugement entrepris, *supra*, note 1, paragr. 13-14.

<sup>3</sup> *Id.*, paragr. 19-23.

<sup>4</sup> *Id.*, paragr. 28.

[15] Le juge se penche ensuite sur la demande de déclaration d'abus de procédures. Il écrit que la demande est manifestement vouée à l'échec, car les appelants ne peuvent pas démontrer que le vice était décelable pour l'inspecteur. Le juge affirme que l'expertise au dossier ne montre pas que l'inspecteur aurait dû investiguer davantage. L'intimée a donc établi sommairement l'existence de l'abus de procédure, et il revient aux appelants de démontrer que la procédure n'est pas déraisonnable. Or, l'information additionnelle que pourrait fournir le débat d'experts et les interrogatoires préalables ne participerait pas à étayer la raisonnable de la procédure contre l'inspecteur<sup>5</sup>. Le juge déclare par conséquent la procédure abusive.

## II. DISCUSSION

[16] Le jugement entrepris doit être infirmé.

[17] Une action ne devrait être rejetée à un stade préliminaire que lorsque l'absence de fondement au regard du droit applicable ressort clairement et de façon évidente à la lecture de la demande introductive d'instance et des pièces au soutien de la procédure. En cas d'incertitude, il faut éviter de mettre trop rapidement fin au procès et laisser la chance au demandeur d'être entendu. Les faits allégués au soutien de la demande sont tenus pour avérés, sans que le juge ne soit lié par la qualification que leur attribue la partie. Le juge se demande si les allégations contenues dans la demande introductive d'instance sont susceptibles de donner ouverture aux conclusions recherchées<sup>6</sup>.

[18] En l'espèce, le fondement de l'analyse du juge tient au fait qu'il voit dans la demande introductive d'instance des aveux comme quoi le vice ne pouvait pas être découvert avant l'achat de l'immeuble, puisqu'il était camouflé sous le béton des fondations. Le juge précise que ce sont des aveux quant à des faits, qui peuvent produire des conséquences juridiques. En revanche, leur existence ne règle pas la question juridique du caractère apparent ou caché des vices de fondation, une question de droit<sup>7</sup>. Le juge conclut aussi que les appelants ne présentent aucune théorie de responsabilité

<sup>5</sup> Jugement entrepris, *supra*, note 1, paragr. 36-43.

<sup>6</sup> *Province canadienne de la Congrégation de Sainte-Croix c. Centre de services scolaire Chemin-du-Roy*, 2022 QCCA 227, paragr. 9-11, repris dans *Autorité des marchés financiers c. Weynant*, 2023 QCCA 122, paragr. 22 et *Dostie c. Procureur général du Canada*, 2022 QCCA 1652, paragr. 20, demande d'autorisation d'appel rejetée, n° 40597. Voir aussi *Canada (Procureur général) c. Confédération des syndicats nationaux*, 2014 CSC 49, paragr. 15-21; *Azimut Promoteur immobilier inc. c. Gauthier*, 2022 QCCA 1299, paragr. 10-11; *Société de l'assurance automobile du Québec c. Ville de Montréal*, 2022 QCCA 1165, paragr. 20; *Mallat c. Autorité des marchés financiers de France*, 2021 QCCA 1102, paragr. 122-123, demandes d'autorisation d'appel et d'appel incident à la Cour suprême rejetées, 28 avril 2022, n° 39859; *B.J. c. La Capitale assureur de l'administration publique inc.*, 2020 QCCA 615, paragr. 34-35; *Brazil c. Boileau*, 2020 QCCA 84, paragr. 9-11 [*Brazil*]; *Fanous c. Gauthier*, 2018 QCCA 293, paragr. 14-15; *9213-1705 Québec inc. c. Geitzen*, 2016 QCCA 71, paragr. 12.

<sup>7</sup> Jugement entrepris, *supra*, note 1, paragr. 15. Voir aussi *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, paragr. 41.

distincte contre l'intimée, avec des allégations de fautes précises, lesquelles doivent selon lui être différentes de celles plaidées dans le recours en vices cachés contre les vendeurs<sup>8</sup>.

[19] Le juge s'est positionné sur la question de l'existence de la responsabilité de l'intimée sur la base d'une preuve incomplète, nonobstant la complexité de l'enjeu. Ce faisant, malgré sa propre mise en garde, il commet une erreur semblable à celle commise par le juge d'instance dans *Brazil c. Boileau*<sup>9</sup> en tranchant la question du caractère apparent ou non du vice allégué.

[20] Dans *Brazil*, cité par le juge et les parties, le juge de première instance avait rejeté l'action en vices cachés du demandeur contre la vendeuse de la maison d'habitation, qu'il cherchait à faire déclarer responsable *in solidum* avec l'entreprise d'inspection préachat. Selon le juge de première instance, les vices allégués, c'est-à-dire l'accumulation d'ocre ferreuse dans le sol, étaient apparents. La Cour a décidé que le juge ne disposait pas de la preuve pour déterminer si les vices étaient apparents. Le problème de contamination d'ocre ferreuse étant complexe, il était important de laisser au demandeur le soin de présenter une preuve complète, dont le témoignage de l'inspecteur, pour déterminer si ce dernier avait mené son inspection selon les règles de l'art<sup>10</sup>.

[21] Ces enseignements s'appliquent ici. À la lecture de la demande introductive d'instance, on peut voir un lien entre les faits allégués et les conclusions recherchées. Les appelants allèguent notamment que :

- L'inspecteur a été rassurant durant son inspection relativement aux questions des appelants sur les fondations de la maison en confirmant que la maison était en bon état (paragr. 17-18);
- L'inspecteur a préparé son rapport de 34 pages en moins de 30 minutes selon un modèle partiellement complété à l'avance et l'a remis sans recommandation additionnelle (paragr. 20 et 78);
- L'inspecteur n'a pas conseillé les appelants adéquatement et ne les a pas alertés en insistant sur les problèmes du bâtiment, alors qu'il aurait dû. Son rapport ne fait que conseiller systématiquement aux appelants de faire appel à un expert alors qu'il aurait dû déclencher un signal d'alarme au sujet de la fondation (paragr. 77-82).

[22] Ces allégations, si démontrées, pourraient donner ouverture au recours en responsabilité contre l'intimée.

---

<sup>8</sup> Jugement entrepris, *supra*, note 1, paragr. 19-23.

<sup>9</sup> *Brazil*, *supra*, note 6.

<sup>10</sup> *Id.*, paragr. 14-16.

[23] Ce recours contre l'intimée, dans une situation où le vice en question se rapporte aux fondations, est plutôt complexe. Sa responsabilité dépend notamment d'indices visibles qui auraient permis de supposer l'existence des vices<sup>11</sup>. La nature de ces signes susceptibles de pointer les vices de fondations sera mieux comprise lors de l'instruction<sup>12</sup>, où le juge du fond pourrait bénéficier du témoignage de l'inspecteur préachat et des ingénieurs qui ont été appelés par les parties à rédiger des rapports sur la question. Le juge devra aussi vraisemblablement examiner la relation contractuelle qui intervient entre la société d'inspection et les appelants, ainsi que les manœuvres de mauvaise foi des vendeurs que les appelants semblent alléguer.

[24] Aux paragraphes 14 et 17 du jugement<sup>13</sup>, le juge renvoie à des allégations qu'il considère comme étant des aveux, en soulignant que la théorie des appelants présente un vice « occulte »<sup>14</sup>. Or, un aveu porte sur un fait et non pas sur la qualification juridique de celui-ci<sup>15</sup>. En l'espèce, cette analyse serait mieux accomplie par un juge saisi du fond du litige après l'administration d'une preuve complète. Surtout, le paragraphe 17 est manifestement erroné et ne reflète pas le rapport de M. Beauchamp. Du reste, que les vices aient été occultes aux yeux des appelants ne déresponsabilise pas nécessairement l'intimée dans le recours subsidiaire contre elle.

[25] L'inspecteur préachat a une obligation de moyen vis-à-vis l'acheteur dans son inspection visuelle, qu'il doit accomplir comme un inspecteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances<sup>16</sup>. L'examen entrepris lors de l'inspection

<sup>11</sup> *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, paragr. 72.

<sup>12</sup> Voir, à titre d'exemple de causes complexes mettant en cause des problèmes avec les fondations : *Perreault c. New Apostolic Church Canada*, 2016 QCCA 1657, paragr. 11-13, *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, paragr. 71-78; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, paragr. 23.

<sup>13</sup> Lesquels se lisent ainsi :

[14] Or, les allégations en demande contiennent des aveux à l'effet que la prétendue problématique affectant la résidence ne pouvait pas être identifiée avant son achat, sans détruire le béton superficiel des fondations. Entre autres, on y indique que (i) des manifestations sur les enjeux de structure « n'étaient pas visibles lors de la visite préachat », et que (ii) ce n'est qu'après des « découvertes graduelles » que les demandeurs mandatent un ingénieur qui retire partiellement le revêtement de la fondation en juin 2020 et y constate alors des lacunes, en précisant au surplus que (iii) « cet état de fait n'était pas apparent lors de l'inspection préachat ».

[...]

[17] Enfin, les demandeurs soulignent que l'ingénieur qu'ils ont mandaté en juillet 2020 conclut également que les fondations étaient « dans un état généralement acceptable », sans identifier de problème particulier à la suite d'une visite de l'immeuble, ceci menant les demandeurs à conclure que « le vice était clairement caché et avait été sciemment camouflé par les vendeurs ».

[Renvois omis]

<sup>14</sup> Jugement entrepris, *supra*, note 1, paragr. 20.

<sup>15</sup> *Touchette c. Camirand*, 2021 QCCA 268, paragr. 5.

<sup>16</sup> *Warnock Hersey Professional Services Ltd. c. Gaspan*, 1988 CanLII 967 (QC CA) : « Comme le reconnaît Warnock dans son mémoire (p. 14), l'obligation lui résultant du louage de ses services (le

« doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi et en l'absence d'indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à poser des gestes autrement intrusifs afin de vérifier les moindres détails de l'immeuble inspecté »<sup>17</sup>. Dans ce cadre, l'inspecteur doit déceler ce qu'un acheteur raisonnable aurait pu déceler lui-même et ne doit pousser son analyse plus loin que s'il y a un signe de vice<sup>18</sup>.

[26] Dans une action contre les vendeurs pour vices cachés, l'obligation de pousser l'investigation en cas de signe apparent de vice appartient ultimement à l'acheteur<sup>19</sup>. Dans l'arrêt *St-Louis c. Morin*, la Cour reconnaît que l'acheteur perd son recours contre le vendeur si l'inspecteur dont il retient les services omet de faire une inspection plus approfondie face à un signe ou un indice d'un vice potentiel<sup>20</sup> :

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;

[27] Ainsi, selon les circonstances, comme dans l'arrêt *Préseault c. Inspec-Tech inc.*, certains signes de vice doivent alerter l'inspecteur préachat, qui doit alors pousser son investigation<sup>21</sup>. Dans cette affaire, la Cour rejette le recours en vices cachés contre le vendeur à cause des manifestations extérieures des vices que l'inspecteur aurait dû voir et signaler.

[28] En l'espèce, les constatations des experts ainsi que les photos déposées en preuve appuient l'observation des appelants que le mur extérieur semble avoir bénéficié d'une couche de peinture récente. Malgré ces remarques et la mention des travaux de crépi, l'inspecteur n'a pas poussé son examen davantage. Est-ce qu'il était devant des « signes révélateurs de problèmes pour affecter de façon substantielle l'intégrité » de la maison, pour reprendre les mots du contrat d'inspection? Une preuve complète (y compris le témoignage de l'inspecteur) serait souhaitable pour répondre à la question.

---

mandat) aux fins d'une inspection visuelle de la bâtisse du point de vue structural, en était une de diligence raisonnable d'un bon père de famille, soit le comportement d'un ingénieur normalement prudent et compétent placé dans les mêmes circonstances. »

<sup>17</sup> *Laviolette c. Dugas*, 2022 QCCA 643, paragr. 14, citant *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, paragr. 20-21.

<sup>18</sup> *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, paragr. 43 et *Giagnotti c. Anania*, 2016 QCCA 914, paragr. 48, citant *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, paragr. 20-21.

<sup>19</sup> *Mercier-Langevin c. L'Écuyer*, 2023 QCCA 624, paragr. 17.

<sup>20</sup> *St-Louis c. Morin*, 2006 QCCA 1643, paragr. 39. Voir aussi *Brazil*, *supra*, note 6, paragr. 12.

<sup>21</sup> *Préseault c. Inspec-Tech inc.*, 2004 CanLII 76336 (QC CA).

Le juge aurait dû ainsi faire preuve de prudence avant de rejeter le recours contre l'inspecteur au stade préliminaire.

[29] Par ailleurs, la Cour a reconnu qu'il n'y a pas d'obstacle à ce que le recours en vices cachés contre le vendeur et celui contre la société d'inspection préachat soient entrepris dans la même instance, comme c'est fréquemment le cas, malgré l'apparence contradictoire des recours<sup>22</sup>.

[30] En concluant que l'action contre l'intimée était manifestement vouée à l'échec pour justifier son rejet en application de l'article 168 C.p.c. ainsi que des articles 51 et suivants C.p.c., le juge commet une erreur révisable. En conséquence, je propose d'accueillir l'appel, d'infirmer le jugement entrepris et de rejeter la demande de l'intimée en irrecevabilité et en rejet pour abus, le tout avec les frais de justice en première instance et en appel.

---

MARK SCHRAGER, J.C.A.

---

<sup>22</sup> *Brazil, supra*, note 6, paragr. 12-13.