

L'ARRÊT IMMEUBLES SARATOGA INC. : LE VICE CACHÉ DÉMYSTIFIÉ

Par Amélie Pasquin, Garceau Pasquin Pagé Viens, S.E.N.C.R.L.

Le 21 décembre 2007, la Cour d'appel rendait jugement dans l'affaire *Axa Assurances inc. c. Immeubles Saratoga inc., Danielle Villiard et Lombard du Canada*.

Il s'agissait d'une action intentée par Axa Assurances inc., subrogée dans les droits de son assuré Mario D'Orazio, suite à l'incendie de sa résidence, le 9 janvier 1998, alléguant la responsabilité des défendeurs résultant de l'obligation de garantie pour vices cachés.

LES FAITS

Le 26 août 1983, Madame Danielle Villiard achetait de Immeubles Saratoga inc. un immeuble résidentiel à Dollard-des-Ormeaux. Le 30 juillet 1985, Madame Villiard vend sa propriété à Mario D'Orazio. Au début du mois de janvier 1998, durant la tempête de verglas, Monsieur D'Orazio a utilisé son foyer au bois se trouvant dans la salle familiale au rez-de-chaussée de sa résidence. Entre le 6 et le 8 janvier 1998, Monsieur D'Orazio aurait brûlé l'équivalent d'une demie corde de bois. Le 9 janvier 1998, la résidence était détruite par un incendie.

Selon le technologue professionnel Michel Gauthier mandaté par Axa Assurances inc., la cause de l'incendie est attribuable à un vice de construction du foyer. En effet, celui-ci note que « la déficience de construction du foyer qui est à l'origine de l'incendie est l'épaisseur inadéquate des parois de l'âtre du foyer combinée au dégagement inadéquat des structures combustibles adjacentes. » Axa a indemnisé son assuré pour une somme totale de 433 356,00\$ et, subrogée dans le droit de ce dernier, poursuit Immeubles Saratoga inc. et Madame Villiard puisque, selon Axa, les conclusions de l'expert Gauthier réfèrent à un vice caché de construction.

En 1987, Madame Villiard fait cession de ses biens et est libérée de sa faillite le 23 avril 1988, soit antérieurement au sinistre. Les moyens de défense de Madame Villiard sont donc à l'effet que sa faillite personnelle l'a libéré de sa garantie de qualité et qu'en conséquence le recours contre elle est irrecevable. De plus, elle plaide qu'elle ne connaissait pas le vice caché et donc elle ne peut être reconnue responsable des dommages-intérêts soufferts par l'acheteur de sa propriété à savoir Monsieur D'Orazio.

Lombard du Canada, assureur de Madame Villiard, est également poursuivi, en date du 19 février 2002, soit plus de 3 ans après l'incendie. Lombard prétend notamment qu'il n'existe aucune solidarité ou obligation *in solidum* entre elle et son assurée et, qu'en conséquence, l'action intentée contre elle en février 2002 est prescrite.

LE JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE

D'une part, l'Honorable Jean-Yves Lalonde conclut qu'il n'existe pas de solidarité entre Lombard et son assurée Villiard et, qu'en conséquence, le recours contre Lombard est effectivement prescrit.

D'autre part, le juge Lalonde, sur la question de la cession des biens de Madame Villiard, est d'avis que la libération de cette dernière de sa faillite en avril 1988 a eu pour effet de la libérer de son obligation de garantie de qualité envers D'Orazio pour la vente

exécutée en 1985. Étant arrivé à ces conclusions, le Tribunal a rejeté l'action de la demanderesse avec dépens.

LE JUGEMENT D'APPEL

Axa a interjeté appel de cette décision et, le 21 décembre 2007, la Cour d'appel a renversé le jugement de la Cour supérieure et a accueilli en partie l'action de la demanderesse. En effet, la Cour d'appel a repris les arguments présentés en première instance, à savoir :

- « 1. Est-ce que Villiard a été libérée de la réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité, par l'effet de sa faillite survenue en 1987 ?
 - 2. Est-ce que Lombard a été libérée de cette réclamation ?
 - 3. Est-ce que l'action intentée par Axa, en février 2002, était prescrite contre Lombard ?
 - 4. Le cas échéant, quel est le montant des dommages qui doit être accordé à Axa ?
- »

Faillite

Premièrement, la principale question est de savoir « (...) si une réclamation résultant de l'obligation de garantie de qualité intentée après la libération du failli, pour un immeuble vendu avant la faillite, constitue une réclamation prouvable au sens de l'article 121 de la *L.F.I.* et, le cas échéant, si le failli en a été libéré. » La Cour a analysé les dispositions des articles 121 et 178 (2) de la *L.F.I.* et a examiné la jurisprudence et la doctrine applicable pour finalement conclure que Madame Villiard continue d'être liée par la garantie de qualité même après sa libération de sa faillite puisque la réclamation résultant de l'obligation de garantie était une réclamation non prouvable au moment de la faillite.

Prescription contre Lombard

Lombard prétendait à l'absence de solidarité entre elle et son assurée. La Cour d'appel précise que suite à l'arrêt *CGU c. Wawanesa, compagnie mutuelle d'assurances*, rendu par la Cour d'appel le 4 avril 2005, la solidarité de l'assureur et de l'assurée existe et, conséquemment, une action intentée contre l'assurée interrompt la prescription contre l'assureur.

L'action intentée le 5 janvier 1999 par Axa contre Villiard a donc interrompu la prescription du recours solidaire contre Lombard.

Les dommages

Madame Villiard n'est pas considérée comme un vendeur professionnel et par conséquent aucune présomption de connaissance ne pèse contre elle. Suivant les prescriptions de l'article 1728 du *Code civil du Québec*, l'acheteur devait donc prouver la connaissance du vice par le vendeur afin d'obtenir des dommages et intérêts, ce qui est reconnu par la jurisprudence depuis plusieurs années. Effectivement, la Cour a décidé que Madame Villiard était de bonne foi et qu'elle ne connaissait pas le vice de construction affectant le foyer. Elle n'est pas tenue d'indemniser Axa pour la perte du contenu et des frais de subsistance qui ne font pas partie de la vente et qui ne sont pas visés par la garantie prévue au Code civil.

Toutefois, lorsque le bien péricule à cause du vice, la perte du bien garanti doit être supportée par le vendeur.

En effet, les articles qui gouvernent l'obligation de garantie de qualité contre les vices cachés sont notamment les suivants :

l'article 1726 du *Code civil du Québec* :

« 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 »

l'article 1727 du *Code civil du Québec* prévoit :

« Lorsque le bien péricule en raison d'un vice caché qui existait lors de la vente, la perte échoit au vendeur, lequel est tenu à la restitution du prix; si la perte résulte d'une force majeure ou est due à la faute de l'acheteur, ce dernier doit déduire, du montant de sa réclamation, la valeur du bien, dans l'état où il se trouvait lors de la perte. »

Lorsque le bien vendu subi des dommages en raison d'un vice caché présent au moment de la vente, le vendeur est tenu de la perte du bien garanti qu'elle soit totale ou partielle. La garantie de qualité édictée à l'article 1726 *Code civil du Québec* assure l'acheteur du bon usage de la chose vendue. Dans l'éventualité d'une perte en tout ou en partie d'un bien en raison d'un vice caché présent au moment de la vente, l'acheteur a droit à une réduction du prix de vente ou encore à sa restitution afin de l'indemniser de la perte de la chose viciée.

La perte ainsi indemnisée doit être évaluée au moment de la vente du bien endommagé. Ainsi dans le cadre d'une demande en diminution du prix de vente, l'indemnité financière octroyée devrait représenter la diminution de la valeur du bien vendu. Toutefois, de façon concrète, les Tribunaux ont tendance à utiliser, comme base de calcul, le coût pour procéder aux réparations au bien endommagé.

Dans l'affaire Immeubles Saratoga, la Cour d'appel a conclu que Madame Villiard n'était tenue qu'à la restitution du prix de vente moins la valeur du terrain qui n'a pas fait l'objet d'une perte. La résidence et son terrain ayant été acquis à l'origine, pour une somme de 120 000,00\$ dont 15 000,00\$ pour le terrain, la Cour d'appel mentionne que le montant à restituer est limité à 105 000,00\$. De plus, la Cour d'appel a décidé que l'assureur de Madame Villiard ne pouvait être tenu responsable de l'indemnisation de l'objet vicié en vertu notamment de l'exclusion légale contenue à l'article 2465 du *Code civil du Québec* qui se lit comme suit :

« L'assureur n'est pas tenu d'indemniser le préjudice qui résulte des freintes, diminutions ou pertes du bien et qui proviennent de son vice propre ou de la nature de celui-ci. »

En effet, l'Honorable juge Louis Crête dans l'affaire *Assurances générales des Caisses Desjardins c. Le Groupe Commerce, compagnie d'assurances et Riccio*, a mentionné qu'il fallait faire une nuance importante entre le vice caché lui-même et le sinistre causé par le vice caché.

Ainsi, la Cour d'appel dans la décision sous étude, a déduit une somme de 5 000,00\$ représentant la valeur du foyer à l'époque de l'achat de la résidence. Cette déduction représente le montant de l'évaluation du vice propre.

La Cour d'appel a donc accueilli l'appel et a condamné solidairement Madame Villiard et son assureur à payer la somme de 100 000,00\$ représentant la restitution du prix de vente moins la valeur du terrain. Madame Villiard, quant à elle, est également condamnée à payer la somme de 5 000,00\$ représentant le prix total du foyer à l'époque de l'achat.

Cette décision de la Cour d'appel vient donc réitérer les principes retenus par la jurisprudence antérieure. Les dommages au bien vendu sont garantis sans égard à la connaissance du vendeur. Le vice lui-même est garanti par le vendeur, mais l'assureur n'est pas tenu d'indemniser. Les autres dommages ne sont garantis par le vendeur que sur la preuve de sa connaissance du vice ou lorsqu'il est présumé le connaître.