

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-044822-081

DATE : LE 5 FÉVRIER 2018

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GÉRARD DUGRÉ, J.C.S.**

---

**9125-5216 QUÉBEC INC. – et –**  
**MOTELI PROPERTY MANAGEMENT**  
Demanderesse

c.  
**SOGEVEM ASSOCIÉS EXPERTS CONSEILS LTD.**  
**(f.a.s.n LE GROUPE SOLROC)**  
Défenderesse

---

**JUGEMENT**

---

**I**

[1] Le présent jugement porte essentiellement sur la responsabilité contractuelle d'un inspecteur préachat, ingénieur, envers l'acheteur d'un immeuble à logements multiples acquis en février 2003 pour le prix de 8,2 millions de dollars.

[2] En l'instance, les demanderesse réclament 4 191 000 \$ à la défenderesse parce que, selon elles, cette dernière aurait commis une faute dans l'exécution de son contrat conclu en décembre 2002 et dont l'objet est décrit comme suit : « Proposal for the building condition assessment of the property located at 200, Cité des Jeunes, in Hull, Québec ».

[3] La défenderesse conteste vivement ce recours et en demande le rejet puisque, selon elle, elle n'a commis aucune faute et la preuve est nettement insuffisante pour

conclure que les demanderesses ont subi une perte dans les circonstances. Elle ajoute de plus que Moteli Property Management n'a pas d'intérêt en l'instance.

[4] La problématique soulevée par le présent litige est particulièrement inusitée. En effet, les demanderesses sont encore à ce jour propriétaires de l'immeuble, mais réclament les dommages qu'elles prétendent avoir subis au cours des 15 dernières années, et ce, suite à une inspection visuelle préachat de 2 400 \$.

## II

[5] La demanderesse 9125-5216 Québec inc. (« 9125 ») est une société constituée en janvier 2003 dans le but d'acquérir l'immeuble en cause le 28 février 2003 et dont les actionnaires sont messieurs David A. Grunberger, David E. Grunberger et Michael Fischer. Ce dernier est également l'âme dirigeante de Moteli Property Management (« Moteli »), la compagnie de gestion d'immeubles avec laquelle le contrat D-1 a été conclu et c'est à elle qu'est adressé le rapport en litige (P-6) de la défenderesse en janvier 2003.

[6] Sogevem Associés Experts Conseils Ltd. (« Sogevem ») est une firme spécialisée notamment dans le domaine de l'ingénierie et de l'inspection de bâtiments. C'est la division de cette dernière, le Groupe Solroc, qui a fait l'inspection et préparé le rapport P-6 (le « rapport Solroc »). M. Aimé Bensoussan en est le président.

[7] L'immeuble en cause a été construit en 1972. Il s'agit d'une tour à logements de 15 étages située sur la rue Cité des Jeunes, à Hull. Le bâtiment est fait de béton armé et dont l'extérieur est recouvert de briques. Il comporte 194 logements et un garage souterrain.

[8] Avant de circonscrire le contexte de la présente affaire, il importe d'établir la chronologie des principaux faits.

[9] En octobre 2002, M. Fischer reçoit de son courtier Grant Ellis l'inscription de l'immeuble, alors propriété de 9093-6766 Québec inc., et entre en négociations avec son représentant, M. Paolo Molesini.

[10] Le 29 octobre, M. Fischer transmet en son nom « et/ou nominee "in trust" for a company to be incorporated » une offre d'achat de l'immeuble pour le prix de 8,2 millions \$ dont le délai d'acceptation se termine le 4 novembre 2002<sup>1</sup>.

[11] Le 4 décembre 2002, M. Fischer fait appel à Sogevem pour effectuer une inspection, cette dernière lui soumet une proposition écrite que M. Fisher, par l'intermédiaire de son adjointe, signera le lendemain (D-1).

---

<sup>1</sup> Pièce P-4.

[12] Le 11 décembre 2002, l'ingénieur David Graham Carr, de Sogevem, accompagné de M. Eric Fedida, apprenti-ingénieur, procède à l'inspection visuelle de l'immeuble du sous-sol jusqu'au toit. Il affirme avoir suivi la norme ASTM E 2018-01 (2001) applicable au « property condition assessment ». Il a utilisé un outil de magnification (soit des jumelles ou caméra avec zoom) afin de pouvoir examiner les murs extérieurs de briques à partir du sol. M. Carr est un généraliste et ceci se reflète dans son rapport.

[13] Le 21 janvier 2003, M. Carr soumet à Moteli le rapport d'inspection Solroc (P-6).

[14] Quelques jours plus tard, M. Fisher entre en contact avec M. Bensoussan et demande si les valeurs du rapport peuvent être diminuées et les tableaux des coûts extraits du rapport aux fins du financement. M. Bensoussan refuse.

[15] Le 28 février 2003, 9125 acquiert de 9093-6766 Québec inc. l'immeuble pour un montant de 8,2 millions \$ (P-7).

[16] Plus de trois ans plus tard, le 13 juillet 2006, un avis d'infraction est transmis à 9125 par la Ville de Gatineau. Cet avis fait état, entre autres, de briques qui se détachent de l'immeuble.

[17] Le 31 août 2006, un rapport d'inspection de l'immeuble est préparé par la Ville de Gatineau.

[18] Le 21 septembre 2006, la Ville de Gatineau somme 9125 d'effectuer des réparations à l'immeuble.

[19] Le 10 octobre 2006, la Ville de Gatineau prépare un autre rapport d'inspection de l'immeuble.

[20] Le 23 novembre 2006, l'ingénieur Yves Auger, des Consultants Yves Auger & Associés inc., visite pour la première fois l'immeuble.

[21] Le 19 décembre 2006, un projet de contrat pour la réparation de la brique est échangé entre 9125 et Groupe Solution; ce contrat ne sera cependant jamais signé.

[22] Le 14 mars 2007, les firmes Consultants Yves Auger et Bellai & Frères Construction effectuent des tests sur une section du parement de briques (« brick cladding ») de la façade sud de l'immeuble<sup>2</sup>.

[23] Le 18 avril 2007, M. Auger soumet son rapport d'inspection (P-9).

[24] Le 30 mai 2007, l'inspecteur de la Ville de Gatineau visite de nouveau l'immeuble afin de l'inspecter.

---

<sup>2</sup> Pièce P-9.

[25] Le 5 juin 2007, un avis final de la Ville de Gatineau est expédié à 9125 afin qu'elle effectue les réparations à l'immeuble.

[26] Aux mois de juillet et août 2007, l'ingénieur Robert Jardine, de la firme Cleland Jardine Engineering Ltd., visite l'immeuble afin d'effectuer une analyse de la structure de l'immeuble.

[27] Le 22 août 2007, M. Jardine soumet son rapport P-11 (ci-après le « rapport Jardine 2007 »). Ce dernier établit essentiellement, après avoir complété « a structural review of the brick cladding and balcony floors of the highrise apartment building located at 200 Cité-des-Jeunes, Gatineau, Quebec » (p. 1), que des réparations estimées à 3 745 000 \$ sont nécessaires. Ceci amène immédiatement les demanderesses à conclure que le rapport Solroc les a induites en erreur et qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si ce rapport n'avait pas été fautif.

[28] À l'automne 2007, les briques sont enlevées sur la façade frontale de l'immeuble par Gestion Epidaure inc.

[29] Le 8 mai 2008, 9125 envoie une mise en demeure à Sogevem réclamant la somme de 3 745 000 \$ (P-12).

[30] Le 13 juin 2008, 9125 conclut un « construction management contract » avec Soldev Entreprises inc. pour effectuer divers travaux sur l'immeuble devant être complétés à la fin de septembre 2008 (P-13). Soldev fera effectuer des travaux de l'ordre de 1,5 millions \$ (principalement par Constructions Turrin pour un total de 927 357,69 \$).

[31] Les demanderesses affirment avoir effectué d'autres travaux sur l'immeuble, mais sans l'entremise de Soldev lesquels sont de l'ordre de 1,4 million \$, dont une partie (833 000 \$) aurait été réalisée par Construction Tyron inc. Selon les demanderesses, des travaux de l'ordre de 720 931,26 \$ sont toujours en suspens et devraient être effectués sur l'immeuble.

[32] De juin à octobre 2008, une membrane est installée et des briques sont remplacées par Constructions Turrin inc. Elle remplace les fenêtres et les balcons en même temps. Des travaux sont aussi effectués au stationnement souterrain.

[33] Le 19 août 2008, les demanderesses intentent leur action contre Sogevem. Cette action sera amendée à plusieurs reprises par la suite par les demanderesses, tout comme leur théorie de la cause. Les demanderesses se sont fondées essentiellement sur le rapport Jardine 2007 pour tenter leur recours.

[34] Or, en 2012, M. Jardine découvrira et remettra aux demanderesses un rapport d'inspection préachat daté du 18 juin 2002 qu'il avait préparé pour Osgoode Properties,

une société intéressée à l'époque à acquérir l'immeuble en cause (P-27) (ci-après le « rapport Jardine 2002 »)<sup>3</sup>.

[35] Le 10 octobre 2014, 9125 signe avec Construction Tyron un contrat d'entreprise afin d'effectuer les travaux suivants : « demolish brick railings, masonry work, install galvanized steel railings », pour la somme de 725 000 \$ avant taxes et 833 568,75 \$ après taxes.

\* \* \*

[36] La présente action résulte essentiellement du contrat D-1, du rapport d'inspection Solroc (P-6) et notamment du rapport d'inspection Jardine préparé en juin 2002 (P-27) et du rapport Jardine préparé en août 2007 (P-11).

#### LE CONTRAT DE SERVICES – D-1

[37] Le 4 décembre 2002, Sogevem, par l'entremise de sa division Groupe Solroc, transmet par télécopieur à M. Fischer une « proposal for the building condition assessment of the property located at 200 Cité des Jeunes, in Hull, Quebec » (D-1). Le texte de cette proposition est crucial dans le présent litige. Il est donc nécessaire de le reproduire :

Dear Sir :

We are pleased to submit our quotation regarding the assessment of the physical condition of the above-mentioned multi-residential property : a 15-floor residential building consisting of 194 units.

The building assessment consist of a physical inspection of the existing architectural, structural, electrical and mechanical installations. The purpose of the assessment is to provide preliminary information on existing and potential building conditions regarding the subject property.

The scope of the work can be described as follows :

The field work consists of a visual inspection of the building including the roof area, building exterior, interior installations, basement and any parking garage areas. Depending upon the nature of the facilities, it may be recommended that building systems and installations be assessed by electrical and mechanical engineering experts.

Government organizations are contacted to obtain information concerning the condition of the properties and any conformity issues concerning municipal regulations and building codes.

---

<sup>3</sup> Pour les fins du présent procès, M. Jardine a obtenu un permis temporaire de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

A summary report will be prepared which document and describe the condition and nature of the building components. Preliminary cost estimates are generated to identify areas where capital expenditures may be anticipated within both short-term and long-terms periods related to future repairs and/or improvements required for the major building components.

Our fee to carry out the building condition assessment of the building is two thousand four hundred dollars (\$2,400.00), taxes not included. Payment is due upon reception of the report.

The quoted prices are valid for thirty (30) days and may be revised thereafter.

Preparation for the work will be carried out immediately upon receipt of the mandate. The report will be issued within ten to fifteen (10-15) working days.

If the contract is awarded to us, we would appreciate the name and coordinates of the person to contact for the site visit.

We thank you for this opportunity to submit this estimate and look forward to being of service.

Yours very truly.

LE GROUPE SOLROC

[reproduit tel quel]

[38] Cette proposition sera acceptée par M. Fischer le 5 décembre 2002. En conséquence, le texte de cette entente produite sous la cote D-1 est devenu le contrat liant les parties.

LE RAPPORT D'INSPECTION SOLROC – P-6

[39] Après avoir effectué l'inspection visuelle de l'immeuble le 11 décembre 2002, la défenderesse soumet à M. Fischer le rapport Solroc. À cette étape, il convient d'en citer certains extraits afin de bien comprendre le recours intenté par les demanderesses.

#### 1.0 INTRODUCTION

Le Groupe Solroc's services were retained by *Moteli Property Management* to carry out a physical assessment of the existing architectural and structural conditions of the residential apartment building located at 200 Cité des Jeunes in Hull, Québec.

The purpose of the assessment was to provide *Moteli Property Management* with preliminary information on existing and potential building conditions regarding the subject property. [soulignement ajouté, italiques dans l'original]

[40] Ensuite, on peut lire :

This assessment is based upon a visual inspection of the subject property and is not intended to identify latent or hidden defects which may be present. [soulignement ajouté]

[41] Sous la rubrique « Methodology », on peut lire :

The field work consisted of a visual inspection of the building including the roof area, the building exterior, interior installations and parking areas. Notes and photographs of existing building and property conditions were taken.

The estimated costs outlined in this report are based upon the conditions observed during the inspection and our previous experience with similar repairs. Building plans were not available for review and items repair and/or replacement costs are approximate only. Detailed cost estimates should be obtained from qualified contractors where a specific item which has been identified as defective or deficient is to be addressed. [soulignement ajouté]

[42] Un peu plus loin, on lit :

#### 6.0 COST ESTIMATES TO REPLACE AND REMEDY DEFICIENCIES

The specific areas where repair work is either indicated or suspected to be required in the immediate or near future, including preliminary cost estimates are detailed below [...]

The estimated costs are based upon the site conditions encountered, and the observations made during the site inspection carried out on December 22, 2002. Building plans were not reviewed. Estimates of quantities and areas are, therefore, based upon field measurements, field observations and/or site interviews with the building contact. Item repair/replacement costs are approximate only; detailed quotations from qualified contractors should be obtained where a specific item is to be addressed.

[43] Plus loin, on peut lire :

#### PRELIMINARY COST ESTIMATED TO REPLACE AND REMEDY DEFICIENCIES

The specific areas where repair work is either indicated or suspected to be required in the short and long terms, including preliminary estimated expenditures are detailed below. [soulignement ajouté]

[44] Sous ce même titre, on y retrouve des tableaux indiquant « short-term improvements » pour un total de 145 000 \$ à 197 000 \$; et « long-term improvements » pour un total de 165 000 \$ à 225 000 \$.

SHORT TERM IMPROVEMENTS	
Details	Price
Allowance for installation of a carbon monoxide detection system in the garage	\$10,000.00 - \$15,000.00
Allowance for exterior brickwork and balcony repairs	\$50,000.00 - \$75,000.00
Allowance for repair of exit signs and door hardware	\$10,000.00 - \$12,000.00
Allowance for elevator upgrades	\$75,000.00 - \$95,000.00
Allowance for architectural improvements	N.A.
Allowance for code improvements	N.A.
<b>Total</b>	<b>\$145,000 - \$197,000.00</b>

LONG TERM IMPROVEMENTS	
Details	Price
Allowance for concrete repairs in the garage (slabs, columns etc.)	\$20,000.00 - \$30,000.00
Allowance for the replacement of the fresh air make up unit (for corridors)	\$20,000.00 - \$25,000.00
Allowance for exterior brickwork and balcony repairs	\$50,000.00 - \$75,000.00
Allowance for elevator upgrades	\$75,000.00 - \$95,000.00
Allowance for architectural repairs	N.A.
Allowance for code improvements	N.A.
<b>Total</b>	<b>\$165,000.00 - \$225,000.00</b>

The short term repairs include works which would presumably be carried out within the next 1-2 years. Long term improvements would be typically carried out within a time frame of 4-6 years or more.

[45] Enfin, à la p. 13, il est indiqué ce qui suit :

It should again be noted that this assessment is based upon a visual inspection of the subject property and is not intended to identify latent or hidden defects which may be present. The estimated costs outlined in this report are based upon the conditions observed during the inspection and our previous experience with similar repairs. Building plans were not available for review and item repair and/or replacement costs are approximate only. Detailed cost estimates should be obtained from qualified contractors where a specific item which has been identified as defective or deficient is to be addressed. [en italiques dans l'original, soulignement ajouté]



## LES RAPPORTS JARDINE 2002 ET 2007

[46] Dans son rapport d'août 2007, M. Jardine identifie les réparations à l'immeuble qui doivent, selon lui, être effectuées et qu'il estime au montant de 3 745 000 \$. C'est en se fondant sur ce rapport que les demanderesse intentent leur action le 19 août 2008 réclamant à la défenderesse la somme de 3 745 000 \$ (qu'elles augmenteront plus tard à 4 191 000 \$).

[47] On l'a dit, en 2012, M. Jardine remettra aux demanderesse un rapport d'inspection datée du 18 juin 2002 qu'il avait préparé pour Osgoode Properties. Selon les demanderesse, la comparaison entre le rapport Jardine 2002 (P-27) et le rapport Solroc (P-6)<sup>4</sup> confirme selon elles que le rapport de la défenderesse est fautif en ce qu'il n'aurait pas identifié toutes les réparations que nécessitait l'immeuble et, au surplus, avait grossièrement sous-estimé le coût des réparations qu'il avait par ailleurs identifiées. En effet, ce rapport Jardine 2002 estime que l'immeuble nécessite plus d'un million de dollars de réparations alors que le rapport d'inspection Solroc les estime, selon les demanderesse, à un total de 425 000 \$ tant à court qu'à long termes.

[48] M. Molesini, représentant de la vendeuse de l'immeuble, a témoigné qu'il avait rejeté le rapport Jardine 2002 que lui avait remis Osgoode Properties – qu'il a qualifié d'alarmiste et grossièrement exagéré – et qu'il n'était aucunement question de vendre l'immeuble à un prix moindre que 8,2 millions de dollars.

[49] C'est dans ce contexte que le tribunal doit trancher les prétentions des parties.

### III

[50] Les parties ont produit une preuve substantielle. Elles ont fait entendre plusieurs témoins – dont une dizaine d'experts – et produit de nombreuses pièces afin de prouver leurs prétentions respectives.

[51] Les demanderesse ont fait entendre messieurs Michael Fisher, Aaron Perlstein, David E. Grunberger, Albert Lallouz (entrepreneur général), Leslie Silber (c.p.a.), Roger Gauvin (entrepreneur), Robert Spirito (entrepreneur), Vittorio Tiramani (entrepreneur) et Mme Nina Alongi (ancienne employée). Les experts William Earle McKay (estimateur en coûts de construction), l'ingénieur en structure Yves Auger, l'ingénieur en structure Robert Jardine, l'évaluateur agréé Bertrand Tremblay et l'expert en génie civil Charles Abikhzer sont venus témoigner et ont tous produit leurs rapports d'expertise.

---

<sup>4</sup> Cette comparaison est consignée dans la pièce P-36.

[52] Il importe de souligner que M. Jardine, ingénieur et membre de la compagnie Cleland Jardine Engineering Ltd., est un ingénieur ontarien<sup>5</sup> qui a préparé un rapport sur la structure de l'immeuble daté du 22 août 2007 (P-11) sur lequel les demanderesses se sont fondées lorsqu'elles ont intenté leur action le 19 août 2008. Par la suite, M. Jardine découvrira et remettra aux demanderesses un rapport d'inspection daté du 18 juin 2002 qu'il avait préparé pour Osgoode Properties en vue d'acquiescer l'immeuble en cause, suite à une inspection faite le 12 juin 2002 (P-27). M. Jardine produira un autre rapport d'expertise pour les demanderesses lors du procès<sup>6</sup>.

[53] La défenderesse a quant à elle fait entendre messieurs Aimé Bensoussan, Paolo Molesini, David Graham Carr et Éric Fedida. Les experts Jacques Benmussa (architecte), Alex Glowacki (évaluateur agréé), Thomas Egli (ingénieur en structure) et M. Christian Bassila (juriscomptable) ont témoigné et produit leurs rapports d'expertise.

[54] De plus, les services d'un expert commun ont été retenus par les parties pour aider à établir le quantum des dommages-intérêts. Il s'agit de Mme Nathalie Ladouceur, experte en juriscomptabilité financière. Cette dernière a témoigné et a déposé un rapport d'expertise.

[55] Le tribunal relatara les éléments de preuve pertinents dans la mesure où il est nécessaire de le faire pour trancher le présent litige.

#### IV

[56] La question qui se pose en l'espèce est celle de savoir si ce recours des demanderesses est fondé. Plus précisément, il s'agit de déterminer si Sogevem a commis une faute dans l'exécution de son contrat de services D-1; si les demanderesses ont subi un préjudice; si ces dernières ont fait la preuve d'un lien de causalité adéquat entre la faute et le préjudice; et, le cas échéant, il faut établir le quantum des dommages-intérêts auxquels ces dernières ont droit pour compenser leur préjudice.

[57] Les prétentions de chacune des parties seront analysées dans le cadre de l'analyse.

---

<sup>5</sup> Pour les fins du présent procès, M. Jardine a obtenu un permis temporaire de l'Ordre des ingénieurs du Québec.

<sup>6</sup> Ce rapport a été produit sous la cote P-29.

v

**A. Quelles sont les règles de droit applicables à la solution du présent litige?**

[58] Les demanderesses reprochent à Sogevem d'avoir manqué à ses engagements aux termes du contrat D-1. Leur action est fondée sur la responsabilité contractuelle régie par l'art. 1458 C.c.Q. qui dispose :

**1458.** Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés.

Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.

[59] Les auteurs Baudouin, Jobin et Vézina rappellent la preuve que doivent présenter les demanderesses dans le cadre d'une action fondée sur l'inexécution d'un contrat :

[...] Ainsi, le contractant qui prétend que son cocontractant n'a pas exécuté une de ses obligations devra prouver cette inexécution contractuelle. Établir la faute d'un débiteur contractuel, c'est démontrer qu'il ne s'est pas conformé aux obligations qu'il avait assumées. La première chose à faire est évidemment d'établir l'existence de l'obligation qu'on invoque [...]

On doit se rappeler ici la grande pertinence de l'intensité de l'obligation et des présomptions pour la preuve que le créancier doit faire de l'inexécution d'une obligation à la charge du cocontractant.<sup>7</sup>

[60] Les savants auteurs précisent la nature de l'intensité du devoir contractuel :

Pour parvenir à porter ce jugement sur la conduite du débiteur, il faut connaître à la fois la nature exacte et l'intensité de ses obligations. Le devoir contractuel, tout comme d'ailleurs le devoir légal peut, en effet, être plus ou moins intense. La classification des obligations en obligations de moyens (ou de diligence), de résultat et de garantie est d'une aide précieuse à cet égard, puisque cette classification modifie considérablement le fardeau de preuve du créancier de l'obligation.<sup>8</sup> [note omise]

<sup>7</sup> Jean-Louis BAUDOUIN, Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2013, n<sup>o</sup> 719, p. 832. Voir aussi les art. 1448 C.c.Q., 1590 C.c.Q. et 2903 C.c.Q.

<sup>8</sup> *Id.*, n<sup>o</sup> 720, p. 842-843.

[61] Partant, il faut donc déterminer les obligations contractées par Sogevem aux termes du contrat D-1 et leur intensité. Ensuite, le tribunal devra vérifier si Sogevem a exécuté ses obligations entièrement, correctement et sans retard. De plus, le tribunal devra se pencher sur le rapport P-6 afin de déterminer s'il est conforme à ces obligations contractuelles. Enfin, le tribunal devra vérifier si les réserves et recommandations énoncées dans le rapport Solroc sont reliées aux divers travaux effectués par les demanderessees sur l'immeuble inspecté.

[62] M. Fischer est l'un des principaux dirigeants de chacune des demanderessees. C'est lui qui a conclu le contrat D-1 avec Sogevem. Le rapport Solroc P-6 a cependant été adressé à la demanderesse Moteli. Toutefois, c'est la demanderesse 9125 qui a acheté l'immeuble en cause. À la lumière de la preuve et de la relation entre M. Fischer, Moteli et 9125, le tribunal conclut que l'action intentée par ces deux dernières est régie par les règles de la responsabilité contractuelle.

[63] Pour avoir gain de cause, les demanderessees doivent donc prouver, selon la prépondérance des probabilités : (1) une faute contractuelle; (2) un préjudice; et (3) un lien de causalité entre les deux (LLUELLES et MOORE, n<sup>os</sup> 2948-3012)<sup>9</sup>. Il importe de préciser ces notions puisque l'extension de celles-ci est d'autant plus grande que leur compréhension est restreinte.

[64] Il faut en outre se placer à la date de l'inspection (11 décembre 2002) et à la date du rapport (21 janvier 2003) afin de déterminer la responsabilité de la défenderesse (*Marcotte c. Simard*, [1996] R.R.A. 554, 1996 CanLII 6547, EYB 1996-29237 (Qc CA)).

[65] Quelle est la faute reprochée à la défenderesse? Les demanderessees lui reprochent essentiellement d'avoir été négligente lors de l'inspection préachat en ce que le rapport Solroc n'a pas identifié tous les défauts apparents ni précisé les véritables coûts pour les réparer.

[66] Quel est le préjudice allégué? Les demanderessees se plaignent d'avoir acheté un immeuble qu'elles n'auraient pas acheté si elles avaient su le montant réel total des coûts pour réparer les défauts apparents dont il est affecté.

[67] Quel est le lien de causalité invoqué? Selon les demanderessees, la négligence de la défenderesse d'identifier tous les défauts apparents et de préciser les véritables coûts pour les réparer a entraîné qu'elles ont acheté un immeuble qu'elles n'auraient pas acheté autrement.

[68] Il convient de noter que sur le plan logique, le lien de causalité vient en troisième lieu puisqu'il s'agit de déterminer un lien entre la faute et le préjudice. Ainsi, ces deux

---

<sup>9</sup> Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 2e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2012 (ci-après « Lluelles et Moore »).

éléments doivent préalablement et précisément être déterminés afin que l'on puisse s'interroger s'il existe un lien suffisant entre la faute reprochée et le préjudice allégué. De plus, la faute et le préjudice doivent être circonscrits à défaut de quoi la responsabilité contractuelle de la défenderesse risque d'être élargie erronément lors de la détermination du lien de causalité<sup>10</sup>.

[69] Quel est le quantum des dommages-intérêts réclamés? Les demanderesses réclament un montant total de 4 191 000 \$ représentant, selon elles, leur perte subie et leur gain manqué. Il s'agit essentiellement du coût des réparations réelles et estimées pour corriger les vices apparents dont serait affecté l'immeuble, soit : (1) parement de briques : 1 175 000 \$; (2) balcons : 650 000 \$; et (3) stationnement : 2 100 000 \$<sup>11</sup>.

[70] Il importe maintenant de déterminer si les demanderesses ont prouvé tous et chacun de ces éléments essentiels au succès de leur recours.

## **B. Sogevem a-t-elle commis une faute dans l'exécution de ses obligations envers les demanderesses?**

[71] Pour répondre à cette question, il faut d'abord déterminer l'intensité des devoirs contractuels de la défenderesse aux termes du contrat D-1. En vertu de celui-ci, elle a contracté une obligation de *moyens*. Comme le soulignent les auteurs Baudouin et Deslauriers, « [l]e débiteur d'une obligation de moyens ou de diligence promet seulement de prendre les meilleurs moyens pour fournir un résultat au créancier, sans toutefois assurer celui-ci de sa réussite »<sup>12</sup>; et aussi, « [l]'obligation de moyens est celle pour la satisfaction de laquelle le débiteur est tenu d'agir avec prudence et diligence en vue d'obtenir le résultat convenu, en employant tous les moyens raisonnables, sans toutefois assurer le créancier de l'atteinte du résultat »<sup>13</sup>.

[72] Puisqu'il s'agit en l'espèce de responsabilité professionnelle, il importe de citer les propos de l'honorable juge Gonthier, rendant le jugement de la Cour, dans l'arrêt *St-Jean c. Mercier*<sup>14</sup>, qui explique l'impact sur la démarche analytique du tribunal vu que la défenderesse a une obligation de moyens et non de résultat :

<sup>10</sup> Sur le lien de causalité, voir J.-L. BAUDOUIN, P. DESLAURIERS et B. MOORE, *La responsabilité civile*, 8e éd., vol. 1, principes généraux, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2014, p. 709 et suiv.; J.-L. BAUDOUIN, *Les obligations*, préc., note 7, n<sup>os</sup> 753 et 764, p. 887-888, 913-919. Sur les conditions générales de la responsabilité contractuelle, voir J.-L. BAUDOUIN et P. DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7e éd., vol.1, principes généraux, Cowansville, Éd. Yvon Blais, p. 28-29, 1005 et suiv.; voir aussi J.-L. BAUDOUIN, *La responsabilité civile*, 8e éd., vol. 1, l'unité de la responsabilité extracontractuelle et contractuelle, p. 30; sur la faute, p. 159 et suiv.; sur le préjudice, p. 363 et suiv.

<sup>11</sup> Tous ces montants sont avant taxes.

<sup>12</sup> J.-L. BAUDOUIN, *La responsabilité civile*, 7e, préc., note 10, n<sup>o</sup> I-1250, p. 1025.

<sup>13</sup> J.-L. BAUDOUIN, *Les obligations*, préc., note 7, n<sup>o</sup> 37, p. 48, note omise.

<sup>14</sup> *St-Jean c. Mercier*, [2002] 1 R.C.S. 491, p. 511, par. 53, 2002 CSC 15.

**53** Pour déterminer si un professionnel a commis une faute, il faut en effet se demander si le défendeur s'est comporté comme un autre professionnel raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances (J.-L. Baudouin et P. Deslauriers, *La responsabilité civile* (5<sup>e</sup> éd. 1998), p. 850). Se demander principalement, dans cet examen général, si un acte donné ou une omission constitue une faute est réducteur de l'analyse et risque de semer de la confusion. Ce qu'il faut se demander c'est si l'acte ou l'omission constituait un comportement acceptable pour un professionnel raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances. La démarche erronée risque de mettre l'accent sur le résultat plutôt que sur les moyens. Le professionnel a une obligation de moyens et non de résultat. [souligné dans l'original]

[73] Les principales obligations contractuelles de la défenderesse envers les demanderesses consistaient à faire une inspection visuelle de l'immeuble, à estimer le coût des réparations probables et de soumettre un rapport écrit à l'acheteuse de son inspection et de ses estimations. Ces obligations étaient certes des obligations de moyens, mais elle avait le devoir de les remplir d'une manière prudente et diligente conformément aux règles de l'art applicables dans les circonstances. Évidemment, la pratique professionnelle courante ou les règles de l'art ne doivent pas être constitutives de négligence.

[74] Le fait que deux professionnels soient du même avis ne signifie pas qu'aucun d'eux n'a commis de faute (*Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374, 432-434, 441). Inversement, le fait que deux ingénieurs, agissant comme inspecteurs en bâtiment procédant à une inspection préachat, divergent d'opinions, comme en l'espèce, ne prouve pas que l'un d'eux a commis une faute. La question est plutôt de savoir si l'ingénieur Carr a agi comme un inspecteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances (*Roberge c. Bolduc*, p. 436, 441; *St-Jean c. Mercier*, par. 53) et, surtout, au même moment. L'arrêt *Marcotte c. Simard*, *supra*, par [64], est une illustration du principe qu'il faut se placer au moment pertinent pour déterminer si le professionnel a commis une faute.

[75] Les demanderesses plaident que l'inspection ayant été réalisée par un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs, il s'ensuit que les règles de l'art étaient donc différentes de celles applicables à une inspection réalisée par un technicien ou technologue en bâtiments. Le critère de la faute est le suivant : un inspecteur prudent et diligent, respectant les règles de l'art, placé dans les mêmes circonstances aurait-il préparé un rapport semblable au rapport Solroc? Ainsi, le fait que l'inspecteur soit un ingénieur plutôt qu'un technicien est une des nombreuses circonstances dont il faut tenir compte afin de déterminer si l'inspecteur a commis une faute dans l'exécution de son contrat de services. Toutefois, il importe de souligner que le fait que l'inspecteur soit un ingénieur ne transforme pas l'inspection visuelle en expertise approfondie. C'est ce que confirme l'arrêt *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, où la juge Côté écrit :

[39] Quant au recours contre l'ingénieur qui procède à une inspection préachat, ce dernier a un contrat avec l'acheteur et aucun lien de droit avec le vendeur. Il s'agit d'un contrat de service régi par l'article 2100 C.c.Q. :

Art. 2100. L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[76] Il faut noter que, contrairement à l'affaire *Lahaie c. Laperrière*, le contrat D-1 ne reprend pas la norme de pratique de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (par. 40) ni la norme ASTM E 2187-01 (2001) du *Standard Guide for Property Condition Assessments : Baseline Property Condition Assessment Process*.

[77] Dans ce même arrêt, la Cour d'appel analyse la responsabilité de l'ingénieur qui a procédé à une inspection préachat et qui n'a pas décelé un problème grave affectant les fondations de l'immeuble inspecté. La Cour d'appel infirme le jugement de première instance qui avait retenu la responsabilité de l'ingénieur et l'exonère pour les motifs suivants :

[70] La juge du procès a retenu la responsabilité de l'ingénieur Néron au motif qu'il avait fait preuve de négligence et d'incompétence dans le cadre de son inspection.

[71] Selon M. Néron, il y avait bien quatre fissures dans la fondation, mais il n'y avait pas de signes apparents d'affaissement de la maison.

[72] Pour réussir dans son recours contre l'inspecteur, les intimés devaient établir par prépondérance de preuve la responsabilité professionnelle de l'ingénieur. De fait, la responsabilité de l'inspecteur Néron ne peut être retenue qu'en présence d'indices visibles qui permettraient de conclure à un vice de sol, pour établir une faute dans l'accomplissement de son contrat.

[73] Il importe tout d'abord de souligner que l'inspection faite au coût de 339,32 \$ se veut une inspection visuelle sommaire tout comme le précise le contrat. L'inspecteur s'engage à vérifier les composantes structurales telles que la fondation, le plancher, les murs et le toit.

[74] Selon M. Néron, pour découvrir les indices d'affaissement visibles, sans effectuer une analyse ou un forage géotechnique du sol, il faut s'assurer que les joints du parement de brique ne sont pas fissurés puisque les murs reposent sur la fondation. Aussi, il faut porter une attention particulière aux fenêtres et voir s'il y a une distorsion. Comme il l'affirme :

Pour voir si les cadres, s'il y a affaissement le long d'un mur extérieur. Un des premiers symptômes qu'on voit c'est des cadres de fenêtres croches. On peut le voir par l'intérieur et on peut le voir par l'extérieur.

[75] M. Néron a fait ces vérifications et n'a rien constaté d'anormal. Il a également vérifié si les planchers étaient à niveau. Quant aux fissures, il les a constatées lors de l'examen de la fondation au sous-sol et les a notées au rapport. Il a indiqué au résumé de l'inspection que les quatre fissures devaient être réparées sous peu. À cet égard, il a pris connaissance de la soumission de M. Lepage et cela le confortait dans son idée qu'il s'agissait de fissures dont une était un peu plus ouverte, ce qui n'est pas inhabituel pour une fondation assez récente. Pour ce dernier, les fissures ne laissaient présager aucune défectuosité importante et n'étaient pas alarmantes.

[...]

[78] M. Bossus reconnaît que les joints de la brique ne sont pas lézardés et que la brique n'est pas fissurée. Il dira cependant que la forme des fissures à la fondation et le relief de la cassure de ces fissures perceptible au toucher sont un indice de mouvement. Il ajoute que la cassure de mouvement de l'escalier extérieur de la maison qui était en béton est également un indice de vice des sols. Alors que M. Néron attribue cette cassure du joint de l'escalier au phénomène du gel et dégel du sol, M. Bossus y voit un indice d'affaissement.

[79] La preuve était donc contradictoire quant à l'interprétation des manifestations ou réactions de la maison.

[...]

[81] Dans ces circonstances, la qualification du comportement de l'appelant Néron repose sur la seule appréciation subjective du juge du procès sans égard au contexte légal ou à ses obligations en vertu du contrat. En niant toute crédibilité à l'expert Bossus, il n'existe pas de preuve prépondérante d'éléments de la conduite qu'aurait eue un inspecteur agissant avec prudence et conformément aux règles de l'art. Il faut garder à l'esprit qu'un forage géotechnique a dû être effectué pour connaître la capacité ultime et portante admissible du sol pour établir que les fondations de la maison étaient insuffisantes.

[82] Or, M. Néron qui a une formation d'ingénieur n'est pas un expert en géotechnique. Comme le mentionnait le juge LeBel, alors de cette Cour, dans le cadre de l'obligation d'obtenir une expertise pour un acheteur, dans l'arrêt *Placement Jacpar Inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA), [1989] R.J.Q. 2309, à la page 2316 :

Dans le cas d'un édifice comme celui de l'appelante, l'acheteur prudent ou son expert, s'il en engageait un, satisferait à l'obligation d'inspection en procédant à un examen visuel des principaux éléments constitutifs de l'extérieur et de l'intérieur, des principaux systèmes mécaniques accessibles de la toiture et en vérifiant l'état de quelques-uns des appartements. Il ne serait pas obligé de



tout vérifier dans le détail et, encore moins, de commencer à ouvrir ou à souder /sic/ les planchers, les murs, les plafonds ou les fondations. Même en appliquant la jurisprudence qui semblait exiger la présence de l'expert, il faut comprendre les limites du rôle de celui-ci avant l'achat, ainsi que celles des exigences de l'article 1522 C.C., pour que joue la garantie contre les vices cachés. Cet examen n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire. [Je souligne]

[83] Dans cette affaire, les vendeurs reprochaient aux acheteurs de ne pas avoir fait effectuer de visite de l'immeuble par un expert, et qu'ainsi, ils n'avaient pas respecté leur obligation de prudence et de diligence. La Cour a conclu qu'il n'y avait pas d'obligation d'obtenir une expertise préalable à l'achat.

[...]

[85] Si l'on retient la proposition que le problème aurait dû être décelé par l'inspecteur puisque les signes d'affaissement étaient évidents et apparents, le vice devient apparent pour les intimés qui, à tout le moins, ont l'obligation de procéder à un examen raisonnable du bien acheté.

[86] C'est à tort que la juge a conclu à la faute de l'inspecteur Néron. C'est pourquoi je propose que seul l'appelant Lahaie soit tenu au remboursement des dommages.

[soulignement ajouté]

[78] Ces enseignements de la Cour d'appel sont donc utiles au tribunal afin de trancher la question de savoir si la défenderesse a commis une faute dans l'exécution de son contrat de services D-1 la liant aux demanderesses. En fait, le tribunal doit déterminer en l'espèce si la défenderesse a été fautive, soit lors de l'inspection visuelle, soit dans le contenu du rapport P-6.

[79] Après avoir analysé la preuve, le tribunal conclut que la défenderesse n'a pas commis de faute. Premièrement, elle a procédé à l'inspection visuelle du bâtiment conformément aux règles de l'art avec prudence et diligence. Deuxièmement, elle a estimé le coût des réparations identifiées de manière raisonnable et prudente. Troisièmement, elle a dressé et remis à l'acheteur un rapport adéquat de ses constatations comportant des recommandations et des mises en garde suffisantes.

[80] Voyons pourquoi le tribunal en arrive à ces conclusions.

[81] D'abord, la nature du mandat confié à la défenderesse était un mandat d'inspection visuelle avec un estimé préliminaire des coûts anticipés au cours des six années suivant le rapport relativement à des réparations ou améliorations de l'immeuble, ce qui correspond à un budget d'*entretien* et non de *remplacement* des composantes majeures de l'immeuble.

[82] L'expert Yves Auger a conclu quant à l'état du parement de maçonnerie que « ces problèmes ne pouvaient être détectés à moins d'enlever la brique à certains endroits » (P-9, p. 4). D'ailleurs, l'expert Jacques Benmussa est catégorique : « les travaux effectués en 2008 visaient à mettre l'édifice conforme aux normes actuelles en utilisant des matériaux nouveaux et plus coûteux qu'à l'origine et donc qui constituent de la plus-value au niveau des matériaux utilisés »<sup>15</sup>.

[83] On l'a vu, dans l'arrêt *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA), la Cour d'appel confirme que l'inspecteur préachat n'est pas obligé de tout vérifier dans le détail et encore moins de commencer à ouvrir ou à sonder planchers, murs, plafonds ou fondations. L'inspection visuelle n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire.

[84] La défenderesse insiste sur les termes suivants apparaissant au contrat D-1, à savoir : « the physical condition of the above-mentioned residential property », « the building assessment consists of a physical inspection of the existing architectural, structural, electrical and mechanical installations », et enfin « a summary report will be prepared which document describes the condition and nature of the building components ». Toutefois, ce contrat indique clairement « the scope of the work can be described as follows : the field work consists of visual inspection of the building [...] ».

[85] Les demanderesses reprochent à la défenderesse de ne pas avoir utilisé de jumelles (binoculaires) pour inspecter visuellement les joints du parement de briques aux étages supérieurs de l'immeuble.

[86] Or, les demanderesses n'ont pas prouvé que l'utilisation de jumelles soit une règle de l'art, qui, en cas d'omission, entraîne une faute de l'inspecteur. Ensuite, dans les faits, l'inspecteur a eu accès aux étages supérieurs par les balcons des appartements. De surcroît, le propre expert des demanderesses confirme que l'utilisation de jumelles n'aurait rien changé dans les circonstances : « ces problèmes [parement de briques] ne pouvaient être détectés à moins d'enlever la brique à ces endroits »<sup>16</sup>. Enfin, M. Carr explique avoir utilisé une caméra avec zoom.

[87] Les demanderesses reprochent aussi à la défenderesse de ne pas avoir sondé le béton du garage avec un marteau afin d'identifier de possibles défauts du béton. M. Jardine a témoigné qu'il utilise toujours un marteau lors de ses inspections visuelles. L'expert Jardine conclut son rapport P-29 : « In our opinion, hammer sounding of the concrete garage roof is an essential component in the evaluation of the garage condition during a pre-purchase inspection »<sup>17</sup>.

[88] Un autre expert, M. Charles Abikhzer, a témoigné que cette méthode pouvait être utilisée lors d'une inspection visuelle. Il a ajouté que cette méthode est également

---

<sup>15</sup> Pièce D-2, p. 9.

<sup>16</sup> Pièce P-9, p. 4.

<sup>17</sup> Rapport P-29, p. 5.

utilisée au Québec afin de déterminer les zones délaminées nécessitant une réparation du béton. Selon les normes applicables, l'usage de cette méthode – ou une autre méthode – devient une exigence minimale dès qu'une zone délaminée est identifiée par une inspection à l'œil nu<sup>18</sup>. Ainsi, selon cet expert, le *hammer-sounding survey* serait donc une méthode devant être utilisée *subséquentement* à une inspection visuelle qui a préalablement identifié une zone délaminée.

[89] Après analyse, le tribunal retient le témoignage de l'ingénieur en structure Thomas Egli, spécialiste dans la réparation de structure de béton, qui a témoigné à l'effet que le *hammer sounding* ne fait habituellement pas partie d'une inspection visuelle. D'ailleurs, son témoignage a été corroboré, du moins en partie, par M. Robert Spirito. Enfin, l'usage du *hammer sounding* apparaît être une méthode destinée à identifier un vice caché affectant le béton, ce qui ne constitue donc pas un vice apparent.

[90] En l'espèce, il n'est pas nécessaire de décider si la norme ASTM E 2183-01 (2001) énonce les usages et les règles de l'art qu'un ingénieur doit suivre lorsqu'il effectue une inspection visuelle quant aux « property condition assessments » ou s'il s'agit d'une clause externe au contrat D-1 qui ne lie pas les demanderesse. En effet, tant le contrat D-1 que cette norme ASTM confirment que l'estimation des coûts effectuée par la défenderesse était préliminaire (« Preliminary cost estimates »)<sup>19</sup>.

[91] À la lumière de la preuve prépondérante, le tribunal n'est pas convaincu que l'utilisation d'un marteau pour sonder la qualité du béton soit une règle de l'art à laquelle était tenue la défenderesse dans le cadre de son inspection visuelle de cet immeuble.

[92] Examinons maintenant les estimés des coûts énoncés dans le rapport Solroc.

[93] Au par. 61.3 de leur *Amended particularized motion to institute proceedings*, les demanderesse allèguent ce qui suit :

61.3 The Solroc Inspection Report (Exhibit P-6), completed after engineer Graham Carr's December 11th, 2002 site visit to the Property, and the Cleland Jardine Engineering Inspection Report (Exhibit P-27), estimated radically different amounts as capital expenditure repair allowances to repair certain defects in the same Property in 2002 :

Cleland Jardine (Exhibit P-27)	Amount	pg	Solroc (Exhibit P-6)	Amount	pg
Windows	\$20,000.00	2	Windows	None given	7
Brick cladding	\$100,000.00	2	Exterior brickwork and balcony repairs (short term)	\$50,000.00 to \$75,000.00	11
Balconies	\$460,000.00	3	Exterior	\$50,000.00 to	12

<sup>18</sup> Pièce P-30, p. 4.

<sup>19</sup> Voir contrat D-1, p. 1, section 9 – *Opinions of probable costs for remedy physical deficiencies*.

			brickwork and balcony repairs (long term)	\$75,000.00	
Sealants	\$70,000.00	3	Sealants	None given	7
Garage roof deck	\$350,000.00	4	Concrete repairs in the garage (slabs, columns, etc.)	\$20,000.00 to \$30,000.00	12
Garage lower level (paving, column repairs)	\$270,000.00	4			
<b>Total</b>	\$1,270,000.00 (plus taxes)			\$120,000.00 to \$180,000.00	

[94] Cette allégation et cette comparaison soulèvent deux questions : La défenderesse a-t-elle pris les moyens raisonnables pour « voir » ce qu'elle devait « voir » lors de l'inspection? Et a-t-elle pris les moyens raisonnables pour « quantifier » ce qu'elle a « quantifié » ? Le simple fait que M. Jardine ait vu (ou cru voir) des choses et qu'il ait quantifié différemment le montant des réparations à l'immeuble ne prouve pas que la défenderesse a commis une faute. C'est peut-être l'inverse. D'ailleurs, treize ans plus tard, la preuve démontre de façon empirique que les réparations que les demanderesses ont dû effectuer résultent plus du manque d'entretien, de la détérioration, de la dépréciation et de la désuétude normales de ce bâtiment construit en 1972 et de choix volontaires inconciliables et incompatibles avec la position maintenant adoptée par les demanderesses dans le présent litige, que du fait que la défenderesse n'aurait pas vu ce qu'elle devait voir ou qu'elle aurait mal quantifié ce qu'elle devait quantifier<sup>20</sup>.

[95] D'autre part, la défenderesse a-t-elle commis une erreur en précisant dans son rapport P-6 la date de construction de l'immeuble (1972), mais en ne précisant pas les conséquences pouvant en principe découler du passage du temps, tel que la vie utile des systèmes de l'immeuble était de 25 ans et que le bâtiment avait une vie utile de 60 ans avec une valeur résiduelle de 20 % (et donc qu'en janvier 2003, le bâtiment payé 6,4 M\$ avait atteint 41 % de sa vie utile)? Cette question se pose parce que le rapport P-6 estime le coût des dépenses à encourir pour les six années suivant 2003 à 422 000 \$, alors que les demanderesses sont avisées en 2007 qu'elles ont des réparations de l'ordre de 3 745 000 \$ à effectuer au bâtiment et au stationnement, mais dans les faits elles n'en dépenseront qu'environ 2,4 M\$ incluant taxes, et ce, jusqu'en mai 2015 alors que le bâtiment a atteint 57 % de sa vie utile.

[96] Après analyse, le tribunal est d'avis que non.

[97] La plainte majeure des demanderesses à l'égard de la défenderesse et de son rapport P-6 est qu'elle aurait commis une erreur grossière en estimant le coût des

<sup>20</sup> *Chevalier c. Gariépy*, 1987 CanLII 726, par. 29-30 (QC CA); *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 29; *Paska c. Sauvageau*, 2013 QCCS 1069, par. 133.

réparations à 422 000 \$ sur une période de six ans à compter de janvier 2003, alors que M. Jardine les avait estimées en juin 2002 à 1 332 500 \$<sup>21</sup>.

[98] Ce faisant, la défenderesse a-t-elle commis une faute dans l'exécution de son contrat de services? Le contrat D-1 prévoit : « preliminary cost estimates are generated to identify areas where capital expenditures may be anticipated within both short-term and long-term periods related to future repairs and/or improvements required for the major building components ».

[99] De plus, le rapport P-6 prévoit plusieurs mises en garde que les coûts sont estimés et approximatifs : « [...] Detailed cost estimates should be obtained from qualified contractors where a specific item which has been identified as defective or deficient is to be addressed » (p. 2, 4e al.), et « [...] Item repair/replacement costs are approximate only; detailed quotations from qualified contractors should be obtained where a specific item is to be addressed » (p. 10, *in fine*).

[100] Enfin, un dernier paragraphe de ce rapport – en italiques – met l'emphase sur le fait que l'inspection effectuée n'est que visuelle et qu'un estimé détaillé des coûts devrait être obtenu par un entrepreneur qualifié. Il convient de le reproduire de nouveau : « It should again be noted that this assessment is based upon a visual inspection of the subject property and is not intended to identify latent or hidden defects which may be present. The estimated costs outlined in this report are based upon the conditions observed during the inspection and our previous experience with similar repairs. Building plans were not available for review and item repair and/or replacement costs are approximate only. Detailed cost estimates should be obtained from qualified contractors where a specific item which has been identified as defective or deficient is to be addressed » (p. 13).

[101] Étant donné ces mises en garde claires, le tribunal est d'avis qu'on ne peut reprocher à la défenderesse, d'une part, d'avoir quantifié sur une base d'entretien par opposition à une base de remplacement l'estimé des coûts et, d'autre part, de ne pas avoir souligné que l'immeuble construit en 1972 avait atteint 41 % de sa vie utile et était donc affecté en 2003 d'une dépréciation de l'ordre de 2,5 M\$<sup>22</sup>. D'ailleurs, la preuve révèle que les demanderesses n'ont effectué aucune dépense d'entretien sur l'immeuble jusqu'en 2007, même pas les sommes totalisant 422 000 \$ recommandées par la défenderesse dans son rapport P-6.

[102] Quant à la quantification faite dans le rapport Jardine 2002, elle ne constitue nullement une preuve de faute vu les mises en garde du rapport Solroc et l'absence de

---

<sup>21</sup> Voir les deux tableaux du rapport P-6 reproduits au par. 44 ci-dessus. Les montants suivants, avant taxes, apparaissent dans le rapport de M. Jardine, P-27, préparé le 18 juin 2002 pour l'acquéreur potentiel de l'immeuble, Osgoode Properties : 20 000 \$; 100 000 \$; 460 000 \$; 70 000 \$; 17 500 \$; 350 000 \$; 270 000 \$; 45 000 \$.

<sup>22</sup> Calculée en fonction d'un coût du bâtiment de 6,4 M\$ excluant le terrain. Pour le taux de dépréciation, voir le rapport de l'expert Bertrand Tremblay, P-30, p. 17.

preuve du mandat précis confié à M. Jardine par Osgoode et, surtout, du but que cette dernière poursuivait en obtenant ce rapport.

[103] Ensuite, le rapport Solroc, produit en janvier 2003, fait clairement état de l'année de construction de l'immeuble et comporte suffisamment de recommandations pour permettre aux demanderesses d'être exactement au fait de l'état de l'immeuble construit 31 ans plus tôt. Or, les demanderesses n'ont pas suivi ces recommandations.

[104] De plus, M. Fischer, l'un des principaux dirigeants des demanderesses est un investisseur immobilier averti et sophistiqué et savait probablement ce qu'implique l'achat d'un bâtiment de 15 étages comprenant 194 logements construit en 1972 – et qui a donc atteint 41 % de sa vie utile – et qu'il s'apprête à acheter avec ses associés pour une somme de 6 481 218 \$<sup>23</sup>.

[105] D'ailleurs, lors de son témoignage, ce dernier a confirmé qu'en février 2003, son groupe avait acquis trois autres immeubles sur De Guire, sur Sunnybrook et sur Hyman aux prix de 8,2 M\$, 8,6 M\$ et 9,6 M\$ respectivement, tous inspectés par le Groupe Solroc, dont l'un était d'âge et de condition semblables<sup>24</sup>.

[106] Enfin, même si la défenderesse avait commis une omission, celle-ci ne constituerait pas une faute entraînant sa responsabilité. En effet, la preuve ne révèle pas qu'en janvier 2003, les règles de l'art applicables à un tel inspecteur préachat placé dans les mêmes circonstances exigeaient qu'il explique les conséquences pouvant découler de la vie utile d'un bâtiment construit en 1972 à un investisseur aguerri.

[107] La comparaison des rapports Jardine 2007 (P-11) et 2002 (P-27) avec le rapport Solroc (P-6) ne convainc pas le tribunal que l'inspection visuelle et le rapport P-6 soient fautifs. Premièrement, on ne peut comparer chacun des mandats reçu par chacun des inspecteurs. Deuxièmement, l'estimé des coûts est sujet à certaines réserves. Troisièmement, le fait qu'un inspecteur diffère d'avis avec un autre ne signifie pas que l'un ou l'autre ait commis une faute dans l'exécution de son contrat de services.

[108] De plus, l'estimé préliminaire des coûts indiqué au rapport Solroc P-6 ne peut être comparé aux coûts réels encourus par les demanderesses et réclamés à la défenderesse par leur recours. En effet, l'estimé préliminaire des coûts préparé par cette dernière visait, on l'a dit, des travaux d'entretien et de réfection alors que les sommes investies par les demanderesses l'ont été sur la base d'un budget de démolition et de reconstruction.

---

<sup>23</sup> Le terrain a été comptabilisé au montant de 1 718 782 \$, pièce P-34, états financiers pour l'exercice terminé le 31 décembre 2003.

<sup>24</sup> Témoignage de M. Fischer au procès le 17 octobre 2012, p. 194-195 et 202; transcriptions du 18 octobre 2012, p. 8-11 et 63, 70-93.

[109] De surcroît, les calculs effectués par M. Carr pour procéder aux estimations énoncées dans le rapport Solroc n'avaient pas pour but d'évaluer une « valeur de remplacement » pour les principales composantes de l'immeuble.

[110] D'ailleurs, la preuve révèle que le parement de briques pouvait être réparé, rejointé et remplacé sans qu'il ne soit nécessaire de refaire au complet les parements de briques de l'immeuble.

[111] En somme, à la lumière de la preuve prépondérante, le tribunal conclut que la défenderesse n'a pas commis de faute dans l'exécution de son contrat de services D-1.

### **C. Les demanderesse ont-elles prouvé avoir subi un préjudice?**

[112] D'emblée, la défenderesse plaide que la demanderesse Moteli n'a pas d'intérêt et que son recours doit donc être rejeté. Après analyse, le tribunal conclut qu'elle a raison.

[113] La preuve révèle que Moteli a certes un lien de droit avec Sogevem, mais elle n'a manifestement pas d'intérêt à la poursuivre en dommages vu qu'elle n'a subi aucun préjudice, l'immeuble étant la propriété de 9125.

[114] La question de l'intérêt est une question d'ordre public de direction : art. 55 a.C.p.c. (maintenant art. 85 C.p.c.); *4291484 Canada inc. c. Roger Berthiaume, CPA*, 2017 QCCA 797, par. 22. L'intérêt doit être allégué et prouvé. Il faut en outre qu'il s'agisse d'un intérêt juridique, direct, personnel, né et actuel<sup>25</sup>. Or, la preuve ne révèle aucun intérêt semblable pour la demanderesse Moteli. Son recours devrait donc être rejeté pour ce seul motif.

[115] Mais il y a plus.

[116] Même en assumant que la défenderesse ait commis une faute contractuelle ayant un lien causal, ce qui n'est pas le cas, les demanderesse n'ont pas prouvé avoir subi un préjudice.

[117] Il importe d'abord de distinguer (1) le préjudice; (2) les conséquences de celui-ci; et (3) les dommages-intérêts nécessaires pour le compenser.

[118] Comme le soulignent les auteurs Talbot, Viens et Screnci dans leur livre *La responsabilité de l'inspecteur préachat*<sup>26</sup> :

<sup>25</sup> *Société d'habitation du Québec c. Leduc*, 2008 QCCA 2065, par. 14-18.

<sup>26</sup> Lorraine TALBOT, Isabelle VIENS et Natale SCRENCI, *La responsabilité de l'inspecteur préachat*, Cowansville, Éd. Y. Blais, 2012.

En somme, le dommage causé par l'inspecteur préachat à l'acheteur est de lui avoir fait perdre l'opportunité de bénéficier de toute l'information nécessaire pour négocier adéquatement avec son cocontractant. En effet « avoir su » l'acheteur aurait peut-être négocié à la baisse son prix ou encore il aurait simplement retiré son offre » [p. 65].

[119] Lorsque l'acheteur d'un immeuble reçoit un rapport d'inspection erroné, il peut subir divers préjudices, à savoir : (1) avoir perdu la chance de négocier une baisse du prix d'achat avec le vendeur; (2) ne pas avoir pu payer un prix moindre pour acheter l'immeuble; et (3) avoir acheté un immeuble qu'il n'aurait pas acheté s'il avait su les réparations devant être effectuées à celui-ci.

[120] On constate que les coûts des réparations que nécessite un immeuble inspecté ne résultent pas des actions ou omissions de l'inspecteur, mais sont plutôt intrinsèques à l'immeuble et à son état. Comme on le verra dans le cadre de la question portant sur le quantum, le coût des réparations peut être un des éléments à considérer pour établir la compensation nécessaire pour indemniser le préjudice, mais ce coût ne constitue pas pour autant le préjudice que subit un acheteur qui reçoit un rapport d'inspection fautif.

[121] Il convient maintenant d'examiner chacun de ces préjudices.

[122] Premièrement, les demanderesses n'ont pas subi de préjudice résultant de la perte de chance de négocier avec la vendeuse une baisse du prix d'achat de l'immeuble. En effet, contrairement à la majorité des dossiers de ce type, le tribunal a eu le privilège de voir et d'entendre le représentant de la vendeuse de l'immeuble, M. Molesini. Ce dernier a témoigné – et le tribunal le croit – qu'à l'été 2002, Osgoode Properties a négocié une baisse du prix de vente demandé de 8,2 M\$ en se fondant sur le rapport Jardine 2002. La vendeuse a écarté ce rapport « alarmiste » et a avisé Osgoode qu'il n'était pas question de vendre l'immeuble à un prix inférieur à 8,2 M\$. En conséquence, il est plus que probable que même si les demanderesses avaient reçu un rapport d'inspection identique au rapport Jardine 2002, elles n'auraient pas obtenu une diminution de prix, d'où l'absence de ce préjudice.

[123] Deuxièmement, à la lumière de ce qui précède, il est donc assez évident que les demanderesses devaient donc payer 8,2 M\$ pour acheter l'immeuble rien de moins, d'où l'absence de ce deuxième préjudice.

[124] Enfin, troisièmement, et c'est là toute la difficulté, les demanderesses soutiennent qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si elles avaient su l'état de celui-ci comme l'avait indiqué le rapport Jardine 2002. Il s'agit d'une hypothèse qui en plus est un fait négatif. Cela ne dispense pas pour autant les demanderesses de prouver ce préjudice qu'elles allèguent avoir subi.

[125] La théorie de la cause des demanderesses est fondée essentiellement sur le fait qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si elles avaient reçu un rapport Solroc P-6 identifiant et quantifiant les réparations requises à l'immeuble comme l'avait fait de



façon contemporaine M. Jardine en juin 2002. Cette théorie se heurte à plusieurs obstacles insurmontables. D'abord, elle est contredite par le fait incontournable que la demanderesse 9125 est toujours propriétaire de l'immeuble qu'elle a acquis en 2003. De plus, cette théorie est fondée sur une nullité virtuelle et une remise en état qui ne sont ni demandées ni possibles.

[126] En outre, la thèse des demanderesses à l'effet que 9125 ne se serait pas portée acquéreuse de l'immeuble si la défenderesse n'avait pas commis de faute est incompatible avec leur position de ne pas tenir compte notamment que pendant la période du 28 février 2003 (date d'acquisition de l'immeuble) au 30 avril 2013, les revenus bruts de loyers totaux qu'a générés l'immeuble s'élèvent à au moins 12 682 000 \$<sup>27</sup>.

[127] En somme, le tribunal conclut que les demanderesses n'ont pas prouvé par prépondérance ce préjudice qu'elles prétendent avoir subi.

**D. La preuve révèle-t-elle un lien causal entre la faute reprochée à Sogevem et le préjudice allégué par les demanderesses?**

[128] En matière de responsabilité civile, le lien de causalité pose une question délicate et difficile. Les quatre arrêts suivants rendus par la Cour suprême du Canada le démontrent sans équivoque : *Dallaire c. Paul-Émile Martel inc.*, [1989] 2 R.C.S. 419; *Laferrière c. Lawson*, [1991] 1 R.C.S. 541; *St-Jean c. Mercier*, 2002 CSC 15, [2002] 1 R.C.S. 491; *Benhaim c. St-Germain*, 2016 CSC 48, [2016] 3 R.C.S. 352.

[129] La question du lien de causalité constitue certes une question de fait, mais qui se complique lorsqu'il faut utiliser des hypothèses pour déterminer son existence, et que ces hypothèses sont en outre des faits négatifs qui sont notoirement difficiles à prouver. Or, c'est le cas en l'espèce puisque les demanderesses plaident qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble en l'absence de faute de la défenderesse. Il faut donc déterminer dans quelle situation les demanderesses se seraient retrouvées si la défenderesse n'avait pas commis de faute (selon les demanderesses).

[130] La Cour suprême confirme que si les demanderesses se seraient probablement retrouvées dans une situation identique – qu'il y ait ou non faute –, alors le lien de causalité n'a pas été prouvé (voir les arrêts *Laferrière* et *Benhaim*).

[131] Le lien de causalité entre la faute et le préjudice est une question de fait dont le fardeau de preuve incombe aux demanderesses. Pour remplir ce fardeau, elles doivent prouver le lien de causalité par une preuve claire (fardeau de présentation) et

---

<sup>27</sup> Annexe I du rapport d'expertise de Ernst & Young, pièce P-33.

convaincante (fardeau de persuasion) suivant la prépondérance des probabilités<sup>28</sup>. De surcroît, la Cour suprême a confirmé que la difficulté de prouver le lien de causalité ne dispense pas pour autant les demanderessees d'en faire la preuve (voir l'arrêt *Benhaim*).

[132] Même en matière de responsabilité contractuelle, le lien de causalité entre la faute et le préjudice doit être prouvé : LLUELLES et MOORE, n<sup>os</sup> 2962 et 2963; art. 1458 C.c.Q., art. 1613 C.c.Q.; *Roberge c. Bolduc*, p. 432 et suiv.; *Benhaim*.

[133] Les auteurs Baudouin, Jobin et Vézina précisent ainsi le lien de causalité en matière contractuelle : « [d]ans plusieurs cas, il suffit à ce contractant de démontrer que le préjudice subi est la conséquence directe de l'inexécution d'une obligation conventionnellement assumée par son cocontractant et, à l'inverse, l'absence de preuve d'un lien entre l'inexécution du contrat et certains chefs de préjudice fait obstacle à leur indemnisation » [soulignement ajouté]<sup>29</sup>.

[134] Il est donc très important d'identifier de façon précise la faute reprochée et le préjudice allégué afin de pouvoir déterminer si l'un est la conséquence directe de l'autre.

[135] La causalité constitue, on l'a dit, une question de fait : *Benhaim*, par. 36.

[136] Il est vrai qu'habituellement en matière contractuelle, la causalité ne pose pas problème (*Roberge c. Bolduc*, p. 441); toutefois, la présente affaire confirme que, dans certains cas, la causalité peut constituer un problème important à une conclusion de responsabilité contractuelle. D'ailleurs, la Cour suprême dans l'arrêt *Dallaire c. Paul-Émile Martel inc.*, [1989] 2 R.C.S. 419, enseigne qu'il faut, en tout temps, s'interroger sur la présence d'un lien de causalité. Le juge Gonthier dans cet arrêt, à la page 425, écrit:

Il est évident que tout préjudice souffert par une victime peut avoir été causé par de nombreux événements. Cependant, nul ne peut être tenu responsable d'une faute qui a été sans conséquence et le tribunal doit en tout temps évaluer le caractère causal des événements reprochés à un défendeur. »

[137] Partant, en assumant que la défenderesse aurait dû soumettre un rapport semblable au rapport Jardine 2002, les trois hypothèses doivent être envisagées de nouveau pour établir le lien de causalité : (1) les demanderessees auraient-elles pu négocier une baisse de prix avec la vendeuse de l'immeuble? (2) auraient-elles pu payer un prix moindre pour l'acheter? (3) auraient-elles refusé d'acheter l'immeuble?

[138] Quant à la première hypothèse, on l'a vu, il est clair que le représentant de la vendeuse avait déjà reçu le rapport Jardine – qu'il a qualifié d'alarmiste – et a confirmé

<sup>28</sup> Art. 2803, 2804 C.c.Q.; *F.H. c. McDougall*, 2008 CSC 53, [2008] 3 R.C.S. 41, par. 39-40, 46, 49, suivi dans *Camping Koa Montréal-Ouest c. Gauthier*, 2015 QCCA 1261, par. 38.

<sup>29</sup> J.-L. BAUDOUIN, *Les obligations*, préc., note 7, n<sup>o</sup> 774, p. 934, notes omises.

au tribunal qu'il n'était pas question qu'il accorde une baisse de prix à la lumière de ce rapport. Le prix demandé pour l'immeuble demeurait à 8,2 M\$.

[139] En ce qui concerne la seconde hypothèse, on l'a dit, la preuve versée au dossier est convaincante : la vendeuse n'aurait pas accepté un prix moindre pour l'immeuble. Ainsi, pour acquérir l'immeuble, les demanderesses devaient payer 8,2 millions de dollars.

[140] Enfin, s'agissant de la troisième hypothèse, on l'a noté, les demanderesses avancent que n'eut été de la faute de la défenderesse, elles n'auraient pas acheté l'immeuble.

[141] La dernière position adoptée par les demanderesses est exprimée comme suit aux par. 4 et 58 de leur requête introductive d'instance particularisée amendée :

4. The basis of the present action is Defendant's grossly negligent pre-purchase inspection of an immovable property situation at civic address 200 Cité des Jeunes in Hull, Québec, which lead 9125 (...) to purchase an immovable property which 9125 would not have purchased, if the report of said inspection had property identified (...) all of the apparent defects in the immovable and the true cost of repairing those defects, thus causing 9125 to suffer losses that 9125 would otherwise have avoided, the whole as is hereinbelow more fully explained at length;

[...]

58. Plaintiff were thus induced in error par Defendant, 9125 (...) would not have purchased the Property (...) had the Solroc inspection been properly performed, and the *Solroc Inspection Report* (Exhibit P-6) had been accurate, rather than totally botched in a grossly negligent manner;

[reproduit tel quel]

[142] Après analyse, on l'a déjà souligné, force est de conclure que cette hypothèse n'a pas été démontrée. D'abord, la preuve prépondérante qui se dégage de l'ensemble du dossier la contredit. Ensuite, cette hypothèse implique la remise en état des parties, ce qui n'est ni demandé ni possible. De plus, les demanderesses ne se sont pas fiées au rapport Solroc pour acheter l'immeuble, mais seulement pour le financer, financement qu'elles ont d'ailleurs obtenu à hauteur de 7,8 millions de dollars. Enfin, les réparations que nécessite l'immeuble ne résultent aucunement des actions ou omissions de la défenderesse, mais sont intrinsèques à celui-ci vu son âge.

[143] Mais il y a plus.

[144] Le juge Bernier, pour la Cour, dans l'arrêt *Warnock Hersey Professional Services Ltd. c. Gaspan S.A.*, J.E. 88-1257, AZ-88011936, EYB 1988-56628, par. 36, souligne que le seul test applicable pour déterminer les dommages résultant d'une faute de

« conseil » ou « d'opinion » est de déterminer ce qui serait arrivé si le conseil recherché avait été donné correctement. Les demanderesse soutiennent que si la défenderesse avait correctement quantifié les coûts anticipés pour remédier aux déficiences affectant l'immeuble, elles ne l'auraient pas acheté et les pertes survenues après que cette faute eut été découverte, n'auraient pas été subies par les demanderesse.

[145] Voyons où nous amène l'application de ce critère.

[146] Premièrement, le tribunal estime que les demanderesse ne se sont pas fiées au rapport de Sogevem pour acheter l'immeuble. Elles ont utilisé ce rapport pour obtenir le financement de l'achat de l'immeuble – ce qu'elles ont d'ailleurs obtenu à leur satisfaction.

[147] Deuxièmement, elles n'ont suivi aucune recommandation du rapport de la défenderesse, ce qui confirme qu'elles ne s'y sont pas fiées.

[148] Troisièmement, même si elles avaient reçu un rapport identique au rapport Jardine, la preuve prépondérante démontre qu'elles auraient quand même acheté l'immeuble puisque leur principale préoccupation était d'obtenir le financement du prix d'achat, ce qu'elles ont obtenu.

[149] Quatrièmement, elles n'ont pas perdu la chance de négocier avec le vendeur une diminution du prix d'achat. D'abord, elles n'ont pas tenté d'obtenir une réduction du prix d'achat avec le rapport de la défenderesse. Ensuite, le tribunal retient le témoignage du représentant de la société vendeuse, M. Molesini, à l'effet qu'Osgoode Properties avait réclamé une réduction de prix en lui soumettant le rapport Jardine 2002 puisqu'il n'était pas question qu'il vende l'immeuble à un prix moindre de 8,2 millions de dollars – prix que les demanderesse ont accepté et payé avec le financement obtenu en utilisant le rapport de la défenderesse.

[150] Enfin, cinquièmement, il n'existe aucun lien entre le rapport d'inspection de la défenderesse et les réparations que nécessite l'immeuble puisque la défenderesse n'a pas participé à la construction de celui-ci.

[151] À la lumière de la preuve, le tribunal conclut que même si les demanderesse avaient reçu un rapport Solroc identique au rapport Jardine 2002, elles n'auraient pas nécessairement refusé d'acheter l'immeuble. D'ailleurs, leur comportement subséquent à l'achat de la propriété confirme cette conclusion.

[152] Quoique ce lien de causalité – entre la faute et le préjudice – joue un certain rôle complémentaire avec le caractère direct du préjudice et des dommages-intérêts (BAUDOIN, *Les obligations*, 7<sup>e</sup>, n<sup>o</sup> 774, p. 934-935), le tribunal conclut qu'en conservant la propriété de l'immeuble, en ne suivant pas les recommandations du rapport Solroc, en n'entretenant pas l'immeuble de 2003 à 2007 et en procédant à la réparation de celui-ci – construit en 1972 – de 2007 à 2015, l'ensemble de ces faits entraîne que l'inspection visuelle de décembre 2002 et le rapport Solroc de janvier 2003 ne sont la

cause directe ni du préjudice ni des dommages-intérêts que les demanderessees prétendent avoir subis.

[153] Enfin, le fait qu'en 2007, les demanderessees aient pris la décision de conserver l'immeuble et de le réparer empêche le tribunal d'accueillir leur recours contre la défenderesse. En effet, l'immeuble est maintenant évalué à 12 600 000 \$ alors qu'elles l'ont payé 6,4 M\$ et qu'elles ont perçu 12,6 M\$ de loyers générés par l'immeuble. De plus, les réparations que les demanderessees ont effectuées à l'immeuble à date sont de l'ordre de 2,4 M\$ et correspondent presque exactement à la dépréciation normale dont est affecté l'immeuble construit en 1972. Partant, la théorie de la cause des demanderessees qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si elles avaient été dûment avisées par la défenderesse se heurte à l'obstacle insurmontable que la remise en état des parties n'est ni demandée ni possible et qu'il y a absence de lien de causalité entre la faute reprochée et le préjudice allégué.

[154] En somme, à la lumière de la preuve prépondérante, le tribunal conclut que les demanderessees se seraient retrouvées dans la même situation qu'elles le sont actuellement, et ce, que la défenderesse ait commis une faute ou non.

[155] En conséquence, l'omission des demanderessees de prouver le lien de causalité entre la faute reprochée à la défenderesse et le préjudice qu'elles allèguent avoir subi doit entraîner le rejet de leur recours.

**E. Quel est le quantum des dommages-intérêts nécessaire pour compenser le préjudice allégué par les demanderessees, le cas échéant?**

[156] Étant donné les conclusions qui précèdent, il n'est pas essentiel pour le tribunal de se prononcer sur le quantum des dommages-intérêts, mais les tribunaux supérieurs enseignent qu'il peut être utile de le faire.

[157] À la lumière de l'ensemble de la preuve, profane et d'experts, portant sur le quantum des dommages, le tribunal conclut qu'aucun montant n'est nécessaire pour replacer les demanderessees dans la même situation qu'elles auraient été si le rapport d'inspection avait été similaire à ce que les demanderessees prétendent qu'il aurait dû être. En effet, une fois les réparations effectuées à l'immeuble, la valeur de celui-ci est telle qu'elle excède l'ensemble des soi-disant dommages que les demanderessees prétendent avoir subis. À cet égard, le jugement de la Cour supérieure rendu dans l'affaire *Soeurs du Bon-Pasteur de Québec c. Banque Royale du Canada*, 2006 QCCS 5160, par. 499-540, constitue une analogie pertinente pour trancher cette question.

[158] Les auteurs Talbot, Viens et Screnci<sup>30</sup> analysent la nature des dommages auxquels l'inspecteur préachat peut être tenu et s'expriment ainsi :

---

<sup>30</sup> L. TALBOT, *La responsabilité de l'inspecteur préachat*, préc., note 26, p. 63.

Le sort réservé par les tribunaux de droit commun aux inspecteurs préachat condamnés à indemniser leurs clients en raison d'un manque à leurs obligations contractuelles est on ne peut plus aléatoire.

[soulignement ajouté]

[159] Ces auteurs sont d'avis que pour déterminer les dommages découlant des manquements de l'inspecteur lors de son inspection préachat, il faut se replacer au moment de la remise de ce rapport et s'interroger quant à la réaction probable de l'acheteur qui a reçu ce rapport, celle de son vendeur, s'il avait reçu un rapport d'inspection adéquat et sans manquement. Selon ces auteurs, la jurisprudence est partagée entre la diminution du prix de vente versus les coûts des travaux correctifs.

[160] Enfin, ces auteurs se réfèrent à l'article de doctrine de Me Mélanie Hébert<sup>31</sup> dans lequel elle analyse l'indemnisation du préjudice lorsque le tribunal conclut que l'inspecteur préachat n'a pas agi comme l'aurait fait un inspecteur raisonnablement prudent et diligent placé dans les mêmes circonstances et n'a pas porté à l'attention de l'acheteur un vice important par ailleurs apparent lors de son inspection. Comme le souligne cette auteure, cette question peut paraître simple à première vue, mais elle ne l'est point.

[161] Le but poursuivi en accordant des dommages-intérêts compensatoires est d'« indemniser tout, mais rien que le préjudice subi » (*Laurentide Motels Ltd. c. Beauport (Ville)*, [1989] R.C.S. 705, 829; *Aluminerie Alouette c. Les constructions du Saint-Laurent Ltée*, [2003] R.J.Q. 2663, 2678, 2003 CanLII 10112 (Qc CA)).

[162] « Le montant des dommages-intérêts accordé par le tribunal doit permettre de replacer le créancier dans la situation où il se serait trouvé si le débiteur avait fidèlement exécuté l'obligation sans toutefois enrichir le premier aux dépens du second » (BAUDOUIN, *Les obligations*, n<sup>o</sup> 776, p. 937). Or, à la lumière de l'ensemble de la preuve d'experts sur le quantum, le tribunal n'a aucune hésitation à conclure qu'accorder des dommages-intérêts en l'espèce entraînerait l'enrichissement des demandresses aux dépens de Sogevem.

[163] De plus, la perte réclamée par les demandresses n'est pas encore devenue sèche, certaine et déterminée puisque 9125 est toujours propriétaire de l'immeuble. À cet égard, il convient de se pencher sur ces deux concepts de « perte sèche » et de « perte certaine ».

---

<sup>31</sup> Mélanie Hébert, « Retour sur la responsabilité de l'inspecteur préachat - développements récents », dans S.F.P.B.Q., vol. 280, *Développement récents en droit de l'immobilier (2007)*, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2007, p. 169.

[164] Le concept de « perte sèche » développé par la jurisprudence québécoise en matière de dommages est conforme aux principes du droit civil québécois en ce que : (1) ce concept est conforme au caractère certain que doit avoir toute perte que l'on veut légalement réclamer; (2) il est conforme au principe de la restitution intégrale (toute la perte, mais rien que la perte réellement subie); (3) il illustre bien la sagesse de la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Bélanger c. Geoffrion, Leclerc inc.*, [1997] R.J.Q. 797, 1997 CanLII 10414 (QC CA), qui dicte le rejet d'une réclamation lorsque le demandeur continue de posséder un bien qui fluctue en valeur, et ce, jusqu'à ce qu'il ait cristallisé sa perte<sup>32</sup>.

[165] En l'espèce, le concept de « perte sèche » confirme que le seul moment pour déterminer si les demanderesses ont subi une perte ou ont été privées d'un gain est la date du jugement (mais sur le plan pratique il s'agit de la date du procès).

[166] En conséquence, le tribunal est d'avis d'appliquer en l'espèce les principes fondamentaux qui gouvernent l'évaluation des dommages-intérêts pour trancher la réclamation des demanderesses.

[167] Puisque le quantum des dommages-intérêts doit être déterminé à la date du jugement<sup>33</sup>, le tribunal peut et doit prendre connaissance des événements postérieurs au rapport Solroc pour déterminer si les demanderesses ont fait la preuve de dommages directement liés aux allégués de fautes et aussi pour déterminer si elles ont minimisé leurs dommages au point de les faire disparaître en décidant de conserver l'immeuble et de le réparer.

[168] En l'instance, il est nécessaire de considérer la situation dans laquelle se trouvent les demanderesses à la date du procès non pas pour déterminer si elles ont

---

<sup>32</sup> Les décisions suivantes ont fait appel à la notion de « perte sèche » : *Ouellette c. Tardif*, [2000] R.J.Q. 1386, AZ-50076149 (C.A.); *Marcotte c. Simard*, [1996] R.R.A. 554, AZ-96011629, J.E. 96-1181, [1996] R.R.A. 554, 1996 CanLII 6547, EYB 1996-29237 (C.A.); *Banque Hongkong du Canada c. Bert Friedman Enterprises Ltd.*, [1996] R.J.Q. 2427, AZ-96011822, J.E. 96-1827 (C.A.); *Construction Aldo inc. c. Newton Électrique, s.e.n.c.*, 2011 QCCS 6374, AZ-50809938, par. 66, *Gauthier c. Côté*, B.E. 2005BE-753, EYB 2005-89700 (C.S.), par. 28; *Ralet c. Montréal (Ville de)*, REJB 2003-42321, AZ-50175648, J.E. 2003-1210, par. 15 (C.S.); *Vandandaigue c. Savard-Vallières*, AZ-50166441, par. 11 (C.S.); *Adobe Systems Inc. c. K.L.J. Computer Solutions Inc.*, [1999] 3 C.F. 621, AZ-50069235, par. 91.

<sup>33</sup> Depuis au moins 1919, en droit civil québécois, la perte effectivement subie et le gain réellement manqué doivent être calculés au jour du jugement en tenant compte des faits survenus postérieurement au préjudice ou à la violation du contrat : J.-L. BAUDOIN, *Les obligations*, préc., note 7, n° 769, p. 924; J.-L. BAUDOIN, *La responsabilité civile*, vol. 1, 7<sup>e</sup> éd., préc., note 10, n°s 1-1283, p. 1059; *Findlay c. Howard*, [1919] 58 S.C.R. 516, 1919 CanLII 66 (SCC); *Jobin c. The City of Thetford Mines*, [1925] S.C.R. 686; *Pratt c. Beaman*, [1930] S.C.R. 284; *Laurentide Motels Ltd. c. Beauport (Ville de)*, [1989] R.C.S. 705, 827 à 829; *Langlois c. Drapeau*, [1962] B.R. 277; *Caouette c. Lachapelle*, [1980] C.S. 290; *Aubry c. Éditions Vice-Versa Inc.*, [1998] 1 R.C.S. 591, par. 74. La solution est identique en droit français : Yves CHARTIER, « La date de l'évaluation du préjudice », dans Hubert GROUDEL, *Responsabilité civile : Le préjudice : questions choisies*, Tome 5 bis., Paris, Éd. du *Juris-Classeur*, 1998, p. 24.

minimisé le préjudice qu'elles prétendent avoir subi, mais bien pour établir si elles ont réellement subi une perte ou manqué un gain et, dans l'affirmative, quel en est le montant.

[169] La position des demanderesses a évolué avec le temps. Dans leur requête introductive d'instance datée du 19 août 2008 (par. 6), elles allèguent qu'elles auraient payé pour l'immeuble la somme de 4 455 000 \$, laquelle aurait été acceptée par le vendeur. Elles réclamaient donc 3 745 000 \$, soit la différence entre le prix payé et le prix qu'elles *auraient* payé. Toutefois, le témoignage du représentant de la vendeuse, M. Molesini, confirme sans équivoque qu'elle n'aurait pas accepté un prix inférieur à 8,2 M\$, soit le prix payé par 9125.

[170] Les demanderesses réclament maintenant le somme de 4 191 000 \$, soit les pertes subies par 9125 qu'elles auraient, selon elles, évitées si le rapport d'inspection de Sogevem avait identifié correctement les défauts apparents affectant l'immeuble et les véritables coûts pour les réparer.

[171] Les demanderesses aimeraient au moins obtenir à titre de réparation minimale un montant égal à la différence entre la quantification effectuée par M. Jardine en juin 2002 et celle faite dans le rapport Solroc, soit la somme de 910 500 \$<sup>34</sup>. Toutefois, ce montant ne peut être accordé dans les circonstances puisque cette somme ne représente pas la perte réellement subie par les demanderesses. En effet, cette somme de 910 500 \$ ne tient pas compte notamment : (1) des mises en garde énoncées dans le rapport Solroc; (2) de la plus-value apportée à l'immeuble par les réparations; (3) de la dépréciation de l'immeuble; (4) de la désuétude de l'immeuble; (5) de la détérioration de l'immeuble faute d'entretien; (6) de l'absence de preuve que les estimés de M. Jardine correspondent aux coûts réels des réparations visées; et (7) de la conservation de la propriété de l'immeuble par 9125.

[172] De surcroît, même dans l'hypothèse improbable qu'elles aient raison, la preuve prépondérante démontre qu'elles ont mitigé leurs dommages – obligation qui leur incombait<sup>35</sup> – au point de les faire disparaître complètement.

[173] Les demanderesses soutiennent que leur décision de conserver la propriété de l'immeuble et de le réparer en 2007 doit être évaluée dans le contexte de leur devoir de mitiger les dommages subis. Or, même dans ce contexte, les réparations effectuées à l'immeuble doivent nécessairement tenir compte de la plus-value apportée à l'immeuble et de la dépréciation de celui-ci puisqu'il a été construit en 1972. Une telle décision peut dans certaines circonstances, comme en l'espèce, entraîner la mitigation complète des dommages que les demanderesses allèguent avoir subis. L'affaire des *Sœurs du Bon-Pasteur* en est un bon exemple (*Sœurs du Bon-Pasteur de Québec c. Banque Royale du Canada*, préc., par. 472 à 540 (QC CS)).

<sup>34</sup> 1 332 500 \$ - 422 000 \$ = 910 500 \$.

<sup>35</sup> Tant au titre des dommages directs et immédiats (art. 1613 C.c.Q.) qu'au titre du devoir de minimiser l'ampleur du préjudice (art. 1479 C.c.Q.).



[174] Les dommages-intérêts auxquels les demandereses auraient droit si elles avaient prouvé une faute, un préjudice et un lien de causalité entre les deux – ce qui n'est pas le cas – seraient le montant nécessaire pour compenser la perte subie et le gain dont elles ont été privées (art. 1611 C.c.Q.). À la lumière de la preuve et des rapports d'expertise, le tribunal conclut qu'elles n'ont subi ni perte et n'ont été privées d'aucun gain. Voici pourquoi.

[175] D'abord, la comparaison des rapports préparés par M. Jardine 2007 (P-11) et Jardine 2002 (P-27) relativement à l'immeuble en cause amène le tribunal à remettre en cause la crédibilité de M. Jardine. En effet, ces deux rapports se ressemblent étrangement et, curieusement, le rapport P-11 ne fait pas état que M. Jardine avait déjà émis le rapport P-27 concernant le même immeuble. De plus, le fait que les coûts estimés dans le rapport de 2002, s'élevant à 1,3 M\$, sont passés en août 2007 à 3,9 M\$ laisse le tribunal perplexe à plusieurs égards. D'ailleurs, la preuve révèle que les travaux réellement effectués par les demandereses correspondent beaucoup plus à la dépréciation normale affectant l'immeuble construit en 1972, plutôt qu'à une faute quelconque qu'aurait commise la défenderesse qui, on l'a dit, n'a pas été prouvée.

[176] Un fait mérite toutefois d'être noté. En effet, les demandereses n'ont jamais retenu les services de M. Jardine pour planifier et surveiller les travaux qu'elles ont effectués à l'immeuble en 2008, 2014 et 2015, mais elles ont plutôt retenu les services de l'ingénieur Grégoire Tremblay.

[177] Le but de l'indemnisation par équivalent est de replacer la victime dans la même situation qu'elle aurait été s'il n'y avait pas eu de faute. Le principe fondamental régissant l'octroi de dommages-intérêts est la restitution intégrale. Toutefois, le préjudice doit remplir plusieurs conditions avant de pouvoir être compensé par des dommages-intérêts : direct, certain et prévisible.

[178] Le tribunal retient les faits et opinions suivants :

Valeur de revente de l'immeuble en date du 1er janvier 2014 (D-7)	12 600 000 \$
Valeur de revente de l'immeuble en date du 1er janvier 2017 (P-31) <sup>36</sup>	13 700 000 \$
Coût d'acquisition de l'immeuble <sup>37</sup>	8 200 000 \$
Total des réparations dépréciées <sup>38</sup>	2 400 000 \$

<sup>36</sup> Valeur de l'immeuble une fois réparé et pleinement loué, ce qui nécessite un délai de trois ans, rapport P-31, p. frontispice et p. 35.

<sup>37</sup> Financé par prêt hypothécaire de 7 847 000 \$, capital propre 350 000 \$, terrain 1 718 782 \$, bâtiment 6 481 218 \$.

<sup>38</sup> Réparations prévu dans P-11 au 22 août 2007, 3 000 000 \$ plus taxes à 15 %, amorties à 33 % (P-31, p. 17). Il est important de souligner que seulement 1 500 000 \$ de réparations ont été effectuées à date.

Perte de loyers <sup>39</sup>	950 000 \$
Profit si immeuble vendu à 12 600 000 \$	<b>1 050 000 \$</b>
Profit si immeuble revendu à 13 700 000 \$	<b>2 150 000 \$</b>

[179] En somme, si l'immeuble était revendu à 12,6 millions de dollars et que l'on soustrait le prix d'achat de 8,2 M\$, que l'on soustrait les dépenses de réparations dépréciées (2,4 M\$), ainsi que 950 000 \$ de perte de loyers pendant les réparations, les demanderesses réaliseraient un profit de 1 050 000 \$ auquel il faut ajouter les revenus nets annuels avant impôt générés par l'immeuble pour la période de février 2003 à novembre 2015, probablement 1,3 M\$ selon la cédule 1A du rapport de Ernst and Young.

[180] De surcroît, si l'immeuble était revendu trois ans plus tard à 13,7 M\$, les demanderesses réaliseraient un profit de 2 150 000 \$ auquel devraient s'ajouter les revenus nets annuels avant impôt générés par l'immeuble qui seraient de l'ordre d'au moins 1,3 M\$.

[181] Force est donc de conclure que les demanderesses ont décidé en 2007 de conserver la propriété de l'immeuble en connaissance de cause, et ce, après avoir découvert, selon elles, le « pot aux roses ».

[182] De plus, l'illogisme du montant réclamé par les demanderesses est démontré par le fait qu'elles n'ont jamais crédité le montant de 422 000 \$ que la défenderesse avait indiqué dans le rapport Solroc P-6 comme étant les réparations prévisibles devant être effectuées au cours des six années suivant l'acquisition de l'immeuble, mais qu'elles n'ont pas faites.

[183] Quoi qu'il en soit, même si les demanderesses devaient revendre l'immeuble pour un prix moindre que ce qu'elles ont investi dans celui-ci, leur recours devrait tout de même être rejeté puisque, dans les circonstances, le lien de causalité a été rompu suite aux gestes qu'elles ont posés depuis l'acquisition de la propriété en février 2003.

[184] En conséquence, il est manifeste que les demanderesses n'ont pas subi de perte. Elles ont même réalisé un rendement sur leur capital propre investi lors de l'achat de l'immeuble en 2003; elles n'ont donc été privées d'aucun gain.

[185] Examinons maintenant la réclamation du coût des réparations. Les dommages-intérêts réclamés par les demanderesses s'élèvent à 4 191 000 \$. Essentiellement, ces dommages correspondent aux réparations qu'elles ont faites ou feront à l'immeuble – alors que la défenderesse ne les a pas avisées qu'elles auraient à les faire – et une perte de rendement sur leur investissement.

<sup>39</sup> 60 appartements sur 2 ans à 9 000 \$ par unité annuellement équivalant à 64, 40, 20 appartements sur 3 ans.

[186] Les dommages-intérêts auxquels auraient droit les demanderesse si la défenderesse avait commis une faute – ce qui n'est pas le cas – doivent être certains, directs et prévisibles (art. 1613 C.c.Q.).

[187] Or, après analyse de la preuve et de l'ensemble des rapports d'expertise tant en demande qu'en défense, le tribunal conclut que ces dommages réclamés ne sont ni certains, ni directs, ni prévisibles.

[188] Selon la Cour d'appel, « la règle du caractère direct du préjudice est principalement utilisée pour limiter le champ de la réparation selon les circonstances particulières à chaque espèce [...] ». Le dommage direct doit présenter un lien de causalité entre la faute et le préjudice : *Uni-Sélect inc. c. Acktion Corporation*, 2002 CanLII 41226 (QC CA), par. 44

[189] D'abord, ces dommages ne sont pas certains puisqu'en réclamant le coût total des réparations effectuées (ou à effectuer), les demanderesse réclament *le beurre et l'argent du beurre* car elles conservent la propriété de l'immeuble. Contrairement à la prétention des demanderesse, qui constitue d'ailleurs le fondement de leur recours, *i.e.* qu'elles n'auraient pas acheté l'immeuble si la défenderesse n'avait pas commis de faute, elles n'ont, depuis l'acquisition de l'immeuble en février 2003, ni vendu ni même tenté de vendre celui-ci. Ainsi, accorder le coût des réparations aux demanderesse tout en leur permettant de conserver l'immeuble les enrichirait aux dépens de la défenderesse.

[190] Le fait que les demanderesse demeurent propriétaires de l'immeuble, bien qu'il s'apprécie en valeur, rend incertain le coût des réparations à celui-ci qu'elles réclament à la défenderesse puisqu'elles ajoutent une plus-value à l'immeuble. Les demanderesse n'ont pas prouvé qu'elles avaient jusqu'à maintenant subi une perte sèche à cause du rapport P-6 préparé par la défenderesse.

[191] Ensuite, ces dommages ne sont pas directs en ce qu'ils ne sont pas directement reliés à la faute reprochée à la défenderesse et au travail qu'on lui a demandé d'effectuer en vertu du contrat D-1. Même en assumant que l'identification et l'estimation des réparations nécessaires à l'immeuble faites par la défenderesse soient erronées, le montant des réparations réclamé correspond au coût des réparations résultant de l'usure normale d'un immeuble construit en 1972 et auquel aucun entretien n'a été fait pendant une longue période<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> L'expert des demanderesse, M. Bertrand Tremblay, dans son rapport P-31, p. 17, énonce ainsi le taux de dépréciation applicable à l'immeuble en cause : « [...] Physical deterioration is considered for an existing building only. It varies depending upon its quality, age and condition of several components and mechanical elements of the building. The method frequently used, is the straight line method with a 20 % residual value. Therefore, based on a life expectancy of 60 years and an average chronological age of 25 years, the physical deterioration is estimated at \$ 5 336 667 or 33.3 % of the replacement cost. ».

[192] De plus, le fait que les demanderesses n'aient pas effectué les réparations recommandées par Sogevem a probablement accéléré et accentué la détérioration de l'immeuble. Bref, les demanderesses invoquent leur propre turpitude.

[193] De surcroît, les dommages réclamés n'étaient aucunement prévisibles au moment où le contrat D-1 a été contracté et le rapport P-6 préparé et remis aux demanderesses en janvier 2003. L'utilisation d'une période prolongée (environ 10 ans) dans le cadre de calculs de dommages-intérêts ainsi que l'utilisation d'une approche basée sur un taux de rendement introduisent d'importantes variables qui peuvent difficilement être reliées au travail effectué par la défenderesse conformément au contrat D-1. Par exemple, en utilisant les résultats financiers annuels de l'immeuble sur une période prolongée, l'analyse financière est affectée de façon importante par plusieurs facteurs externes n'ayant aucun lien avec la condition de l'immeuble au moment où le travail d'inspection a été effectué par la défenderesse incluant, notamment, la qualité de la gestion de l'immeuble par le propriétaire, l'évolution des conditions du marché locatif dans la région et l'évolution de la compétition dans celle-ci. De plus, l'évolution du marché immobilier n'a pas de lien avec le travail effectué par Sogevem et ne devrait donc pas affecter le calcul des dommages.

[194] Enfin, les états financiers<sup>41</sup> produits par les demanderesses au soutien de leur recours pour les exercices terminés le 31 décembre 2003 au 31 décembre 2014 et pour une partie de l'année financière 2015 ne font aucunement preuve puisqu'il s'agit d'états financiers préparés avec avis aux lecteurs (« notice to reader ») qui se lit comme suit :

I have compiled the balance sheet of ALTITUDE-HULL PROPERTY as at December 31, 2004 and the statement of operations for the year then ended from information provided by management. I have not audited, reviewed or otherwise attempted to verify the accuracy or completeness of such information. Readers are cautioned that these statements may not be appropriate for their purposes.

[195] Il importe aussi de souligner que la note 4 de la majorité des états financiers annuels sous format « avis aux lecteurs » mentionne spécifiquement ce qui suit :

The financial statements do not include all the assets, liabilities, revenues and expenses of the co-owners. No provision has been made for the income taxes since the co-owners declare it individually.

[196] Or, la jurisprudence est constante à l'effet que de tels états financiers sont assimilés à du ouï-dire<sup>42</sup>.

---

<sup>41</sup> Pièce P-34 en liasse.

<sup>42</sup> *CHSLD juif de Montréal c. Entreprises Franconer inc.*, 2008 QCCA 2402, par. 40-46; *Filtrum inc. c. Raymond Bouchard Excavations inc.*, 2013 QCCS 5944, par. 130, appel rejeté, 2015 QCCA 1844; *Construction Savite inc. c. Procova inc.*, 2015 QCCS 2096, par. 97, appel rejeté 2017 QCCA 287 et requête pour autorisation de pourvoi à la Cour suprême rejetée, C.S. Can. 2017-08-24, dossier 37536.

[197] Les dommages réclamés par les demanderessees sont en outre grossièrement exagérés. Par exemple, elles réclament un montant de l'ordre 185 000 \$ pour la fourniture et l'installation de 222 fenêtres ainsi que 44 portes. Ces éléments de l'immeuble avaient une vie utile de 25 ans qui avait été atteinte en 1997. Ainsi, en les remplaçant en 2008 et 2009, soit après 35 et 37 ans de vie utile, ces coûts devaient être dépréciés à 100 % suite à l'usure normale.

[198] Les mêmes commentaires s'appliquent quant aux factures de Arti-métal inc. de 27 328,17 \$, somme représentant l'achat de nouvelles balustrades en acier suite à la démolition des vieilles balustrades en briques.

[199] De plus, les demanderessees réclament un montant de 290 000 \$ pour des travaux effectués au garage de l'immeuble. Or, essentiellement, ces travaux visaient à remplacer la fondation du garage par une dalle de béton de 8 pouces. À la lumière de la preuve, ces travaux n'étaient nullement nécessaires et entraînent clairement une plus-value et une amélioration au bâtiment. Il s'agit d'un choix des demanderessees et ces coûts encourus ne peuvent donc pas être réclamés à la défenderesse.

[200] Enfin, l'enlèvement et le remplacement complet des parements de briques ne peuvent être imputés à la défenderesse puisque la preuve révèle qu'il était parfaitement possible d'enlever, de réparer et de remplacer la brique aux endroits spécifiques où des réparations étaient nécessaires.

[201] En conséquence, le montant total de ces réparations ne peut être réclamé à la défenderesse.

[202] Par ailleurs, les demanderessees affirment qu'elles auraient investi 5,7 M\$ dans l'immeuble depuis l'acquisition de celui-ci. Force est de conclure que cette affirmation n'a pas été prouvée en l'espèce.

[203] Partant, puisqu'il n'existe en l'espèce aucune preuve prépondérante de perte subie ni de gain manqué par les demanderessees, leur action doit donc être rejetée.

[204] De plus, l'analyse de chacune des factures réclamées par les demanderessees<sup>43</sup> et la liste chronologique des réparations que les demanderessees disent avoir effectuées à l'immeuble de 2007 à 2015 indiquent tout d'abord qu'une somme de 720 931,26 \$ est toujours en suspens et n'ont pas été effectuées en novembre 2015. D'autre part, cette liste chronologique indique qu'elles auraient payé un montant total de 2 428 368,72 \$, incluant taxes, pour réparer l'immeuble, soit 2 111 000 \$ avant taxes. L'examen de toutes et chacune de ces factures amène le tribunal à conclure qu'elles n'ont aucun lien avec le contrat D-1 ou le rapport P-6, notamment, pour citer quelques exemples, la facture no 5252 de Constructions Turrin au montant de 82 850,25 \$ concerne des travaux de puisards et ne peut donc être relié au rapport de Sogevem puisque ces

<sup>43</sup> Pièce P-35 en liasse regroupe les factures des travaux déjà produites sous les pièces P-15 et P-16 et P-19 en liasse.

puisards étaient sous terre et n'étaient pas visibles lors de l'inspection visuelle. De plus, la facture 5368 de cette dernière au montant de 60 613,68 \$ concerne l'excavation d'argile dans le garage et le remplacement de la fondation granulaire, ce qui n'était pas visible lors de l'inspection de Sogevem. Enfin, ce montant de 2,4 M\$ est de beaucoup inférieur à la dépréciation normale de cet immeuble pendant la période de 1972 à 2015 qui s'élève à 3,6 M\$.

[205] Après vérification, le tribunal fait sienne l'analyse de chacune des factures effectuée par les procureurs de la défenderesse qui confirme l'absence de lien causal et le caractère grossièrement exagéré des sommes réclamées par les demanderesses.

[206] Ainsi, le tribunal conclut que même en assumant que le rapport Solroc soit fautif (ce qui n'est pas le cas), les demanderesses se retrouvent dans une meilleure situation aujourd'hui (immeuble coûtant 8,2 M\$ dont 6,4 M\$ pour le bâtiment, 2,4 M\$ de réparations, 12,6 M\$ de loyers perçus et une valeur marchande de 12,6 M\$) que si elles n'avaient tout simplement pas acquis l'immeuble. Le tribunal estime d'ailleurs que c'est probablement pour cette raison qu'en 2007, elles ont décidé de le conserver et de le réparer.

[207] En somme, condamner la défenderesse à payer le coût des réparations de 2,4 M\$ ne serait pas compenser les demanderesses pour un préjudice, mais les enrichir injustement.

[208] En conséquence, le tribunal est d'avis que les dommages réclamés par les demanderesses ne remplissent aucune des conditions nécessaires pour qu'ils puissent leur être accordés.

## **F. Les frais d'experts**

[209] Chacune des parties a produit des rapports d'expertise sur les règles de l'art applicables à un inspecteur en bâtiment et sur le quantum des dommages-intérêts. De plus, elles ont retenu par entente entre elles les services d'un expert commun, Mme Nathalie Ladouceur, c.p.a. Les experts ont témoigné et ont produit des rapports d'expertise. Le tribunal juge que ces témoignages et rapports lui ont été utiles pour trancher le présent litige. De plus, les montants réclamés par chacune des parties à ce titre apparaissent raisonnables dans les circonstances et il n'y a donc pas lieu pour le tribunal de les mitiger : art. 477 al. 2 a.C.p.c. (maintenant art. 339 C.p.c.)<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> Les procureurs de chaque partie ont fait parvenir au tribunal un cahier intitulé « factures d'experts des demanderesses » et « factures d'experts de la défenderesse » regroupant leurs factures d'experts. La facture de l'expert commun Nathalie Ladouceur a été produite dans le cahier des demanderesses. Le tribunal a versé au dossier ces deux cahiers.

[210] Quant à l'expert commun retenu par les parties, Mme Ladouceur, dont les frais s'élèvent à 31 474,82 \$, ils ont été supportés en parts égales par les parties. La défenderesse a donc droit à la somme de 15 737,41 \$ pour cet expert<sup>45</sup>.

[211] En conséquence, la défenderesse qui a gain de cause a droit à ses frais d'experts totalisant 86 737,93 \$.

## VI

[212] En somme, le tribunal conclut que les demanderesses n'ont prouvé aucun des éléments requis pour tenir responsable contractuellement la défenderesse. D'abord, cette dernière n'a pas commis de faute. En effet, elle s'est conformée au contrat D-1 : elle a effectué une inspection visuelle de l'immeuble conformément aux règles de l'art; elle a soumis un rapport d'inspection complet et correct de ses constatations; elle a procédé aux estimations raisonnables des réparations pouvant découler de ses constatations visuelles; enfin, elle a fait les recommandations appropriées dans les circonstances. Bref, la défenderesse s'est comportée comme un inspecteur préachat prudent et diligent l'aurait fait dans les mêmes circonstances.

[213] Le fait que M. Jardine diverge d'opinion avec la défenderesse ne constitue ni une preuve ni une démonstration de faute de cette dernière.

[214] De plus, les demanderesses n'ont pas prouvé qu'elles ont subi un préjudice résultant de l'exécution du contrat D-1 ni du rapport d'inspection visuel P-6 préparé par la défenderesse. Notamment, la demanderesse 9125 n'aurait pas pu obtenir une diminution de prix de la vendeuse de l'immeuble et aurait probablement acheté de toute façon celui-ci au même prix, même si elle avait reçu un rapport d'inspection identique à celui préparé par M. Jardine en juin 2002.

[215] De surcroît, la preuve confirme qu'il n'y a de toute façon aucun lien de causalité entre la faute reprochée à la défenderesse et le préjudice allégué par les demanderesses. Notamment, il est manifeste que 9125 ne s'est pas fiée au rapport Solroc (P-6) pour acheter l'immeuble en cause en février 2003.

[216] Quoi qu'il en soit, à la date du présent jugement, les dommages-intérêts auxquels les demanderesses prétendent avoir droit sont inexistantes selon la preuve prépondérante. En effet, en raison de la stratégie des demanderesses de conserver la propriété de l'immeuble et de le réparer, elles ne sont plus en mesure de justifier des dommages-intérêts résultant de leur acquisition en février 2003.

[217] En conséquence, le recours des demanderesses doit être rejeté.

---

<sup>45</sup> La facture totale de l'expert Ladouceur a été produite par les demanderesses.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[218] **REJETTE** l'action des demanderesse;

[219] **LE TOUT** avec les frais de justice, solidairement, incluant les frais d'experts fixés à 86 737,93 \$.

---

GÉRARD DUGRÉ, J.C.S.

M<sup>e</sup> Jay Turner  
Oiknine & Associés  
M<sup>e</sup> Marvin A. Segal (avocat-conseil)  
Pinsky, Zelman, Segal, Santillo  
Procureurs des demanderesse

M<sup>e</sup> Patrick Henry  
Me Isabelle Gauthier-Brancoli  
Robinson Sheppard Shapiro  
Procureurs de la défenderesse