

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-020766-101  
(500-17-049282-091)

DATE : 2 FÉVRIER 2011

---

**CORAM : LES HONORABLES ANDRÉ FORGET, J.C.A.  
PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.  
NICOLE DUVAL HESLER, J.C.A.**

---

**SOLANGE PRÉFONTAINE,  
MARIELLE PRÉFONTAINE,  
GÉRALD MERCIER,  
ANNE GAGNÉ**  
et  
**LUCIE GAGNÉ**  
APPELANTS (défendeurs/demandeurs en garantie)  
c.

**JEAN-PIERRE LEFEBVRE**  
et  
**SIMON LARAMÉE**  
INTIMÉS (demandeurs)  
et  
**PAULINE BELLEMARE**  
et  
**SUCCESSION RENÉ BELLEMARE**  
(défendeurs en garantie)

---

ARRÊT

---

- [1] LA COUR; - Statuant sur l'appel d'un jugement rendu le 18 mai 2010 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable André Denis) qui a accueilli une requête en rejet de défense abusive amendée;
- [2] Après avoir étudié le dossier, entendu les parties et délibéré;
- [3] Pour les motifs du juge Forget, auxquels souscrivent les juges Dalphond et Duval Hesler;
- [4] ACCUEILLE le pourvoi avec dépens;
- [5] CASSE le jugement entrepris;
- [6] REJETTE avec dépens la requête en rejet de défense abusive amendée.

---

ANDRÉ FORGET, J.C.A.

---

PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.

---

NICOLE DUVAL HESLER, J.C.A.

Me Martin Janson  
Janson, Larente, Roy, Avocats  
Pour les appelants

Me Normand Saint-Amour  
Pour les intimés

Date d'audience : 17 décembre 2010

---

## MOTIFS DU JUGE FORGET

---

[7] Invoquant un vice caché, les acheteurs réclament une réduction de prix à leurs vendeurs qui appellent en garantie leurs auteurs.

[8] Le jugement de première instance fait droit à une « Requête des demandeurs en déclaration et rejet de défense abusive (art. 54.1, 54.2, 54.3 et ss. C.p.c.) ».

[9] Avec l'autorisation d'un juge de cette Cour, les défendeurs se pourvoient.

### **LES FAITS**

[10] Le 10 décembre 2000, Jean-Pierre Lefebvre et Simon Laramée (Lefebvre et Laramée) achètent un immeuble muni d'un système de chauffage au gaz naturel. Avant la signature du contrat de vente, Solange Préfontaine, Marielle Préfontaine, Gérald Mercier, Anne Gagné et Lucie Gagné (Préfontaine, Mercier et Gagné) leur remettent un document préparé par une étude d'ingénieurs et concluant à l'absence probable de réservoir de mazout dans le sol de la propriété.

[11] Procédant à des travaux d'excavation en 2007, Lefebvre et Laramée découvrent qu'un réservoir de mazout a été enfoui et qu'il a contaminé le sol. Les travaux de décontamination sont exécutés au coût d'environ 131 693,66 \$.

[12] Ce réservoir avait été enfoui en 1983 lors de la conversion d'un mode de chauffage au mazout à celui au gaz naturel. Préfontaine, Mercier et Gagné appellent en garantie leurs auteurs Pauline Bellemare et Succession René Bellemare (Bellemare) de qui ils ont acheté l'immeuble le 12 décembre 1987.

[13] Le 21 octobre 2009, Préfontaine, Mercier et Gagné déposent leur défense. Le 1<sup>er</sup> décembre suivant, Lefebvre et Laramée présentent leur requête en rejet de défense abusive fondée sur les articles 54.1, 54.2 et 54.3 C.p.c. qu'ils amendent le 28 janvier 2010.

### **LE JUGEMENT**

[14] Le juge de première instance ne qualifie pas véritablement d'« abusive » la défense, selon le critère prévu aux articles 54.1 et suivants C.p.c. sur lequel s'appuient les demandeurs; il n'impute pas de mauvaise foi aux défendeurs :

[18] Tout en présument de la bonne foi de toutes les parties et sans imputer de motifs à quiconque, [...]

[...]

[25] Les procédures sont claires et simples, les interrogatoires hors Cour sont francs et loyaux [...]

[...]

[27] Dans leur requête en rejet, les demandeurs concluaient à ce que les défendeurs soient aussi condamnés à leur rembourser leurs honoraires extrajudiciaires et des dommages punitifs. Ces deux demandes ont été retirées, avec raison, à l'audition.

[15] Le premier juge fait plutôt un lien entre la procédure abusive (art. 54.1 C.p.c. et ss.) qui vise la partie de mauvaise foi et l'obligation de proportionnalité (art. 4.1 et ss.) qui vise la partie de bonne foi dont les moyens mis en œuvre excèdent ce qui est nécessaire :

[26] La demande en garantie apparaît comme le seul débat valable devant cette cour et obliger les demandeurs principaux à demeurer au dossier irait à l'encontre des articles 4.1 et 4.2 C.p.c. La défense ne se justifie pas en droit au sens des articles 54.1 et suivants du code de procédure civile.

[16] Selon le premier juge, les défendeurs ne peuvent nier l'existence d'un vice caché et les coûts pour y remédier puisqu'ils font valoir les mêmes prétentions à l'endroit de leurs auteurs :

[29] La discussion précitée montre que la défense, à la lumière des plaidoiries, des pièces et des interrogatoires hors Cour, n'a aucune chance de succès. Bien plus, les défendeurs partagent le point de vue des demandeurs sur tous les points importants de l'action et se disent victimes des défendeurs en garantie.

[17] Il serait donc exorbitant d'obliger les défendeurs à attendre le sort de l'appel en garantie et d'encourir des honoraires extra-judiciaires additionnels :

[31] Obliger les demandeurs à quadrupler les honoraires extrajudiciaires déjà encourus pour suivre un procès qui ne les regarde pas irait à l'encontre de l'article 4.2 C.p.c.

## **ANALYSE**

[18] Un juge d'instance jouit d'une large discrétion dans l'appréciation du caractère abusif ou disproportionné d'une procédure. Cela étant, une cour d'appel doit faire preuve de réserve à l'égard d'un jugement sur ces matières.

[19] Je reconnais également qu'un juge peut conclure qu'un acte de procédure est d'une nature disproportionnée au point de devenir un abus; en contre-partie, on sait que les plaideurs de mauvaise foi ont tendance à agir de façon disproportionnée. Toutefois, il faut se prémunir contre un amalgame total de ces deux mesures procédurales qui visent, en principe, à remédier à des situations différentes et comportent généralement des sanctions distinctes. Ainsi, un juge n'hésitera pas, la plupart du temps, à rejeter une procédure abusive mais, par contre, il se limitera à encadrer celle qui est disproportionnée.

[20] Je reconnais enfin que le juge de première instance était bien intentionné dans la recherche d'une simplification des procédures.

[21] Cependant, avec les plus grands égards, et malgré la réserve ci-dessus exprimée, je suis d'avis que dans les présentes circonstances, une intervention de la Cour est justifiée.

[22] L'article 222 C.p.c. prévoit :

À moins que le tribunal n'en décide autrement, les demandes principale et en garantie doivent être entendues conjointement et il doit en être disposé par un seul jugement.

[...]

[23] Cette règle vise à favoriser l'intérêt des parties et des témoins. Elle permet aussi une meilleure utilisation des ressources judiciaires en évitant d'obliger deux juges à se pencher sur les mêmes questions avec le risque de jugements contradictoires.

[24] Le défendeur principal et demandeur en garantie est souvent placé entre l'arbre et l'écorce : il doit généralement se défendre à l'action principale sinon le défendeur en garantie le lui reprochera dans sa contestation. Il faudrait alors refaire dans le procès sur l'action en garantie le procès qui n'a pas été fait sur l'action principale.

[25] Le présent dossier en constitue un parfait exemple : Préfontaine, Mercier et Gagné ne peuvent contester l'action de leurs acheteurs en prétendant que le vice était apparent et rechercher une condamnation de leurs auteurs au motif qu'il était caché.

[26] Les défendeurs principaux et demandeurs en garantie – qui ne sont pas de mauvaise foi, selon le premier juge – sont en droit de faire valoir une prétention subsidiaire pour éviter d'être victimes de jugements contradictoires.

[27] Ainsi, leur avocat plaide que le vice était sans doute caché malgré la présence de certains indices qui pourraient démontrer que l'immeuble était autrefois alimenté par un chauffage au mazout. Est-il inconcevable de penser, prétend-il, qu'un premier juge

pourrait estimer que ces indices sont insuffisants et qu'un deuxième serait d'avis contraire?

[28] Sur un autre aspect, l'avocat des appelants plaide qu'une autre hypothèse permettrait de relier la contamination aux agissements d'un concierge qui exploitait un garage dans le sous-sol; il y aurait là un deuxième risque de jugements contradictoires.

[29] Enfin, quant aux dommages, le premier juge estime que le défendeur principal reconnaît que le quantum est justifié; cela ne lie pas pour autant les défendeurs en garantie qui pourraient toujours contester.

[30] Dans de telles circonstances, je suis d'avis qu'il n'est pas approprié d'empêcher des défendeurs de bonne foi de faire valoir, de façon raisonnable, leurs moyens de défense.

[31] Il faut noter en terminant que l'économie de temps et d'argent n'a pas une si grande ampleur. L'avocat des appelants a confirmé à l'audience qu'il entendait contre-interroger les témoins. L'avocat des intimés reconnaît que l'audition sur l'action principale devrait être fixée pour une journée ce qui n'empêchera pas une autre audition sur l'action en garantie laquelle est toujours contestée. Il y aura donc deux auditions devant deux juges alors que le dossier est déjà fixé pour une durée de cinq jours en avril 2012.

[32] Il n'y a pas d'indication au dossier que les délais et les honoraires extra-judiciaires causeront aux intimés un tort qui est hors de proportion avec celui qui est inhérent aux procédures judiciaires. Ils ont acquis cet immeuble comportant 45 logements pour un prix de 780 000 \$; ils ont été en mesure de procéder aux réparations et d'en acquitter les coûts; on peut aussi penser que, s'ils ont gain de cause, ils auront droit aux intérêts et à l'indemnité additionnelle.

[33] Je propose donc d'accueillir le pourvoi avec dépens et de rejeter la requête en rejet de défense avec dépens.

---

ANDRÉ FORGET, J.C.A.