

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
SIÈGE DE QUÉBEC

N° : 200-09-010879-259
(200-17-032966-210)

DATE : 14 septembre 2026

**FORMATION : LES HONORABLES MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.
MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.
MYRIAM LACHANCE, J.C.A.**

GOSSELIN ET BOILARD INC.

APPELANTE – demanderesse / défenderesse reconventionnelle
c.

**GESTION RAYNALD BOILARD INC.
DORIS JOLY**

INTIMÉES – défenderesses / demanderesses reconventionnelles

ARRÊT

[1] L'appelante se pourvoit contre un jugement rendu le 28 janvier 2025 et rectifié le 25 février 2025 par la Cour supérieure (l'honorable Daniel Dumais), lequel accueille en partie sa demande introductive d'instance remodifiée en diminution de prix de vente et rejette ses demandes accessoires en dommages-intérêts non pécuniaires et en remboursement d'honoraires extrajudiciaires¹.

[2] La Cour fait droit à l'appel en partie, aux seules fins d'accueillir partiellement la demande de l'appelante en remboursement des honoraires extrajudiciaires qu'elle a assumés pour faire valoir ses droits.

¹ *Gosselin et Boilard inc. c. Gestion Raynald Boilard inc.*, 2025 QCCS 407 (le « jugement entrepris »).

[3] Un résumé du contexte et des clauses contractuelles en litige sera d'abord utile à la compréhension de ce dispositif et des raisons qui le sous-tendent.

Contexte

[4] En 2015, l'intimée Doris Joly (« Joly² ») hérite de feu son mari la presque totalité des actions de l'appelante Gosselin et Boilard inc. (« Gosselin & Boilard »), l'entreprise familiale de fabrication de portes d'intérieur et de moulures que ce dernier avait cofondée en 1985. L'autre partie des actions est détenue par la société co-intimée Gestion Raynald Boilard inc. (« Gestion »), dont feu l'époux de Joly détenait les actions et dont cette dernière a aussi hérité. L'immeuble d'un étage (qui abrite à la fois l'usine, un espace d'entrepôt et de rangement et les bureaux) résulte de la conversion par les fondateurs d'un restaurant construit en 1970 et d'un agrandissement.

[5] Joly et sa fille, Annie Boilard (« Boilard »), alors directrice des opérations depuis quelques années, s'investissent ensuite sans compter les heures dans la poursuite de l'entreprise. Quatre (4) autres employés complètent les ressources humaines.

[6] Vers le début de l'année 2019, Joly envisage vendre l'entreprise afin de prendre sa retraite. Elle confie un mandat de « démarchage » à une division de la firme Raymond Chabot Grant Thornton (« Acolytes »), laquelle finalise, en avril 2019, un « Mémoire d'information confidentielle » (le « Mémo ») à l'intention d'éventuels intéressés à l'achat de la totalité des actions de l'entreprise. Ce Mémo fixe le prix minimum à 650 000 \$, soit le montant approximatif à ce moment des capitaux propres établi aux derniers états financiers confectionnés au 31 janvier 2018. Il contient de nombreuses informations concernant l'entreprise, son historique, son organisation, ses revenus, ses ressources humaines, ses opérations et ses éléments d'actifs immobilier et mobiliers.

[7] En mai 2019, M. François Caron (« Caron ») et sa conjointe, Mme Geneviève Hébert (« Hébert »), souhaitent réorienter leurs carrières et se montrent intéressés. Ils obtiennent et remettent les états financiers de l'entreprise à leurs comptables, lesquels les informent que la valeur des actions se situe approximativement entre 1 000 000 \$ et 1 100 000 \$.

[8] Le 13 juin 2019, Caron et Hébert transmettent à Joly la lettre d'intention P-4. Les modalités relatives au prix proposé de 1 100 000 \$ et à son ajustement « dollar pour dollar », le cas échéant, sont prévues à la clause 2. La clause 7 prévoit par ailleurs qu'ils pourront procéder à une vérification diligente « complète », sans qu'aucune enquête ou vérification menée par l'Offrant n'affecte son droit de se fonder ou se fier à l'une ou l'autre

² Afin d'alléger le texte, la Cour référera aux parties par leur seul nom de famille, espérant qu'elles n'y verront aucune inconvénance.

des Représentations et garanties ». Les paragraphes suivants de la clause 8.1 et la clause 9.1 sont aussi pertinents :

8. Conditions à la clôture

- 8.1 La conclusion de la Convention d'achat-vente d'actions par l'Offrant sera conditionnelle au respect des conditions suivantes à la Date de Clôture, lesquelles sont au bénéfice exclusif de l'Offrant :

[...]

- (b) la conclusion de la vérification diligente prévue à l'article 7 ci-devant, dont les résultats devront être à l'entière satisfaction de l'Offrant;

[...]

- (m) l'Offrant n'aura pas appris un fait ou obtenu de renseignement ou d'information qui, à la discrétion de l'Offrant, soit de nature à affecter de façon défavorable les biens, les revenus ou la situation (financière ou autre) de la Société, ou la valeur ou l'existence de celle-ci;

[...]

9. Représentations et garanties

- 9.1 Les Vendeurs devront faire et donner à l'Offrant, aux termes de la Convention d'achat-vente d'actions, toutes les représentations et garanties qui sont usuelles dans le cadre de transactions de la nature de celle visée par les présentes (les « **Représentations et garanties** »), à la satisfaction de l'Offrant.

[Soulignements ajoutés; les caractères gras sont dans le texte]

[9] En juillet 2019, Caron et Hébert constituent une société numérique (l'auteur de l'appelante) aux fins des étapes précontractuelles et de l'achat éventuel.

[10] Joly a témoigné lors de l'instruction qu'après la lettre d'intention, Caron et Hébert lui ont proposé d'abaisser le prix de vente à 990 000 \$, ce qu'elle a refusé. Elle n'en a plus entendu parler.

[11] Le 28 août 2019, dans le cadre de la vérification diligente, Caron et Hébert visitent l'entreprise en compagnie notamment de l'inspecteur Stéphane Millaire (« Millaire »), dont ils ont requis l'avis sur l'état de l'immeuble et de ses composantes.

[12] Quelques jours plus tard, Millaire transmet son rapport d'inspection à Caron. Il y mentionne les problématiques ou défauts qu'il a constatés et formule des recommandations, notamment :

- les pentes de terrain, incluant de l'entrée d'auto, sont négatives et doivent être corrigées afin que les eaux de surface ne soient pas dirigées vers les fondations;
- l'absence de gouttières et descentes pluviales adéquates, « à corriger immédiatement », afin d'éviter l'impact de l'eau sur la longévité des composantes du bâtiment et un taux d'humidité élevé au sous-sol et au niveau de la fondation de l'immeuble;
- la hauteur de pose des revêtements extérieurs sous le niveau du sol, « à corriger immédiatement » afin d'éviter que l'eau s'infiltre derrière et favorise ainsi « un taux élevé d'humidité dans les murs » et la « dégradation et/ou détérioration prématurée des composantes du bâtiment »;
- la nécessité de sceller les jonctions entre les matériaux de revêtement extérieur et les ouvertures pratiquées dans ce revêtement, ainsi que dans la fondation et la toiture;
- plusieurs des fenêtres sont détériorées, ont atteint leur durée de vie utile et présentent un risque d'infiltration;
- la section de toiture « entre les deux bâtiments » présente une infiltration qui doit être expertisée par un spécialiste en toiture. Selon la propriétaire, ce problème est récurrent depuis plusieurs années » (soulignement ajouté);
- équipement de plomberie/pompage et distribution d'eau au niveau de l'entrée d'eau « très usés », « plancher pourri et rouille importante », « prévoir correction à court terme »; « la vendeuse nous a informé que l'eau montait à chaque printemps au niveau du plancher dans la salle du compresseur. Surveiller la situation et valider « avec un plombier certifié » (soulignement ajouté);
- le ventilateur de l'entretoit ne favorise pas une circulation d'air linéaire et des travaux de colmatage afin de lui permettre « d'effectuer son travail convenablement » et d'améliorer « nettement » la longévité du revêtement de toiture » sont recommandés;
- la structure intérieure du toit est « artisanale » et « il serait judicieux » de « faire vérifier le tout » par un spécialiste en toitures (Millaire indique, photo à l'appui, la présence d'un dommage apparent au niveau du plafond et précise que « la

vendeuse nous a informé que ce dommage est survenu avant la dernière réfection du revêtement de toiture »);

- aucune « contamination » par moisissures n'est observée;
- l'analyse de la structure du bâtiment dépasse ses compétences et un ingénieur ou architecte qualifié « pourrait statuer sur la conformité de l'installation ».

[13] Caron a témoigné qu'il avait requis un rapport d'inspection parce que « [...] Je n'achèterai pas un bâtiment sans faire faire une inspection. Ça, c'est certain ». Malgré ces dires et les constats et recommandations clairs de l'inspecteur Millaire, Caron et Hébert n'ont pas corrigé ou fait corriger les pentes du terrain, le revêtement extérieur ni effectué ou requis une inspection plus approfondie de la toiture et de la structure du bâtiment. Caron s'est limité à demander à Joly de corriger le problème constaté par Millaire au plafond de la pièce reliant les deux bâtiments et servant de rangement, ce que cette dernière a accepté de prendre en charge.

[14] C'est dans ces circonstances que, suivant les termes de la convention d'achat conclue « avec effet au 1^{er} octobre 2019 » (la « Convention »), l'auteure de l'appelante³ acquiert de Joly et Gestion 100 % des actions de Gosselin & Boilard, pour le prix de 1 100 000 \$, soit 300 200 \$ à Gestion et 799 800 \$ à Joly⁴.

[15] La Convention, qui prévoit que les termes de la lettre d'intention P-4 en font partie « relativement aux matières qui y sont traitées », contient notamment les clauses suivantes :

3.1 Déclarations et garanties des Vendeurs

Les Vendeurs représentent et garantissent solidairement à l'Acquéreur que toutes et chacune des représentations et garanties stipulées aux présentes sont, à la date des présentes, véridiques en tout point. De plus, les Vendeurs déclarent et garantissent solidairement à l'Acquéreur ce qui suit et reconnaissent que ce dernier s'est fondé sur ces déclarations et garanties pour faire l'acquisition des Actions. Il est entendu que toute enquête ou vérification menée par l'Acquéreur n'affecte aucunement son droit de se fonder ou de se fier à l'une ou l'autre de ces représentations ou garanties :

[...]

³ La société numérique acheteuse a ensuite été fusionnée avec Gosselin & Boilard, ce qui explique que cette dernière était demanderesse en première instance et maintenant l'appelante devant la Cour.

⁴ Convention, clause 2.2.

3.1.23 Biens immeubles

[...]

g) [l']Immeuble est exempt de vice ou de contamination, et tous les bâtiments, toutes les structures, améliorations et tout l'équipement situés sur l'Immeuble sont structurellement solides, sécuritaires et propres à leurs usages, et sont dans un bon état d'exploitation, de réparation et d'entretien (sauf l'usure normale), et ils sont utilisables et utilisés dans le cours normal des affaires;

[...]

3.1.25 Biens en bonne condition

Tous les biens meubles et immeubles utilisés par la Société (incluant tous les biens afférents la gestion des eaux usées (sic) et/ou à l'alimentation en eau potable) sont en bon état de fonctionnement et en bon état d'entretien et de réparation eu égard à l'objet auquel ils sont destinés, sous réserve de leur usure normale. Sans limiter la généralité de ce qui précède, tous les équipements utilisés par la Société, incluant tous les véhicules et toute la machinerie, sont en bon état au moment de la vente, ne sont pas désuets, sont de qualité requise pour permettre leur utilisation dans le cours normal des affaires et répondent à des normes qui ne sont pas inférieures aux normes généralement reconnues de l'industrie dans laquelle l'Entreprise est exploitée.

[...]

3.1.42 Véracité des représentations et garanties

Les représentations et garanties des Vendeurs contenues à la Convention et aux Conventions accessoires sont vraies, exactes et complètes et ne contiennent aucune information fausse ou trompeuse. Les annexes de la Convention contiennent toutes les informations pertinentes relativement à la Société à l'égard des sujets qui y sont traités. Aucun fait ou document important n'a été omis ou n'a pas été divulgué par les Vendeurs, de sorte que l'Acquéreur agissant raisonnablement n'aurait pas procédé à la Transaction ou y aurait procédé à des conditions différentes.

3.4 Enquête de l'Acquéreur

Aucune enquête menée par l'Acquéreur ou par ses conseillers et représentants ne doit porter atteinte au droit de l'Acquéreur de se fier à une déclaration ou à une garantie donnée par les Vendeurs dans la

Convention, les Conventions accessoires ou dans tout autre document remis à la Clôture ni ne doit avoir d'incidence sur le fait que les Vendeurs reconnaissent que l'Acquéreur s'est fié à leurs déclarations.

[...]

4.6 Ajustement du prix de vente des actions

Tout montant payable découlant de l'un ou l'autre des engagements d'indemnisation prévus au présent article 4 sera réputé être un ajustement du prix de vente des Actions dollar pour dollar.

[Soulignements ajoutés]

[16] Simultanément avec la clôture de la transaction, un contrat d'emploi est convenu avec Boilard. Joly refuse toutefois de s'engager par écrit, mais elle demeure afin d'assister Caron et Hébert et quittera quelques mois plus tard, à la fin du mois de janvier 2020. La relation entre les parties se désagrègera néanmoins peu à peu. Le contrôle serré des opérations par Caron n'est pas tout à fait compatible avec la façon, davantage familiale, de gérer les affaires du temps où Joly et sa fille dirigeaient l'entreprise.

[17] Le 18 décembre 2020, soit plus d'un an après la transaction, les avocats de l'appelante transmettent à Joly un « avis de réclamation⁵ ». L'appelante lui reproche de fausses déclarations quant aux salaires, au chariot élévateur, aux transformateurs des chambres électriques, au compresseur, à la remorque du dépoussiéreur, au véhicule pick-up Silverado 2009, au camion Kenworth 2011 et au camion Freightliner 2003. Elle indique aussi que la réparation de la partie du plafond de l'espace servant de rangement que Joly s'était engagée à prendre en charge n'a pas été complétée (1 500 \$), qu'une odeur de moisissure émane du bureau qu'occupait Boilard, mais que sa source n'a pas été identifiée, et que la fosse septique n'avait pas été vidée contrairement aux représentations de Joly lors de la transaction, et qu'un coût de 5 000 \$ était estimé pour sa vidange. L'appelante met donc Joly et Gestion en demeure de lui payer 200 000 \$ à titre de diminution du prix de vente, 28 357,32 \$ à titre de dommages « pour les équipements vendus mal entretenus ou qui ne fonctionnent pas correctement » et, finalement, 4 399,12 \$ représentant « les intérêts indûment payés sur la balance de prix de vente » qui n'est pas due, selon les appelants, en raison des vices ainsi dénoncés.

[18] Qu'il suffise de dire ici qu'il n'y aura pas de suite concluante à cet avis.

[19] Près d'un an plus tard, soit le 10 novembre 2021, l'appelante introduit une demande en dommages contre les intimées, alléguant avoir été victime de

⁵ Pièce P-24.

« représentations fausses, inexactes et trompeuses » concernant les salaires et l'état des biens immobiliers et mobiliers de l'entreprise.

[20] Moins d'une semaine plus tard, le 16 novembre 2021, l'appelante transmet aux intimées un « avis de dénonciation – vice caché⁶ ». Cette fois, elle allègue de la moisissure découverte lors d'une inspection du mur extérieur du bureau de Boilard et « de la pourriture affectant les éléments structuraux des murs et du plancher ». Elle y voit un « vice caché affectant l'Immeuble vendu » et, du même souffle, invoque les représentations et garanties contenues dans la Convention concernant l'état des biens immobiliers⁷.

[21] Enfin, le 16 décembre 2021, plus de deux (2) ans après la transaction, les avocats de l'appelante transmettent un courriel⁸ à ceux des intimées les avisant de la découverte, « en préparant l'espace du nouveau magasin », que de la laine isolante à la tête des murs et dans le plafond était imbibée d'eau, ajoutant que des palettes de portes situées au fond de cet espace qui « n'avaient pas été déplacées depuis la vente en octobre 2019 portent des traces du passage de l'eau ». Les avocats de l'appelante ajoutent qu'il s'agit donc d'un « nouvel avis de dénonciation de vice caché » et que les dommages reliés à cette situation seront réclamés entièrement aux intimées, à moins que ces dernières ne fassent procéder aux réparations requises, à leurs frais.

La demande dont le juge de première instance fut saisi

[22] Dans la demande introductive d'instance remodifiée qu'elle dépose en cours d'instruction, le 12 décembre 2024 (la « DII »), l'appelante allègue que les intimées ont manqué aux obligations de divulgation qui leur incombent en vertu des clauses de représentations et garanties de la Convention. Ainsi, selon l'appelante, les intimées ne lui ont pas donné l'heure juste concernant les salaires réellement payables aux employés, incluant Boilard, aux fins des opérations, d'une part, et l'état véritable et les lacunes d'entretien des biens immobiliers et mobiliers, d'autre part.

[23] L'appelante, qui vise tous azimuts⁹, estime que le prix des actions aurait dû être de 710 000 \$ « selon la méthode d'évaluation fondée sur la valeur de liquidation » utilisée

⁶ Pièce P-36.

⁷ Clause 3.1.23 g) : « [l']Immeuble est exempt de vice ou de contamination, et tous les bâtiments, toutes les structures, améliorations et tout l'équipement situés sur l'Immeuble sont structurellement solides, sécuritaires et propres à leurs usages, et sont dans un bon état d'exploitation, de réparation et d'entretien (sauf l'usure normale), et ils sont utilisables et utilisés dans le cours normal des affaires; ».

⁸ Pièce P-27.

⁹ L'appelante réclame (i) 75 600 \$ et 56 700 \$ respectivement pour l'embauche d'un contremaître et d'un gestionnaire, vu les fausses représentations de Joly concernant la qualité du travail effectué par Boilard et le nombre d'heures travaillées par cette dernière et par Joly au sein de l'entreprise (DII, paragr. 50,51,62 et 69.1), (ii) 645,05 \$ pour la réparation du chariot élévateur (*id.*, paragr. 73), (iii) 834,78 \$ pour la mise aux normes de la position des transformateurs dans les chambres électriques » (*id.*, paragr. 75-76), (iv) 4 923,09 \$ aux fins du remplacement d'un assécheur d'air « en

par ses experts-comptables¹⁰ (et non suivant la méthode simple « dollar pour dollar » prévue par la clause 4.6 de la Convention).

[24] Dans les conclusions de sa DII, elle réclame toutefois 417 394,12 \$ à titre de diminution du prix de vente¹¹. Requérant que le juge opère compensation entre ce montant et le solde de prix de vente de 110 000 \$ qu'elle admet devoir aux intimées¹², elle chiffre le sous-total de sa réclamation au titre de diminution de prix à 307 394,12 \$, plus l'intérêt au taux conventionnel¹³, soit 12.20 %. À ce montant, l'appelante ajoute 75 000 \$ en dommages-intérêts pour troubles et inconvénients « directement liés aux fausses représentations générales des défenderesses¹⁴ » et 122 788,74 \$ en remboursement de ses honoraires extrajudiciaires sur la base de la clause 4.1 de la Convention, sur laquelle nous reviendrons, pour un grand total de 505 182,86 \$, plus les frais de justice¹⁵.

[25] Ainsi, étant donné le coût des travaux nécessaires, selon elle, en raison des fausses représentations des intimées, l'appelante demande que le prix des actions soit diminué de 1 100 000 \$ à 710 000 \$, et ce, « selon la méthode d'évaluation fondée sur

raison du manque d'entretien » (*id.*, paragr. 77-78), **(v)** 137,97 \$ suivant un contrat mensuel de location d'équipement avec une tierce société concernant une remorque pour le dépoussiéreur (*id.*, paragr. 79-80), **(vi)** 8 948,41 \$ aux fins de réparation du camion Silverado 2009 (*id.*, paragr. 81-87), **(vii)** 6 891,71 \$ pour réparer le camion Kenworth 2011 (*id.*, paragr. 88-90), **(viii)** 3 407,72 \$ pour les réparations du camion Freightliner 2003 (*id.*, paragr. 91-95), **(ix)** 2 925 \$ pour les frais de réparation du plafond de gypse de l'espace de rangement de l'immeuble en raison de son mauvais état (*id.*, paragr. 99-100), **(x)** 52 400 \$ plus taxes, « à parfaire », aux fins de réparations liées à l'état de la toiture (*id.*, paragr. 101-102; au bout du compte, le montant sera haussé à 60 246,90 \$, représentant le coût de réfection complète de la toiture), **(xi)** 879,40 \$ pour le remplacement de plusieurs pièces du système de chauffage en raison d'un défaut d'entretien (*id.*, paragr. 103-107), **(xii)** 26 147,33 \$ pour l'absence de fosse septique et pour la mise aux normes des installations septiques (*id.*, paragr. 111-120), **(xiii)** 1 297,33 \$ pour les fins de vidange du puisard avant les travaux de mise aux normes (*id.*, paragr. 121), **(xiv)** 194 767,65 \$ pour des travaux correctifs sur un mur endommagé en raison d'infiltration d'eau « à la tête des murs et dans le plafond sur presque toute la longueur du mur nord » (*id.*, paragr. 122.1-122.5) et **(xv)** 22 995 \$, « à parfaire », aux fins d'effectuer des travaux de stabilisation de colonnes (*id.*, paragr. 122.7-122.14).

¹⁰ DII, paragr. 126, ce prix révisé devant être encore diminué d'un montant de 22 995 \$ représentant le coût de travaux correctifs à des colonnes de la bâtisse (DII, paragr. 126 et 126.1).

¹¹ DII, conclusions.

¹² La réclamation de 4 399,12 \$ au titre des intérêts sur la balance du prix de vente due en vertu de la Convention (DII, paragr. 129-131) semble avoir été abandonnée à la suite de l'absence de contestation de l'appelante eu égard à la demande reconventionnelle visant le paiement de la balance en question.

¹³ Convention, clause 4.4.3.

¹⁴ DII, paragr. 132-136; ce montant, précisera-t-elle lors des plaidoiries en première instance, inclut notamment la perte associée au salaire supplémentaire payable au contremaître que l'appelante allègue avoir dû embaucher pour pallier les heures réellement travaillées par Boilard, mais non divulguées par Joly; nous y reviendrons.

¹⁵ DII, p. 89-90.

la valeur de liquidation » préconisée par son expert-comptable¹⁶, et non suivant la méthode simple « dollar pour dollar » prévue par la clause 4.6 de la Convention.

L'instruction et le jugement entrepris

[26] L'instruction dure 5 jours; plus de 70 pièces sont produites de part et d'autre et le juge entend 11 témoins, dont deux experts, avec, en sus, la production de la transcription de l'interrogatoire préalable de Caron et de déclarations solennelles pour valoir le témoignage principal de 5 témoins en demande.

[27] Le jugement entrepris accueille partiellement la DII, à hauteur de 33 363,02 \$, soit :

- **3 362,02 \$** pour les travaux de réparation du plafond de gypse de la partie de la bâtisse que Joly avait accepté de prendre en charge, mais qui n'avaient été effectués qu'à l'extérieur¹⁷;
- **10 000 \$** pour les travaux de stabilisation de colonnes¹⁸; et,
- **20 000 \$** au titre de salaire, étant donné que, en raison d'un malentendu entre Joly et Acolytes, le tableau 3.1.20 annexé à la Convention référait aux salaires versés aux employés en 2018, sans les ajustements apportés en 2019 pendant les négociations de la Convention¹⁹.

[28] Le juge réduit toutefois cette somme de 33 363,02 \$ du montant de la franchise de 5 000 \$ prévue à l'article 4.5.1 de la Convention²⁰, pour un total de 28 363,02 \$.

[29] Il rejette par ailleurs la réclamation en dommages de 75 000 \$ pour troubles et inconvénients vu l'absence de preuve²¹, de même que la partie de la réclamation afférente aux salaires qui concerne les heures réellement travaillées par Boilard et Joly, mais non divulguées par cette dernière, et ce, au motif qu'elle n'avait pas à dévoiler la contribution de sa fille en temps au-delà des 40 heures qui lui étaient payées hebdomadairement et que, somme toute, Joly n'a pas menti en réponse à une question à ce sujet²².

¹⁶ Ce prix révisé de 710 000 \$ devant être encore diminué du montant de 22 995 \$ représentant les travaux correctifs aux colonnes (DII, paragr. 126 et 126.1).

¹⁷ Jugement entrepris, paragr. 81-83.

¹⁸ *Id.*, paragr. 127-128.

¹⁹ *Id.*, paragr. 131-132 et 137-139.

²⁰ *Id.*, paragr. 149; cette soustraction ne fait pas l'objet de l'appel.

²¹ *Id.*, paragr. 142; le rejet de ce volet de la réclamation ne fait pas l'objet de l'appel.

²² *Id.*, paragr. 135-136.

[30] Le juge rejette aussi la réclamation d'honoraires extrajudiciaires de 122 788,74 \$ de l'appelante dans le cadre de son analyse visant les « frais légaux et d'expertise » :

K) La demanderesse est-elle en droit de réclamer le remboursement de ses frais légaux et d'expertise?

[143] La réponse est négative à ces deux demandes. D'une part, la demanderesse échoue sur la majeure partie de sa réclamation de sorte qu'elle ne saurait être remboursée pour un litige qu'elle a initié et qui ne lui donne pas raison sauf pour une petite partie.

[144] D'autre part, le rapport de son expert-comptable et son témoignage n'ont été d'aucune utilité. L'article 4.6 de la convention prévoyait un éventuel ajustement du prix de vente des actions « dollar pour dollar ».

[145] Le calcul était simple, clair et convenu. Il n'était nullement requis d'embaucher des experts. Paradoxalement, ces experts en arrivent, en bout de compte, à reconnaître que cette méthode « dollar pour dollar » est celle qu'il aurait fallu retenir même si elle n'avait pas été stipulée au contrat de vente. Il n'était nullement nécessaire de réévaluer le coût des actions.

[146] Par ailleurs, les défenderesses n'auront pas droit, elles non plus, au paiement des frais de justice et d'expertise. On ne peut ignorer que la demande n'est pas entièrement rejetée.

[Soulignements ajoutés]

[31] Par ailleurs, en l'absence de contestation, le juge accueille la demande reconventionnelle des intimées en paiement du solde de prix de vente de 110 000 \$ alors dû et, opérant compensation avec le montant susdit de 28 363,02 \$, condamne l'appelante à leur payer 81 636,98 \$, avec intérêts au taux de 4 % l'an à compter du 1^{er} octobre 2020, date d'exigibilité de la première partie du solde de prix de vente²³.

[32] Finalement, le juge ordonne que chaque partie assume ses frais de justice et d'expertise²⁴.

²³ Convention, clause 2.3.3, premier alinéa, quant au taux d'intérêt, et paragr. a) concernant la date d'exigibilité du premier versement du solde de prix de vente.

²⁴ Jugement entrepris, paragr. 144-146 et 149.

Les questions en litige

[33] L'appelante ne remet en question que certains des postes de réclamation que le juge lui a refusés. Elle formule les questions en litige suivantes :

- a) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que l'appelante n'a pas été victime de fausses représentations concernant l'odeur de moisissure et l'état des murs de l'Immeuble?
- b) Le juge de première instance a-t-il erré lors de son analyse de la prestation de travail de Mme Boilard, jamais divulguée à l'appelante?
- c) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que la preuve ne démontre pas la non-conformité de l'installation septique?
- d) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les réparations du système de chauffage ne résultent pas d'un manque d'entretien?
- e) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant qu'aucune nouvelle infiltration d'eau n'avait été rapportée depuis cinq (5) ans et que, par conséquent, une toiture neuve n'est pas nécessaire?
- f) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les réparations effectuées sur les véhicules Silverado, Kenworth et Honda Civic résultent de leur usure normale?
- g) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que l'appelante n'a pas droit au remboursement de ses frais légaux?

Analyse

[34] Un constat préliminaire s'impose.

[35] Plusieurs pièces et cinq déclarations solennelles produites en demande²⁵, dont quatre sur lesquelles leurs auteurs ont été contre-interrogés, ne sont pas reproduites dans le dossier d'appel.

²⁵ I.e. les déclarations solennelles de Mme Letellier, adjointe administrative demeurée à l'emploi de l'appelante, de M. Blanchet, un entrepreneur en revêtement de toitures dont l'appelante a retenu les services pour déterminer et évaluer les travaux de réfection requis, de M. Parent, un estimateur client de l'appelante de qui Caron a obtenu un estimé du coût de réfection complète de la façade avant de la bâtisse, de M. Lacombe, un entrepreneur en toiture ayant aussi fourni une soumission à Caron pour la réfection du revêtement, et de M. Racine, un ingénieur en conception d'installations septiques de qui Caron a requis une offre de services.

[36] La Cour reviendra plus en détail sur l'impact de ces omissions lors de l'analyse de certaines des questions en litiges. Qu'il suffise ici de réitérer l'importance pour la Cour de disposer d'un dossier d'appel complet afin de déterminer de façon éclairée si la partie appelante a raison, ou non, de reprocher au juge d'instance les erreurs de fait ou mixtes de fait et de droit qu'elle soulève. La Cour le rappelait avec emphase dans l'arrêt *Droit de la famille — 231667*²⁶ :

[13] Lorsqu'une partie porte en appel un jugement, elle doit produire la preuve nécessaire pour permettre à la Cour de trancher l'appel (art. 370 et 372 C.p.c). Dans l'arrêt *Pateras c. M.B.*, la Cour explique l'importance de constituer un dossier complet aux fins de l'appel :

L'appel est un pourvoi contre un jugement et non la reprise du procès. Il s'agit de savoir, dans un cas comme celui dont nous sommes présentement saisis, si le premier juge a bien décidé des questions de faits, s'il a bien apprécié les faits, en a tiré les bonnes conclusions, et s'il s'est bien dirigé en droit. La Cour d'appel doit être placée dans la position où était le premier juge lorsqu'il a rendu le jugement. Pour ce faire, elle doit avoir, quant aux questions soulevées par l'appel, le dossier tel qu'alors constitué de façon à ce qu'elle soit en mesure de vérifier la question et le bien-fondé des décisions attaquées, et de décider aux lieu et place du premier juge s'il appert qu'en regard de la contestation telle que liée, de la preuve qu'avait le premier juge, celui-ci s'est trompé soit en faits, soit en droit.

C'est à l'appelant qu'incombe de démontrer à la Cour d'appel que le jugement dont appel doit être modifié ou cassé; il doit alors fournir à la Cour l'entière preuve pertinente aux questions que soulève son appel. C'est ce que requiert l'article 507 C.P. : « (...) les extraits de la preuve nécessaires à la détermination des questions en litige ». L'appelant ne peut choisir dans la preuve nécessaire que les parties qui lui sont favorables. S'il le fait et qu'il appert du jugement, ou si la partie adverse dans son mémoire le démontre, qu'il y avait d'autres éléments de preuve que le juge a considérés pour fonder une décision, en l'absence de ceux-ci, la Cour d'appel, n'étant pas en mesure de vérifier si le premier juge a commis une erreur, et vu la présomption de validité des jugements, ne peut que rejeter le motif d'appel dont il s'agit.

[14] Pour obtenir gain de cause en appel, **une partie ne peut pas produire que certains extraits de la preuve appuyant sa position.** La Cour doit disposer

²⁶ *Droit de la famille — 231667*, 2023 QCCA 1249.

de toute la preuve qui lui permettra de décider du litige, à défaut de quoi son appel sera rejeté :

[20] Certains plaideurs, faisant une lecture étroite de ces dispositions, croient qu'il suffit pour s'y conformer de produire les seuls extraits (parfois même des fragments) de la preuve documentaire et testimoniale soutenant le point de vue qu'ils défendent dans leur mémoire. Cette interprétation est incorrecte et n'est pas, malheureusement, sans conséquence sur l'issue de l'appel.

[21] Le plaideur qui se demande ce qu'il doit joindre à son mémoire, au titre de l'annexe III, doit se poser la question suivante : de quoi la Cour a-t-elle besoin pour résoudre adéquatement les questions en litige? Il s'agit donc de répondre à cette question en fonction des besoins de la Cour et non selon la seule perspective de la partie que représente le plaideur. Par exemple, celui qui affirme que le tribunal de première instance a mal évalué l'ensemble de la preuve a tout intérêt à soumettre l'entièreté de celle-ci en annexe à son mémoire. De même, si l'on reproche au tribunal de première instance des erreurs dans l'appréciation du témoignage d'un témoin particulier, il est téméraire de ne reproduire que des extraits de ce témoignage (ce qui peut laisser sous-entendre qu'on cherche à cacher ce que le témoin aurait dit par ailleurs et qui pourrait contredire la thèse qu'on cherche à faire valoir en appel).

[Italiques dans l'original; soulignements et caractères gras ajoutés; renvois omis]

[37] Qu'en est-il maintenant des questions en litige proprement dites?

a) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que l'appelante n'a pas été victime de fausses représentations concernant l'odeur de moisissure et l'état des murs de l'immeuble?

[38] Au soutien de ses moyens concernant cette question et la question e), toutes deux relatives à la bâtisse, l'appelante invoque les clauses précitées 3.1, 3.1.23, 3.1.25 et 3.4 de la Convention, dont il est utile de rappeler ici le texte :

3.1 Déclarations et garanties des Vendeurs

Les Vendeurs représentent et garantissent solidairement à l'Acquéreur que toutes et chacune des représentations et garanties stipulées aux présentes sont, à la date des présentes, véridiques en tout point. De plus, les Vendeurs déclarent et garantissent solidairement à l'Acquéreur ce qui suit et reconnaissent que ce dernier s'est fondé sur ces déclarations et garanties pour faire l'acquisition des Actions. Il est entendu que toute

enquête ou vérification menée par l'Acquéreur n'affecte aucunement son droit de se fonder ou de se fier à l'une ou l'autre de ces représentations ou garanties :

[...]

3.1.23 Biens immeubles

[...]

g) [l']Immeuble est exempt de vice ou de contamination, et tous les bâtiments, toutes les structures, améliorations et tout l'équipement situés sur l'Immeuble sont structurellement solides, sécuritaires et propres à leurs usages, et sont dans un bon état d'exploitation, de réparation et d'entretien (sauf l'usure normale), et ils sont utilisables et utilisés dans le cours normal des affaires;

[...]

3.1.25 Biens en bonne condition

Tous les biens meubles et immeubles utilisés par la Société (incluant tous les biens afférents la gestion des eaux usées (*sic*) et/ou à l'alimentation en eau potable) sont en bon état de fonctionnement et en bon état d'entretien et de réparation eu égard à l'objet auquel ils sont destinés, sous réserve de leur usure normale. Sans limiter la généralité de ce qui précède, tous les équipements utilisés par la Société, incluant tous les véhicules et toute la machinerie, sont en bon état au moment de la vente, ne sont pas désuets, sont de qualité requise pour permettre leur utilisation dans le cours normal des affaires et répondent à des normes qui ne sont pas inférieures aux normes généralement reconnues de l'industrie dans laquelle l'Entreprise est exploitée.

[...]

3.4 Enquête de l'Acquéreur

Aucune enquête menée par l'Acquéreur ou par ses conseillers et représentants ne doit porter atteinte au droit de l'Acquéreur de se fier à une déclaration ou à une garantie donnée par les Vendeurs dans la Convention, les Conventions accessoires ou dans tout autre document

remis à la Clôture ni ne doit avoir d'incidence sur le fait que les Vendeurs reconnaissent que l'Acquéreur s'est fié à leurs déclarations.

[...]

[Soulignements ajoutés]

[39] D'emblée, il convient de rappeler que, dans le cadre de la vérification diligente requise par Caron et Hébert préalablement à la transaction, plusieurs problématiques affectant diverses composantes de l'immeuble leur avaient été dénoncées par Millaire, dont certaines, telles les pentes négatives et l'installation inadéquate des revêtements des murs extérieurs, pouvaient causer des problèmes d'humidité dans la structure. Millaire avait aussi recommandé certains correctifs « immédiats ». Vu les problématiques et leurs conséquences possibles, Millaire avait de plus recommandé que des inspections plus poussées de la toiture et de la structure soient effectuées par des professionnels plus qualifiés que lui. Comme le note le juge, Caron et Hébert n'ont pas donné suite à ces recommandations.

[40] Dans ces circonstances, et bien qu'en première instance, après avoir invoqué le régime de la garantie légale des vices cachés dans ses « avis de réclamation », l'appelante a fondé sa réclamation touchant l'état de la bâtisse sur les manquements des intimées aux obligations de divulgation qui leur incombaient, certaines obligations qui incombent à l'acheteur suivant le régime de la qualité légale demeurent pertinentes ici, avec les adaptations qui s'imposent.

[41] Ainsi, la Cour et les tribunaux d'instance ont souligné que dans le cas où un acheteur a fait appel à un expert aux fins d'une inspection préachat, le constat par ce dernier d'indices d'un vice ou d'un problème potentiel affectant le bien concerné l'oblige à effectuer ou faire effectuer une inspection plus approfondie. L'acheteur prudent et diligent doit en effet suivre les recommandations de l'expert, au risque que son défaut d'avoir agi comme l'aurait fait toute personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances soit assimilé à une fin de non-recevoir l'empêchant de qualifier le vice allégué de vice caché :

[44] Quoiqu'il ne soit pas nécessaire d'ouvrir les murs, de creuser les fondations, il n'en demeure pas moins qu'un indice puisse soulever des soupçons et requérir de pousser l'examen.

[45] Dans *St-Louis*, la Cour écrivait :

[39] En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent, qui n'a pas fait appel à un expert, doit le faire ou vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. Dans le cas

où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signes annonciateurs d'un vice potentiel oblige l'expert à faire une inspection plus approfondie. S'il ne la fait pas et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera;

[46] Bien sûr, la présence d'un signe annonciateur n'oblige pas l'expert, mais bien l'acheteur, à pousser son étude, en recourant à un expert ou au même expert ou inspecteur. On ne peut reprocher à l'acheteur qui fait appel à un inspecteur d'avoir manqué à son devoir de prudence et de diligence si l'inspecteur n'a pas décelé d'indice de vice que l'acheteur raisonnable ne pouvait pas lui-même déceler. C'est seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude.²⁷

[Soulignements ajoutés]

[42] La réclamation de l'appelante concernant l'état de l'immeuble, et son appel, font face à un autre écueil, lié au précédent.

[43] Par la clause 8.1 (b) de la lettre d'intention²⁸, Caron et Hébert s'assuraient du droit d'effectuer une vérification diligente « dont les résultats devront être à l'entière satisfaction de l'Offrant; ». Le paragraphe (d) spécifiait, comme condition à la clôture éventuelle de la transaction, « l'obtention d'un rapport d'évaluation de l'immeuble utilisé par la Société dans le cadre de l'exploitation de son entreprise ». Comme on l'a vu, Caron a d'ailleurs témoigné qu'il n'aurait jamais envisagé l'achat sans une inspection préalable de l'état de la bâtisse. Enfin le paragraphe (m) de la même clause prévoyait « au bénéfice exclusif de l'Offrant », qu'avant la clôture de la transaction ce dernier ne devait pas avoir « appris un fait ou obtenu de renseignement ou d'information qui, à la discrétion de l'Offrant, soit de nature à affecter de façon défavorable les biens, [...] ».

[44] Or, à l'évidence, compte tenu de la teneur des constats et des recommandations de l'inspecteur Millaire, ou bien les résultats de son inspection n'ont pas été à l'entière

²⁷ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79 : voir aussi, quant aux tribunaux d'instance et la doctrine : *Cistellini c. Jinchereau*, 2012 QCCS 1776, paragr. 99-100, où les demandeurs acheteurs n'avaient pas suivi les recommandations de leur expert de procéder à des vérifications plus approfondies du revêtement, des fenêtres et garnitures et de la surface des murs, notamment; *Dussault c. Beaudoin*, 2011 QCCS 3079, paragr. 55 et 74; *Duplain c. Roy*, 2016 QCCQ 6678, paragr. 90, 92 et 97; *Dionne c. Garneau*, 2017 QCCS 4060, paragr. 167; aussi, Jean-Louis Baudouin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Éditions Yvon Blais, 2013, paragr. 730, p. 852-853; Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, n°381.1.

²⁸ La Convention prévoit à sa clause 1.8 qu'elle constitue, avec la lettre d'intention, l'entente complète entre les parties « relativement aux matières qui y sont traitées »; les paragraphes (b), (d) et (m) de la clause 8.1 de la lettre d'intention ne sont pas incompatibles avec les dispositions de la Convention, qui en reprend d'ailleurs les termes essentiels, sous réserve que sa clause 3.1 énonce que « toute enquête ou vérification menée par l'acquéreur n'affecte aucunement son droit de se fonder ou de se fier à l'une ou l'autre de ces représentations ou garanties ».

satisfaction de Caron et Hébert, au sens du paragraphe 8.1 (b) de la lettre d'intention, et ces derniers devaient pousser l'inspection plus loin (ou refuser de finaliser la transaction), ou bien, au contraire, leur décision d'aller de l'avant sans donner suite aux recommandations de Millaire démontre qu'ils ne considéraient pas avoir ainsi « appris un fait » ou obtenu un renseignement ou une information de nature à affecter l'Immeuble de façon défavorable et, par le fait même, leur décision d'acheter. Dans l'un ou l'autre cas, leur décision d'acheter et d'invoquer maintenant des défauts dont ils avaient été informés qu'ils posaient des risques d'humidité, voire d'infiltration, dans la toiture ou la structure de l'immeuble, ou au sujet desquels il leur avait été recommandé de pousser leurs vérifications, laisse plus que perplexe.

[45] Bref, le recours de l'appelante aux clauses 3.1 et 3.4 de la Convention participe de l'adage bien connu selon lequel nul ne peut invoquer sa propre turpitude et heurte aussi l'enseignement de la Cour suprême en matière d'obligation d'information, en vertu duquel il importe de ne pas donner à l'obligation de renseignement d'un contractant une portée telle qu'elle écarterait l'obligation fondamentale de l'autre de se renseigner plus avant lorsque les circonstances le commandent, afin de veiller ainsi prudemment à la conduite de ses affaires²⁹.

[46] Mais il y a plus encore.

[47] En effet, la présente question en litige concerne l'existence ou non de fausses représentations de la part des intimées, équivalentes à des propos ou manœuvres dolosifs, soit une question essentiellement factuelle³⁰. Le juge Kasirer le rappelait dans l'arrêt *Zollinger*³¹, tout en soulignant la déférence dont les cours d'appel doivent faire preuve à l'égard d'une telle détermination par le juge des faits :

[91] En fin de compte, répondre à la question de savoir si une partie a « intentionnellement induit en erreur » son cocontractant est une décision éminemment factuelle et peut comprendre des mensonges, des demi-vérités, des omissions et même du silence, selon les circonstances. Je souligne que cette liste n'est pas exhaustive : elle ne fait qu'illustrer que la malhonnêteté ou la conduite trompeuse ne se limite pas aux mensonges directs. [...]. Je ne modifierais pas l'opinion de la juge de première instance en l'espèce sur une question à l'égard de laquelle il faut faire preuve de déférence. Or, il faut faire ainsi preuve de déférence à l'endroit de la juge lorsqu'il est question de contrôler l'exercice de son pouvoir discrétionnaire de soupeser la preuve, tout particulièrement du fait comme elle l'a expliqué, que la crédibilité a joué un rôle dans son analyse.

[Soulignements ajoutés]

²⁹ *Banque de Montréal c. Bail Ltée*, [1992] 2 RCS 554, 587.

³⁰ Voir notamment *Beauchemin c. Wart*, 2020 QCCA 945, paragr. 86.

³¹ *C.M. Callow inc. c. Zollinger*, 2020 CSC 45.

[48] La Cour n'interviendra donc qu'en présence d'une démonstration convaincante que la conclusion du juge est affectée d'une erreur manifeste et déterminante.

[49] Dans l'arrêt *Gercotech*³², la Cour résumait ainsi les exigences de cette norme d'intervention, de même que son rôle et le lourd fardeau de la partie appelante :

[8] D'autre part, rappelons ce qu'est une erreur « manifeste et déterminante », soit la norme d'intervention à l'égard des questions de fait, ou mixtes de fait et de droit :

a) une erreur est « manifeste » lorsque le plaideur peut l'identifier « avec une grande économie de moyens, sans que la chose ne provoque un long débat de sémantique, et sans qu'il soit nécessaire de revoir des pans entiers d'une preuve documentaire et testimoniale qui est partagée et contradictoire, ... »; c'est une erreur « that is obvious », qui peut être « montrée du doigt » et qui tient « non pas de l'aiguille dans une botte de foin, mais de la poutre dans l'œil »;

b) une erreur manifeste est « déterminante » lorsqu'elle a un impact « fatal » sur une conclusion de fait, ou mixte de fait et de droit, lorsqu'elle « fait obstacle, de manière dirimante, à la conclusion du juge sur une question de fait et qu'elle est de nature à influencer sur l'issue du litige »; pour démontrer une telle erreur, le plaideur ne doit pas se limiter à « ... pull at leaves and branches and leave the tree standing. The entire tree must fall ».

[9] Il n'appartient donc pas à une cour d'appel de refaire le procès, [...]

[10] Enfin, est-il besoin de rappeler que c'est la partie appelante qui porte le lourd fardeau de démonstration d'une erreur révisable.

[Soulignements ajoutés]

[50] De plus, comme la Cour suprême l'a rappelé, la démonstration d'une erreur manifeste et déterminante ne consiste pas seulement pour la partie appelante à attirer l'attention de la Cour sur des éléments de la preuve auxquels elle estime que le juge des faits n'a pas accordé suffisamment de poids :

[33] Lorsque la norme déférentielle de l'erreur manifeste et déterminante s'applique, les tribunaux d'appel ne peuvent intervenir que dans les cas où la décision de première instance est entachée d'une erreur évidente qui a déterminé

³² *Gercotech inc. c. Kruger inc. Master Trust (CIBC Mellon Trust Company)*, 2029 QCCA 1168.

l'issue de l'affaire (...). Le juge Morissette de la Cour d'appel a expliqué ce principe à l'aide d'une métaphore dans J.G. c. Nadeau, (...): « une erreur manifeste et dominante tient, non pas de l'aiguille dans une botte de foin, mais de la poutre dans l'œil. Et il est impossible de confondre ces deux dernières notions » (...). Le fait qu'une conclusion de fait différente aurait pu être tirée sur la base du poids attribué à différents éléments de preuve ne signifie pas qu'une erreur manifeste et déterminante a été commise.³³

[Soulignements ajoutés]

[51] En l'espèce, le juge motive longuement le rejet de ce poste de réclamation de 169 400 \$, qui représente le coût des travaux de réfection de la façade avant de l'immeuble, lesquels travaux n'avaient toutefois toujours pas été réalisés lors de l'instruction :

[94] Une année après avoir pris possession des lieux, M. Caron et Mme Hébert constatent une odeur de moisissure dans une pièce du rez-de-chaussée occupée comme bureau. Ce constat est dénoncé en novembre 2020 par lettre mais la source du problème n'est pas confirmée. Plus tard, ils découvrent la présence d'humidité sur le mur de la façade avant. Le problème est dénoncé par écrit au mois de décembre 2021.

[95] Un représentant d'Action Estimation inc., M. Jérémie Parent, se rend sur place en novembre 2022. En fonction du devis qu'on lui remet, il calcule qu'il en coûte 194 767 \$ pour refaire une partie du mur, le drainage et du terrassement. Il ne reçoit cependant pas le mandat d'évaluer les causes et la nécessité d'une telle reconstruction.

[96] La demanderesse en réclame le coût. Les travaux envisagés n'ont cependant pas été réalisés à ce jour.

[...]

[98] Or, son inspecteur, M. Millaire, a relevé un problème de pentes négatives entraînant la direction de l'eau vers les fondations. Il jugeait primordial d'assurer un dégagement minimum de 6 à 8 pouces entre le niveau du sol et le revêtement extérieur.

[99] Tout comme le reste, cette recommandation n'a pas été suivie. [...]

³³ *Salomon c. Matte-Thompson*, 2019 CSC 14; au même effet : *Nelson (City) c. Mowatt*, 2017 CSC 8, paragr. 38.

[100] Il [Caron] ignorait le problème, suivant son témoignage, mais plaide que Mme Joly, elle, ne pouvait l'ignorer. Il ajoute qu'une fois vidé, le bureau laissait voir des traces de pourriture sur le gypse et que ce n'était pas accessible lors de l'achat.

[101] Le Tribunal ne peut donner raison à la demanderesse. Le prolongement du revêtement jusqu'au niveau du sol était tout à fait visible, à l'extérieur, et pouvait suggère une problématique d'humidité comme l'a expliqué l'expert Leblanc.

[102] L'inspecteur Millaire l'a d'ailleurs relevé lui-même et souligné qu'il fallait corriger immédiatement ce défaut. « Les revêtements extérieurs sont sous le niveau du sol. Cette situation peut permettre à l'eau de s'infiltrer derrière le bardage, favorise un taux d'humidité élevé dans les murs, représente un risque élevé de dégradation et/ou détérioration prématurée des composantes du bâtiment ».

[103] Dans ce même rapport, M. Millaire décrit ce qu'il faudrait faire pour pallier au problème. Les travaux énumérés constituent une partie de ce que contient la soumission de 194 767 \$ à la base de la réclamation, laquelle ratisse plus large.

[104] La demanderesse n'a pas donné suite aux recommandations de son inspecteur. Elle n'a pas vérifié l'état des murs au motif d'encombrement. Ce n'est qu'un an plus tard qu'elle dit avoir constaté le problème d'humidité vu les odeurs. Il lui a fallu une autre année avant de lancer une invitation à soumissionner.

[105] Cette soumission, préparée par M. Caron, couvre des travaux majeurs qui auraient pour effet de conférer une plus-value importante à la bâtisse : [...]

[106] Encore ici, rien n'a été fait à ce jour malgré l'écoulement de presque cinq ans.

[107] Face à cela, le Tribunal ne peut retenir que la demanderesse a été victime de fausses représentations. Elle pouvait voir l'état des murs dans le bureau. Elle était également informée d'un possible problème d'humidité vu l'aménagement extérieur. Elle n'a pas suivi les recommandations de son consultant.

[108] **Au surplus, la preuve ne permet pas de savoir si la dégradation alléguée existait au mois d'octobre 2019, soit lors de la vente.**

[...]

[110] Enfin, si l'on considère que la présence du revêtement jusqu'au sol constitue un vice, celui-ci n'était pas caché. Au contraire.

[Soulignements et caractères gras ajoutés; renvois omis]

[52] Ces conclusions du juge résultent de son appréciation des témoignages profanes et d'expert et trouvent amplement appui dans la preuve, comme le démontrent notamment ses nombreux renvois en notes infrapaginales. Au surplus, non seulement l'inspecteur Millaire mentionne dans son rapport ne pas avoir constaté de signes de contamination par moisissures³⁴, mais l'expert des intimées, Leblanc, qui a effectué sa visite plus de deux (2) ans après la transaction, n'en a pas décelé non plus³⁵.

[53] Enfin, bien que le juge n'y réfère pas dans ses motifs, le témoignage de Joly sur cette question appuie aussi ses conclusions. Cette dernière a en effet témoigné ne jamais avoir elle-même perçu d'odeur de moisissures ou constaté de signes de pourriture dans le bureau de sa fille avant la transaction³⁶.

[54] En somme, vu tout ce qui précède, la conclusion du juge est à l'abri de toute intervention.

b) Le juge de première instance a-t-il erré lors de son analyse de la prestation de travail de Mme Boilard, jamais divulguée à l'appelante?

[55] Cette question telle que formulée par l'appelante est réductrice, voire occulte, à la réelle question en l'appel.

[56] La question est plutôt de savoir si le juge a commis une erreur révisable en concluant que l'appelante n'a pas droit au montant qu'elle réclame en raison de la divulgation inexacte des heures travaillées hebdomadairement par Boilard avant la transaction. Le cas échéant, l'analyse ne s'arrête pas là. Le juge, vu sa conclusion, ne s'est pas penché sur la question du préjudice et n'a pas eu à déterminer le quantum des dommages subis par l'appelante. Si la Cour intervient, elle peut effectuer l'exercice, dans la mesure toutefois où la preuve permet d'établir le préjudice, d'une part, et qu'elle permet de le quantifier, d'autre part. Voici ce qu'il en est.

[57] Il n'est pas contesté que Boilard travaillait largement plus que les 37,5 heures par semaine divulguées dans l'annexe 3.1.20 de la Convention, soit plutôt 80 heures, voire

³⁴ Rapport D-1 de Millaire, M.A., vol. 3, p. 527.

³⁵ Transcription du témoignage de l'expert Leblanc, M.A., vol. 6, p. 540.

³⁶ Transcription du témoignage de Joly, en chef et en contre-interrogatoire (« t. Joly »), M.A., vol. 5, p. 1376-1377 et p. 1436-1438.

près de 100 heures certaines semaines. Le juge retient d'ailleurs qu'elle travaillait beaucoup plus d'heures que ce qui avait été dénoncé³⁷.

[58] La représentation contenue au paragr. 3.1.41 de la Convention, suivant laquelle les intimées ne sont au courant, directement ou indirectement, « d'aucun fait pouvant empêcher [l'appelante] de continuer à exploiter son Entreprise de la façon dont elle l'exploitait préalablement », de même que le tableau annexé à la Convention, faisant état de 37,5 heures travaillées par semaine par Boilard, sont manifestement inexacts.

[59] Le juge ne pouvait donc rejeter la réclamation de l'appelante au motif que l'intimée Joly n'avait pas à dévoiler la contribution au-delà des 40 heures payées à Boilard et qu'elle n'a pas menti en réponse à une question à ce sujet³⁸. Il commet là une erreur révisable.

[60] Cela dit, comme il en a été question lors de l'audience, il ne suffit pas à l'appelante de démontrer l'erreur du juge sur la question de la faute pour avoir gain de cause devant la Cour. Encore faut-il qu'un préjudice soit démontré, de même que le lien de causalité entre la faute et ce dernier et, le cas échéant, que la preuve administrée en première instance permette à la Cour de déterminer le *quantum* des dommages.

[61] Or, force est de constater, d'une part, que la preuve en première instance ne soutient pas l'existence d'un lien de causalité entre la divulgation inexacte des heures travaillées par Boilard et un préjudice subi par l'appelante et, d'autre part, qu'elle est fondamentale lacunaire aux fins de quantifier le dommage causé à l'appelante, s'il en est un.

[62] Certes, la Cour a eu l'occasion de rappeler que, parfois, l'exercice de quantification du dommage présente des difficultés mais que dans la mesure où un préjudice est établi et que le lien de causalité avec la faute est démontré, il incombe aux tribunaux de quantifier le dommage, dans la mesure toutefois où des éléments de preuve probants, quels qu'ils soient, sont disponibles³⁹.

[63] En l'espèce, l'appelante réclame 64 053,34 \$ au stade de l'appel, soit la différence entre le coût réel de la prestation de travail de Boilard, estimé à 70 720 \$, et « le montant de 6 666,66 \$ alloué par le juge de première instance à ce titre⁴⁰ » selon elle⁴¹. Le

³⁷ Jugement entrepris, paragr. 131.

³⁸ *Id.*, paragr. 135-136.

³⁹ Voir notamment *Banque de Montréal c. TMI-Éducation.com inc. (Syndic de)*, 2014 QCCA 1431, paragr. 103-105 et jurisprudence citée.

⁴⁰ M.A., vol. 1, p. 16, paragr. 74.

⁴¹ L'appelante suppose ainsi qu'à même le 20 000 \$ accordé par le juge au titre des salaires, le tiers, soit 6 666 \$, concerne Boilard. La Cour n'est pas de cet avis. Si l'on s'en remet à l'annexe annotée reproduite à la pièce P-24, le calcul d'écart salarial annuel sur lequel s'appuie le juge est le suivant : écart = (\$ horaire total de 2018 – \$ horaire total de 2019) x (nbre d'heures en 1 an); écart = 4,40 \$ x

montant estimé de 70 720 \$ équivaut à 40 heures hebdomadaires de plus que les 40 heures environ divulguées par Joly, au taux horaire de 17 \$, soit 480 \$ de plus par semaine, à raison de 52 semaines par année durant deux (2) ans⁴². Le montant de 64 053,34 \$ permettrait, selon l'appelante, de l'indemniser entièrement pour le salaire du contremaître qu'elle dit avoir dû embaucher pour effectuer le travail que Boilard effectuait.

[64] Or, l'appelante n'a administré aucune preuve d'un réel préjudice découlant de la divulgation inexacte des heures travaillées par Boilard.

[65] D'abord, elle confirme lors de l'audience qu'elle « ne réclame pas le salaire des gens qui ont dû être engagés pour remplacer Mme Boilard ». Elle ajoute que la réclamation en appel « est basée sur le calcul mathématique des heures non déclarées ». Elle résume ensuite que l'embauche d'un contremaître est en soi le préjudice. Soit, mais aucune preuve ne permet toutefois d'apprécier, le cas échéant, les dépenses, les coûts ou la perte que l'appelante a réellement dû encourir pour pallier la difficulté découlant de l'insuffisance du nombre d'heures hebdomadaires déclarées pour Boilard.

[66] Que l'appelante, par exemple, ait dû embaucher une personne supplémentaire au salaire X, salaire qui n'est pas en soi l'objet de la réclamation rappelons-le, la personne en question pourrait s'avérer aussi ou plus efficace que Boilard et, par exemple, effectuer le même travail que cette dernière en deux fois moins de temps, d'où l'absence de toute dépense ou de perte préjudiciable. Lors de l'audience, l'appelante concède qu'une preuve de cette nature n'a pas été administrée en première instance parce que « la réclamation, ce n'était pas une perte à gagner » et que le préjudice allégué « est lié directement à l'annexe » 3.1.20 de la Convention, soit le tableau énonçant les 37.5 heures hebdomadaires travaillées par Boilard, ce qui s'est avéré inexact. Or, que le contremaître soit embauché au même salaire que Boilard selon le témoignage de Caron au préalable, ne fait pas, en soi, de l'embauche de ce contremaître un préjudice indemnisable, à multiplier par 2 années comme le propose l'appelante, et surtout pas un préjudice indemnisable causé par la seule omission de divulguer le nombre réel d'heures hebdomadaires travaillées par Boilard.

[67] L'échange suivant entre la Cour et l'avocate de l'appelante permet d'illustrer les lacunes qui affectent la position de cette dernière en appel :

LA COUR : En fait, à supposer qu'il y ait un préjudice qui est établi, il faut qu'il y ait une preuve pour quantifier le dommage qu'on va accorder. Est-ce qu'il y a une preuve qui dit, écoutez, Mme Boilard faisait ci, ci, ça; nous autres, vu qu'elle

(40h x 52 semaines); écart = 4,40 \$ x environ 2100 heures; **écart = 9 240 \$**. C'est à partir de ce montant de 9 240 \$ que le juge arbitre un montant de 10 000 \$ par année (pour tenir compte des avantages sociaux) qu'il accorde pour deux (2) années. Or, puisqu'Annie Boilard n'a pas bénéficié d'une augmentation salariale en 2019, contrairement aux cinq (5) autres employés, le montant de 20 000 \$ accordé par le juge ne la concerne pas.

⁴² M.A., vol. 1, p. 15, paragr. 68.

travaillait plus fort, y'a fallu engager un tel, un tel, un tel, voici le revenu, voici la différence.

Me Bonin Lavoie : Ça, ça émane du témoignage de Monsieur Caron.

LA COUR : Pourriez-vous nous indiquer les pages du témoignage de Monsieur Caron où il fait le lien direct entre les heures non divulguées de Mme Boilard et ce que ça a coûté ?

[Recherche dans les mémoires; Suspension]

Me Bonin Lavoie : [...] On parle de l'embauche du contremaître, mais là, de ce que j'ai vu brièvement, on ne voit pas nécessairement le montant qui correspondait à son embauche. [Intervention audible en partie].

[Soulignements ajoutés]

[68] Au surplus, la Cour constate que la position de l'appelante sur le préjudice et les dommages qui lui ont été causés par l'omission de Joly de divulguer les heures réelles travaillées par Boilard tranche avec celle qu'elle a soumise au premier juge. Ainsi, après l'avoir référé au rapport de son expert-comptable concernant les salaires annuels de 75 000 \$ et 56 700 \$ payés respectivement pour l'embauche d'un contremaître et d'un « gestionnaire⁴³ », et pressée de questions par le juge sur le préjudice qui en découle et la façon de le quantifier, l'appelante confirme que « le 130 000 \$ qui représente les deux employés supplémentaires qui ont été engagés, c'est une diminution - - en fait, ça rentre dans les troubles inconvénients de la réclamation⁴⁴ »... « dans une perte de profits⁴⁵ » (soulignement ajouté)⁴⁶.

[69] Or, non seulement la preuve reproduite dans le dossier d'appel ne permet pas d'identifier et de quantifier une perte de profit causée par l'omission de Joly de divulguer que Boilard travaillait 80 heures par semaine, plutôt que les 37,5 heures mentionnées dans le tableau annexé à la Convention, mais cette relative confusion en première instance quant à la justification et la quantification de ce poste de réclamation, jumelée au changement de son mode de quantification en appel, ne peut qu'affecter défavorablement sa solidité et sa crédibilité devant la Cour. D'autant plus qu'en première instance, l'appelante incluait cette réclamation dans celle de 75 000 \$ pour troubles et

⁴³ M.A., vol. 7, p. 1841, lignes 9-18.

⁴⁴ *Id.*, p. 1872.

⁴⁵ *Id.*, p. 1873.

⁴⁶ Il s'agit-là d'un aveu contenu dans la transcription des plaidoiries en première instance et dont la Cour peut en conséquence prendre connaissance. Autrement, l'inclusion de la transcription des plaidoiries en première instance outrepasserait ce qui est permis par l'article 51 du *Règlement de la Cour d'appel du Québec en matière civile*, contourne le nombre maximal de 30 pages d'argumentation prévu à l'article 50 et est à proscrire.

inconvenients et que le rejet de ce dernier poste de réclamation ne fait pas l'objet de l'appel.

[70] Pour toutes ces raisons, il y a lieu de conclure, indépendamment de l'appréciation, exacte ou inexacte, par le juge du nombre d'heures réellement travaillées par Boilard, que la Cour ne peut faire droit à ce moyen et à la réclamation telle que formulée par l'appelante au stade de l'appel.

c) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que la preuve ne démontre pas la non-conformité de l'installation septique?

[71] L'appelante réclamait une diminution de prix étant donné, selon elle, la non-conformité et le mauvais état de fonctionnement et d'entretien des installations septiques, en contravention des représentations convenues aux clauses 3.1.23 et 3.1.28 de la Convention, et la nécessité de les mettre aux normes. Elle présentait trois (3) factures totalisant 28 338, 27 \$, soit une facture de 2 299,50 \$ de l'ingénieur Racine, une de 1 491,61 \$ représentant le coût de vidange des installations en place et, finalement, une facture de 24 547,16 \$ d'Excavation Steve Beaumont, et ce, pour la réfection complète de ces installations conformément aux attentes de Caron, au moyen notamment d'un champ d'épuration.

[72] Le juge rejette les prétentions de l'appelante. Il conclut que l'ingénieur Racine ne s'est jamais rendu sur place pour examiner les installations existantes, que son mandat ne consistait pas à évaluer leur conformité ou non, que l'appelante n'avait toujours pas effectué les travaux indiqués sur la soumission d'Excavation Steve Beaumont, datée de près de quatre ans auparavant et que, à la base même, la non-conformité des installations n'avait pas été démontrée. Le juge note au surplus que Caron n'a pas donné suite à la recommandation contenue dans le rapport de Millaire afin qu'il obtienne un certificat de conformité des installations septiques auprès d'un expert ou de la municipalité avant la signature de la transaction⁴⁷.

[73] Cette dernière conclusion du juge trouve appui dans le témoignage même de Caron :

Q. O.K. Maintenant, on va prendre la pièce D-1 [i.e. le rapport de Millaire], toujours, mais la page 6, sous la rubrique « Les égoûts ».

R. C'est quoi ça?

[...]

Q. Vous voyez toujours bien, Monsieur Caron?

⁴⁷ Jugement entrepris, paragr. 114.

R. Oui.

Q. O.K. Avant la signature de la - toujours, vous aviez, même chose là, vous aviez pris connaissance avant la signature du contrat?

R. Oui.

Q. Est-ce que vous avez entrepris les démarches pour obtenir un certificat du système septique?

R. Non.

Q. ... par un expert ou par la Municipalité?

R. Non.

Q. Pourtant, vous convenez avec moi que c'était une recommandation?

R. Oui.

[Soulignements ajoutés]

[74] Au demeurant, la preuve reproduite dans le dossier d'appel est incomplète et ne permet pas un examen valable de cette question en litige.

[75] Ainsi, lors de l'instruction l'ingénieur Racine a été contre-interrogé sur certains éléments de sa déclaration solennelle, laquelle n'est toutefois pas reproduite dans le dossier d'appel.

[76] La soumission préparée par Racine, à la demande de Caron, concerne les travaux d'évaluation nécessaires afin de déterminer le type de système de traitement des eaux usées desservir un bâtiment comme celui de l'appelante et d'installer, si nécessaire, une fosse septique neuve. Cette évaluation à venir devait être suivie, le cas échéant, des devis nécessaires à l'exécution des travaux d'installation du type de solution septique identifié, ce qui n'est jamais arrivé.

[77] De surcroît, Racine a admis lors de son contre-interrogatoire au procès qu'il n'a finalement pas visité les lieux, qu'il n'a pas rencontré Caron, qu'il ne le connaissait pas, qu'il ne connaissait pas non plus l'état des installations septiques en place lorsque le mandat lui a été confié et, finalement, ne pas avoir été consulté pour déterminer, si les installations allaient s'avérer non conformes doit-on comprendre, quelles solutions autres que la mise en place de toutes nouvelles installations pouvaient être appropriées⁴⁸. Racine s'est au surplus montré surpris que Excavation Steve Beaumont ait préparé une

⁴⁸ Témoignage de Philippe Racine, 16 octobre 2024, p. 96-97, M.A., vol. 5, p. 1264-1265.

soumission pour l'installation d'un tout nouveau système septique, alors que Caron n'avait donné aucune suite à sa propre proposition visant justement à évaluer le type d'installations septiques indiqué pour répondre aux besoins de la bâtisse et au nombre de ses occupants. Tout cela étaye amplement les constats susmentionnés du juge⁴⁹.

[78] Quant au fait que l'immeuble soit équipé d'un puisard plutôt que d'une fosse septique, autre représentation inexacte reprochée aux intimées, le témoignage de Caron à cet effet repose au moins en partie sur du oui-dire⁵⁰, lequel est au surplus contredit par la facture de l'entreprise de vidange SaniOrleans produite par l'appelante en première instance, qui mentionne au contraire la vidange d'une « fosse septique »⁵¹.

[79] Enfin, il n'a pas été contesté lors de l'audience devant la Cour que les installations septiques en place n'avaient toujours pas été remplacées au moment de l'instruction en première instance, soit plus de quatre (4) ans après la transaction et plus de trois (3) ans après la soumission d'Excavation Steve Beaumont, ce qui, compte tenu des fins particulières auxquelles de telles installations sont quotidiennement destinées, jette plus qu'un sérieux doute sur la prétention de l'appelante que les représentations de Joly concernant leur bon état de fonctionnement et d'entretien « au moment de la vente » étaient fausses.

[80] Pour toutes ces raisons, la conclusion essentiellement factuelle du juge selon laquelle la non-conformité des installations septiques lors de la transaction ne lui a pas été démontrée est à l'abri de toute intervention.

d) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les réparations du système de chauffage ne résultent pas d'un manque d'entretien?

[81] L'appelante n'a pas insisté, à bon droit, sur ce volet de son appel, d'une valeur de 871,49 \$.

[82] Joly n'a été que peu questionnée à ce sujet lors de l'instruction. Elle indique toutefois que l'entretien du système de chauffage était effectué à l'interne⁵², à l'instar, comme en avait été informé Caron⁵³, de tout l'entretien non lié à l'électricité ou à la

⁴⁹ *Supra*, paragr. 73 des présents motifs.

⁵⁰ Transcription du témoignage de Caron (« t. Caron »), M.A., vol. 4, p. 940 : « [...] ... il y a eu un premier vidangeage en deux mille ...21, 2021, je ne me souviens plus, puis le monsieur vidange la fosse, [...]. À un moment donné, je sors, je lui pose quelques questions. [...] Ça fait que là il me dit : « Ce n'est pas une fosse septique que vous avez là c'est un puisard ».

⁵¹ Pièce P-23.

⁵² T. Joly, M.A., vol. 5, p. 1436.

⁵³ T. Caron, M.A., vol. 4, p. 1062.

mécanique automobile⁵⁴. Elle ajoute n'avoir eu connaissance d'aucun problème de chauffage avant la vente⁵⁵.

[83] Caron confirme quant à lui qu'il savait que le chauffage avait été converti au gaz naturel en août 2019⁵⁶. Il n'a toutefois pas fait vérifier les installations par un professionnel, malgré la recommandation de l'inspecteur Millaire en ce sens⁵⁷. Ce dernier jugeait par ailleurs le système « généralement satisfaisant », mais précisait ce qui suit dans son rapport :

Chauffage auxiliaire : tout appareil a combustion tel que poêle au bois, gaz, huile etc... ainsi que leur cheminée et/ou sortie, réservoir de combustible et conduits doivent être inspectés par un expert certifié avant utilisation et signature de contrat de vente. Un entretien annuelle [sic] doit être effectué par la suite. Important! obtenir un certificat de conformité valide pour vos assurances.

[Soulignements ajoutés]

[84] Or, Caron a admis ne pas avoir assuré l'entretien des appareils à compter de la transaction, le 1^{er} octobre 2019, jusqu'aux premiers mois de 2021⁵⁸, soit plus d'un an et deux hivers après la transaction, d'où la conclusion du juge concernant l'absence de lien causal entre tout défaut d'entretien préalablement à octobre 2019, le cas échéant, et l'état du système de chauffage le 10 février 2021, lorsque Services spécialisés LF inc. communique à Caron le manque d'entretien constaté à cette date et l'arrivée du moteur du système de chauffage à sa fin de vie⁵⁹.

[85] À la lumière de cette preuve, le juge conclut :

[92] Même en prenant pour acquis qu'il y ait eu manque d'entretien flagrant, cela ne prouve pas que les bris et correctif de 2021 en sont la conséquence. On est alors deux ans après l'achat de sorte qu'on ignore la condition des aérothermes au moment de la transaction et la cause des bris de pièces.⁶⁰

[Soulignement ajouté]

[86] Notons enfin que, dans son mémoire, l'appelante semble suggérer un renversement du fardeau de la preuve en soumettant que la « preuve au dossier ne permet donc pas de conclure, de manière raisonnable, que les intimées assuraient

⁵⁴ T. Joly, M.A., vol. 5, p. 1299, 1303 et 1345.

⁵⁵ *Id.*, p. 1375.

⁵⁶ Pièce P-19, Courriel du 10 février 2021, M.A., vol. 2, p. 310.

⁵⁷ T. Caron, M.A., vol. 4, p. 1016.

⁵⁸ *Id.*, p. 949-951.

⁵⁹ Pièce P-19, Courriel du 10 février 2021, M.A., vol. 2, p. 310.

⁶⁰ Jugement entrepris, paragr. 92.

elles-mêmes l'entretien du système de chauffage ou qu'elles en confiaient la responsabilité à un tiers »⁶¹. Or, ayant elle-même failli à entretenir le système de chauffage pendant deux (2) ans après la transaction, c'est à elle qu'il revenait d'établir 1° qu'un défaut d'entretien 2° causal de l'état du système en février 2021 remontait à avant la transaction.

[87] Pour toutes ces raisons, la Cour conclut que l'appelante ne relève pas son fardeau de démontrer que ces conclusions du juge sont entachées d'une erreur manifeste et déterminante dans l'appréciation de la preuve ou de la crédibilité des témoins.

e) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant qu'aucune nouvelle infiltration d'eau n'avait été rapportée depuis cinq (5) ans et que, par conséquent, une toiture neuve n'est pas nécessaire?

[88] Lors de l'audience, l'appelante insiste sur ce qu'elle présente comme une méprise du juge concernant l'endroit de la toiture où aucune infiltration d'eau n'était survenue depuis cinq (5) ans. Or, cette question est secondaire.

[89] La véritable question est de savoir si le juge a erré de façon manifeste et déterminante en concluant que Joly n'a pas faussement représenté l'état dans lequel était la toiture au moment de la transaction, et que la réclamation de l'appelante visant le coût d'une toiture entièrement neuve sur une partie de la bâtisse est mal fondée.

[90] Le juge n'a pas rejeté cette réclamation de 60 246,90 \$ pour des travaux de réfection complète de la toiture en raison de sa conclusion relative à l'absence de nouvelle infiltration dans les cinq (5) années précédentes, ce que permet de comprendre l'extrait suivant de ses motifs, lorsque lus globalement et de façon contextuelle et fonctionnelle, comme il se doit :

[85] La demanderesse soulève le mauvais état de cette toiture et la réparation mal faite. L'isolation et le pare-vapeur auraient été endommagés. La demanderesse exige une nouvelle toiture, sur une partie de la bâtisse, ce qui explique la soumission de 60 246 \$.

[86] En défense, on rétorque que le problème d'infiltration récurrente, au joint, a été dénoncé à M. Caron. Il aurait été réparé. Pour le reste, rien ne démontre un vice antérieur à la vente d'autant plus que l'évaluateur Blanchet l'a inspectée en juillet 2020 et a conclu « que les toitures sont en très bon état et que le lien entre les deux bâtiments est également « en très bon état », sans rouille et avec fixations solides et scellées ».

⁶¹ A.A., paragr. 89.

[87] Sans compter que l'inspecteur Millaire, mandaté par M. Caron, recommandait avant l'achat de faire expertiser le secteur de cette infiltration à la jonction des toitures, par un spécialiste vu le problème récurrent dénoncé.⁶²

[88] Or, cette recommandation n'a pas été suivie par les acheteurs malgré ce dont ils étaient informés. Ils ont fait fi, d'ailleurs, de toutes les recommandations, n'y ont pas donné suite, n'ont eu aucune discussion avec leur inspecteur ou les vendeurs.

[89] Devant un tel portrait, le Tribunal ne peut conclure qu'un vice existait lors de la vente, autre que celui dénoncé. Il ne peut non plus se convaincre qu'une toiture neuve est nécessaire. Rien n'a été fait depuis l'achat et aucune nouvelle infiltration n'a été rapportée depuis cinq ans.

[Soulignements ajoutés; renvois omis]

[91] Au surplus, il est manifeste de cet extrait que le juge a tenu compte du rapport fourni à Caron par l'évaluateur Blanchet, déposé sous la cote D-11⁶³. Non seulement il en cite un extrait au paragraphe 86 précité, mais il y réfère à la note infrapaginale 23 du jugement entrepris. Or, ce rapport obtenu par l'appelante n'est pas reproduit dans le dossier d'appel, ce qui pose en soi un obstacle fatal à l'examen de ce moyen⁶⁴.

[92] Bien que Blanchet ait été contre-interrogé, puis brièvement réinterrogé, l'appelante ne peut se contenter, comme elle le fait dans son mémoire, d'inviter la Cour à tenir compte de son témoignage à l'instruction parce que, selon elle, il soutient ses arguments en appel⁶⁵. Tel que déjà mentionné, il appartient à la Cour de le déterminer, et ce, au vu de toute la preuve dont le juge d'instance disposait sur cette question. D'autant plus que, lors de son témoignage, après avoir admis, comme le relève le juge, que lors de sa première inspection la toiture ne présentait pas de problème, Blanchet tient des propos qui affectent la validité de la réclamation de l'appelante pour une toiture neuve. Par exemple, lorsqu'il affirme qu'il ne connaissait pas l'âge de la toiture en tôle galvanisée existante⁶⁶, ni si elle était en fin de vie utile au regard de sa durée estimée de 50, voire

⁶² Dans son mémoire et lors de l'audience, l'appelante invoque l'erreur révisable, selon elle, qu'aurait commise le juge en référant, au soutien de ses motifs à ce paragraphe 87 du jugement entrepris, à la déclaration solennelle de Millaire, datée du 31 octobre 2024. Lors de l'instruction, les intimées ont en effet accepté de ne pas produire cette déclaration solennelle en preuve, pour des motifs d'efficiencia doit-on comprendre (voir les échanges entre le juge et les parties, M.A., vol. 5, p. 1470-1471). Or, si le juge réfère à cette déclaration solennelle à la note infrapaginale 24 au soutien du paragr. 87 de ses motifs, force est de constater qu'il y réfère aussi à la page concernée du rapport de Millaire, de sorte que la référence erronée à la déclaration solennelle n'est pas déterminante.

⁶³ Remarques préliminaires, 17 octobre 2024, p. 5-6, M.A., vol. 6, p. 1491-1492.

⁶⁴ Voir en ce sens *Produits Pylex inc. c. CTM International Hardware Inc.*, 2019 QCCA 147, paragr. 12 et note infrapaginale 4.

⁶⁵ A.A., paragr. 101-102.

⁶⁶ Transcription du contre-interrogatoire de Blanchet, M.A., vol. 5, p. 1238.

60 ans⁶⁷. Et encore lorsqu'il révèle que la soumission de 60 246,90 \$ fournie à Caron pour la réfection de la toiture lui procurera « une amélioration à 100% par rapport au procédé antérieur⁶⁸ », d'une part, et qu'elle faisait suite à des infiltrations non résolues selon ce que lui avait dit Caron, mais que lui-même n'était jamais allé constater⁶⁹, ni son estimateur Lacombe⁷⁰, d'autre part.

f) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les réparations effectuées sur les véhicules Silverado, Kenworth et Honda Civic résultent de leur usure normale?

[93] Au moment de la transaction, ces véhicules ne sont pas neufs, loin de là, ce que le juge note⁷¹.

[94] Le véhicule « pick-up » Silverado 2009, que Boilard utilisait mais qui servait aussi à la livraison de palettes de portes sur les chantiers, affiche 267 072 km à l'odomètre. Le Kenworth, un camion servant aux grosses livraisons, est un modèle 2011, un estimé daté du 17 janvier 2020, environ trois (3) mois après la transaction, indique 150 839 de kilométrage. Le Honda Civic 2013, utilisé par un vendeur pour les prises de commandes et de mesures sur les chantiers, en cumule quant à lui 173 343 en mars 2021, environ 18 mois après la transaction, quand l'appelante le fait inspecter.

[95] Cela étant, la clause 3.1.25 de la Convention, applicable notamment aux biens mobiliers, prévoit qu'ils sont « en bon état de fonctionnement et en bon état d'entretien et de réparation eu égard à l'objet auquel ils sont destinés, sous réserve de leur usure normale » (soulignement ajouté), ce que le juge note aussi⁷². En ce qui concerne plus particulièrement les véhicules de l'entreprise, la clause ajoute, vraisemblablement en raison de leur âge, qu'ils sont « en bon état au moment de la vente, ne sont pas désuets, sont de qualité requise pour permettre leur utilisation dans le cours normal des affaires... ».

[96] En première instance, Joly a témoigné que l'inspection et les réparations occasionnelles sur les véhicules étaient effectuées par des garagistes externes, dont un spécialisé pour l'entretien du camion Kenworth. Ce garagiste effectuait aussi l'inspection obligatoire requise tous les mois de juin par la Société d'assurance automobile du Québec avant la délivrance annuelle de la vignette de conformité mécanique permettant l'utilisation sécuritaire du camion sur la voie publique. Si l'inspection révélait la nécessité de réparations, elles étaient évidemment effectuées, et le camion n'a jamais dû être retiré de la route. Une seule recommandation, en 2018, visait le remplacement de deux

⁶⁷ *Id.*, p. 1198.

⁶⁸ *Id.*, p. 1235.

⁶⁹ *Id.*, p. 1230.

⁷⁰ Transcription du contre-interrogatoire de Lacombe, M.A., vol. 5, p. 1180-1182.

⁷¹ *Id.*, paragr. 64.

⁷² Jugement entrepris, paragr. 66.

pentures d'une porte⁷³. Des factures d'entretien du Kenworth ont été produites de part et d'autre, dont une série produite par les intimées datées entre le 2 mai 2017 et le 15 août 2019 et totalisant 3 300 \$.

[97] Des factures ont aussi été produites de part et d'autre concernant l'entretien du Silverado⁷⁴.

[98] Concernant le Honda Civic, des factures d'entretien ont été produites par les intimées⁷⁵. La seule facture produite par l'appelante au soutien de sa réclamation date de mars 2021⁷⁶, soit environ un an et demi après la transaction, et s'élève à 3 407,72 \$. Alors qu'elle en réclamait le coût total dans sa DII au titre d'une partie de la réduction de prix qu'elle recherche, et ce, au motif que cette facture révèle, selon elle, un mauvais état et un manque d'entretien du véhicule, elle se garde bien d'alléguer les mentions contenues dans la Convention suivant lesquelles le bon état des véhicules était garanti sous réserve de leur « usure normale », d'une part, et que leur bon état d'entretien était garanti pour valoir « au moment de la vente », d'autre part⁷⁷. De plus, la facture en question permet notamment de constater, pour ce véhicule âgé d'environ huit (8) ans lors de ces réparations de mars 2021, des coûts pour le changement d'huile et du filtre, la vérification de « lumières allumées tableau de bord », du « nettoyeur à frein », l'« entretien d'injecteurs », le « remplacement d'une courroie », le « remplacement de « liquide de refroidissement » et le remplacement des freins. Rien qui, en soi, démontre un mauvais état d'entretien du véhicule « au moment de la vente » et compte tenu de son « usure normale » après huit (8) années d'utilisation et plus de 150 000 km au compteur.

[99] Cela étant, en sus de ses observations concernant cette réserve d'usure normale des véhicules contenue dans la Convention et l'âge de ces derniers, le juge clôt ainsi son analyse de la preuve et ses motifs au soutien du rejet de cette réclamation :

[69] De façon plus spécifique, il ressort du dossier que :

[...]

v) Le camion Silverado 2008 (8 948,43 \$) indiquait 267 072 km à l'odomètre. On ne peut présumer que les frais de réparations, dont plus de la moitié n'est pas établie en preuve, soient imputables à autre chose que de l'usure. Au surplus, ce camion a été vendu subséquemment.

⁷³ T. Joly, 17 octobre 2024, p. 18-19, M.A., vol. 6, p. 1504-1505.

⁷⁴ Pièces P-12 et D-5.

⁷⁵ Pièce D-12.

⁷⁶ Pièce P-16.

⁷⁷ DII, paragr. 96-97.

vi) C'est la même chose pour le camion Kenworth 2010. Les premières réparations ont été effectuées en novembre 2020, soit plus d'un an après la vente. Monsieur Caron a reconnu n'avoir connu aucun problème jusque-là.

vii) [...]

viii) La facture de la voiture Honda Civic 2013 (3 407,72 \$) fait aussi face à un problème. Elle date de mars 2021 et ne précise pas en quoi elle est due à un manque d'entretien.

[70] En conclusion, les reproches de fausses représentations relatifs aux biens meubles ne sont pas démontrés.

[Soulignements ajoutés]

[100] La preuve reproduite dans le dossier d'appel est par ailleurs incomplète et ne permet pas un examen valable de la présente question en appel. Les pièces suivantes produites par les intimées concernant des réparations effectuées sur les véhicules Silverado et Honda, pièces dont il a été question à des degrés variables lors des témoignages, sont manquantes :

- la pièce D-13 produite par les intimées, soit des factures d'entretien concernant le Silverado;
- la pièce D-12, consistant, selon le témoignage de Joly, en des factures d'entretien du Honda couvrant la période du mois d'août 2017 au mois de septembre 2019. Selon la transcription des témoignages, celle de septembre 2019, soit moins d'un mois avant la transaction, comporterait une note manuscrite « rien à signaler pour les freins »⁷⁸.

[101] Pour toutes ces raisons, l'appelante ne relève pas son fardeau de démontrer que l'un ou l'autre des constats d'ordre factuel et la conclusion ultime du juge concernant l'absence de fausses représentations quant à l'état des véhicules au moment de la transaction sont entachés d'une erreur manifeste et déterminante.

⁷⁸ T. Joly, M.A., vol. 6, p. 1495-1496.

g) Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que l'appelante n'a pas droit au remboursement de ses frais légaux?

[102] L'appelante conteste plus précisément la décision du juge de ne pas lui accorder le remboursement des honoraires extrajudiciaires qu'elle a engagé pour faire valoir ses droits (la décision du juge de ne pas lui accorder ses frais d'expert ne fait pas l'objet de l'appel). En appel, elle chiffre cette réclamation à 113 825,16 \$⁷⁹.

[103] Qu'en est-il?

[104] Les clauses 4.1, 4.1.3 et 4.1.4 de la Convention prévoient ce qui suit :

4. INDEMNISATION

4.1 Indemnisation par les vendeurs

Les Vendeurs doivent indemniser l'Acquéreur, la Société, leurs successeurs et cessionnaires, leurs administrateurs et actionnaires, et tenir ceux-ci indemnes et à couvert de, et à payer à ceux-ci, tout dommage, perte, dette, prix payé en trop, engagement, obligation, responsabilité, réclamation, charge, déficit coût ou autre dépense (incluant notamment les honoraires judiciaires et extrajudiciaires et les débours judiciaires et extrajudiciaires, selon le cas, à l'égard de tout dommage, perte, amende, intérêt, pénalité, réclamation, poursuite, jugement, responsabilité résultant ou découlant, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit (collectivement, un « **Dommage** »), de ce qui suit, étant entendu que les Vendeurs indemniseront sur une base solidaire, renonçant aux bénéfices de discussion et de division, et sans délai :

[...]

4.1.3 Dommage

Tout dommage résultant ou découlant directement ou indirectement de l'inexactitude, la fausseté ou le caractère trompeur de toute déclaration et garantie des Vendeurs contenue dans la Convention ou dans les Conventions accessoires.

⁷⁹ L'appelante justifie ce montant ainsi dans son mémoire : le montant de 308 965,54 \$ (montant réclamé en appel) + 28 363,02 \$ (montant accordé par le juge et non contesté par les intimées) = 337 328,56 \$, -363 805,69 \$ (montant réclamé en première instance, déduction faite de la réclamation de 122 788,74 \$ au titre des honoraires extrajudiciaires) – X 100% = 92,7 %; 92,7 % X 122 788,74 \$ (honoraires extrajudiciaires réclamés en première instance) = 113 825,16 \$.

4.1.4 Manquement aux engagements et obligations

Tout manquement ou défaut d'un vendeur à l'égard d'un engagement ou d'une obligation en vertu de la Convention ou d'une Convention accessoire.

[...]

[Soulignements et caractères gras ajoutés]

[105] La Cour a reconnu la validité de ce type de clause d'indemnisation dans l'arrêt *Groupe Van Houtte inc.*⁸⁰. Outre les cas où une telle clause est « illisible ou incompréhensible à toutes fins utiles⁸¹ » ou autrement invalide, ce qui n'est pas le cas ici, le juge n'est pas investi du pouvoir discrétionnaire d'appliquer la clause ou non, mais plutôt de déterminer la quotité des honoraires extrajudiciaires payables suivant le libellé de la clause elle-même et le cas d'espèce :

[124] Cela dit, il convient de rappeler, à l'instar de l'arrêt *Compagnie Montréal Trust*, que l'application des clauses contractuelles de ce genre doit se faire de manière raisonnable, sous le contrôle du tribunal, dans une perspective contextuelle. En fait, on doit lire dans toutes ces clauses, en filigrane, que seuls peuvent être réclamés les honoraires et débours raisonnablement encourus et non excessifs ou abusifs, dans le respect des métarègles issues des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. Les facteurs suivants peuvent notamment être considérés pour évaluer le caractère raisonnable de la réclamation : importance et difficulté du litige, temps qu'il était nécessaire d'y consacrer, mais aussi façon dont l'instance a été menée par la partie qui réclame le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires (y compris en rapport avec l'utilité ou la pertinence des procédures), ainsi que raisonnablement intrinsèque du taux horaire de l'avocat de cette partie ou du montant facturé, selon la formule convenue avec le client, pour assurer sa représentation dans l'instance. Il faut aussi, bien sûr, examiner la proportionnalité des honoraires réclamés au regard de la condamnation prononcée et l'ensemble du contexte.

[125] Ce contrôle judiciaire doit être exercé de façon rigoureuse, il va sans dire, pour éviter la surenchère de services juridiques ou de procédures ou l'exagération dans la fixation du taux ou du montant de la facturation, surenchère ou exagération qui pourraient résulter de la perspective que les honoraires d'avocat d'une partie soit payée par l'autre. [...].

[Soulignements ajoutés]

⁸⁰ *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, 2010 QCCA 1970, paragr. 122.

⁸¹ *Id.*, paragr. 123.

[106] Or, dans ses motifs succincts pour rejeter la réclamation d'honoraires extrajudiciaires de l'appelante, bien qu'il accueille sa DII en partie, le juge omet de prendre en compte les dispositions précitées de la Convention, qui sont claires. Rappelons ces motifs :

K) La demanderesse est-elle en droit de réclamer le remboursement de ses frais légaux et d'expertise?

[143] La réponse est négative à ces deux demandes. D'une part, la demanderesse échoue sur la majeure partie de sa réclamation de sorte qu'elle ne saurait être remboursée pour un litige qu'elle a initié et qui ne lui donne pas raison sauf pour une petite partie.

[...]

[Soulignements ajoutés]

[107] Contrairement à ce que suggère le juge, l'obligation contractuelle et solidaire des intimées de payer à l'appelante les honoraires extrajudiciaires qu'elle a dû engager pour faire valoir ses droits « découlant directement ou indirectement » de l'inexactitude de représentations et garanties, et par le fait même d'un manquement aux engagements ou obligations prévus dans la Convention, n'est pas tributaire du succès, en tout ou en partie, de la DII.

[108] Cela étant, en première instance, les intimées n'ont pas contesté la quotité des honoraires extrajudiciaires réclamés par l'appelante⁸², soit 122 788,74 \$⁸³ en date du 12 décembre 2024⁸⁴. Elles ne le font pas davantage en appel (alors que la réclamation est réduite à 113 825,16 \$). Elles se limitent à soumettre que le juge n'a commis aucune erreur révisable dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire en rejetant ce volet de la réclamation de l'appelante, ce avec quoi la Cour n'est pas d'accord.

[109] Même si, comme l'observe le juge, l'appelante n'a eu raison que sur une modeste partie de sa réclamation globale, soit 28 363,02 \$ sur la somme de 363 805,69 \$ réclamée à l'origine⁸⁵, soit environ 7,8 %, la Cour est d'avis qu'il a erré en ne lui accordant pas 9 577,50 \$, soit, dans la même proportion, 7,8 % du montant d'honoraires extrajudiciaires réclamé.

⁸² Transcription des plaidoiries en première instance, 18 décembre 2024, M.A., vol. 7, p. 1937, notamment.

⁸³ M.A., vol.1, p. 29, note infrapaginale 132.

⁸⁴ Demande introductive d'instance remodifiée datée du 12 décembre 2024, avant-dernière conclusion, M.A., vol. 1, p. 90.

⁸⁵ M.A., vol. 1, p. 29, note infrapaginale 132.

[110] Cela dit, le juge n'a pas accordé les honoraires extrajudiciaires réclamés par l'appelante, de sorte qu'il n'a pas eu à analyser le taux d'intérêt applicable et la date de sa computation. Dans ces circonstances, la Cour applique au montant d'honoraires extrajudiciaires précité de 9 577,50 \$ le taux prévu à la clause 4.4.3 de la Convention et fixe la date à partir de laquelle ce taux doit être computed au 12 décembre 2024, date de la version de la DII dans laquelle l'appelante quantifiait sa réclamation d'honoraires extrajudiciaires au montant susdit de 122 788,74 \$.

[111] Par ailleurs, le taux déterminé par la Cour et la date de computation étant différents de ceux retenus par le juge concernant les autres postes de réclamation, au sujet desquels la Cour n'intervient pas, le montant ultime de la condamnation monétaire de l'appelante auquel le juge en arrive, après compensation, ne se prête pas à une modification dans le présent arrêt. Il y a plutôt lieu de prévoir, au moyen d'une conclusion additionnelle, la condamnation des intimées au paiement du montant susdit de 9 577,50 \$ au taux prévu à la clause 4.4.3 de la Convention, à compter du 12 décembre 2024.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[112] **ACCUEILLE PARTIELLEMENT** l'appel, sans frais de justice compte tenu de son résultat mitigé; et,

[113] **PROCÉDANT** à rendre le jugement qui aurait dû être rendu en première instance, ajoute la conclusion suivante au jugement entrepris :

[158.1] **CONDAMNE** les défenderesses solidairement à payer à la demanderesse la somme de 9 577,50 \$, avec l'intérêt au taux prévu à l'article 4.4.3 de la Convention, à compter du 12 décembre 2024.

MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.

MICHEL BEAUPRÉ, J.C.A.

MYRIAM LACHANCE, J.C.A.

Me Anne-Marie Bonin Lavoie
PRELIA CANADA
Pour l'appelante

Me Jean-François Bertrand
TASSÉ BERTRAND BARABÉ
Pour les intimées

Date d'audience : 27 mai 2026