

ROBERT LEMIRE (*Plaintiff*) APPELLANT;

1957
*May 23, 24
**Oct. 1

AND

ALEXANDRE PELCHAT (*Defendant*) RESPONDENT.

ON APPEAL FROM THE COURT OF QUEEN'S BENCH,
APPEAL SIDE, PROVINCE OF QUEBEC

Sale—Action to annul—Ordinary warranty—Latent defects—Whether action tardy—Whether recourse in damages—Civil Code, arts. 1526, 1527, 1530, 1918 et seq.

The plaintiff sued for the annulment for latent defects of the sale of a tractor, for the return of the money paid on account of the purchase-price and for damages. The trial judge gave judgment in favour of the plaintiff on the three items, but this judgment was reversed by a majority in the Court of Appeal.

Held: The action must succeed, but only in part. It was proved that there were latent defects and that they appeared only in the course of operation. Only the "garantie ordinaire de droit" was established and as the seller did not know of the defects at the time and was not presumed by law to know them, the recourse was limited to annulment and the return of the money paid on the purchase-price.

The "fins de non recevoir" raised by the seller could not be entertained: The evidence did not show that the arrangement by which the seller gave a reduction in the price amounted to a *transaction* and thus put an end to the warranty; nor did it show that the monthly payments made by the purchaser were made with the intention of accepting the situation; the action, although taken nine months after the sale, was not tardy in view of the fact that the defects appeared progressively and intermittently and in view of the conduct of the parties, particularly of the seller: *Lortie v. Bouchard*, [1952] 1 S.C.R. 508, applied; *Lambert v. Levis Automobiles Inc. and General Motors Acceptance Corporation*, [1957] S.C.R. 621, referred to; the objection that the tractor was not in the same condition as it was at the time of the sale, could not be entertained, the buyer having, in the circumstances,

*PRESENT: Taschereau, Rand, Cartwright, Fauteux and Nolan JJ.

**Nolan J. died before the delivery of judgment.

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT

substantially satisfied his obligation; the buyer was right in offering the tractor subject to the return of the money paid, and the fact that he also asked for damages (to which he was not entitled) did not free the seller from his obligation to offer to return the money paid if he wanted to hold the buyer to his obligation to deliver the tractor.

APPEAL from the judgment of the Court of Queen's Bench, Appeal Side, Province of Quebec (1), reversing, McDougall J. dissenting, the judgment at trial. Appeal allowed.

Gustave Monette, Q.C., and *M. Cinq-Mars*, for the plaintiff, appellant.

Louis A. Pouliot, Q.C., and *D. Goulet, Q.C.*, for the defendant, respondent.

The judgment of Taschereau, Cartwright and Fauteux JJ. was delivered by

FAUTEUX J.:—Aux termes d'un contrat notarié, intervenu entre les parties le 29 janvier 1951, l'appelant achetait de l'intimé, "avec garantie ordinaire de droit", une niveleuse usagée et accessoires, au prix de \$11,000 dont \$2,000 avaient été préalablement payés, la balance de \$9,000 devant être satisfaite par versements mensuels, égaux et consécutifs de \$500, le premier échéant le 1^{er} mars 1951. L'appelant prit possession immédiatement. Près de 9 mois plus tard et après avoir déboursé, dans l'intervalle, des sommes substantielles pour réparations, il intenta à l'intimé une action réhabilitaire demandant, outre l'annulation de cette vente, la restitution de \$4,000, somme des versements payés en acompte sur le prix, et une condamnation à un montant additionnel de \$4,560.56 pour réparations faites à la niveleuse qu'il offrait de remettre sur paiement de ces montants réunis.

A la suite d'une longue enquête, le juge de première instance, pour les motifs (i) qu'outre la garantie ordinaire de droit stipulée au contrat, le vendeur avait donné à l'acheteur lors de la vente et de la livraison, une garantie spéciale à l'effet que la niveleuse était en état de fonctionner comme si elle était neuve; (ii) qu'en fait, et contrairement à cette représentation et à cette garantie, la niveleuse était, lors de la vente, à la connaissance du vendeur et à l'insu de l'acheteur, affectée de vices cachés justifiant en

droit l'annulation de la vente, la restitution de cette partie du prix versée en acompte et le remboursement des sommes déboursées pour démontage et remontage de la niveleuse; et (iii) que contrairement aux prétentions du défendeur, cette action rédhibitoire avait été prise avec diligence et que les autres fins de non recevoir par lui invoquées étaient également mal fondées, donna acte de l'offre faite par le demandeur, annula la vente et condamna le défendeur à la restitution des \$4,000 et au paiement de \$1,782.68 pour démontage et remontage de la niveleuse.

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT
 Fauteux J.

Porté en appel, ce jugement fut infirmé (1); MM. les Juges St-Jacques et Rinfret déclarèrent l'action mal fondée, alors que M. le Juge McDougall, adoptant sur ce point une opinion contraire, fit droit à l'appel pour limiter la condamnation pécuniaire à la restitution des sommes payées en acompte sur le prix. D'où le pourvoi devant cette Cour par l'acheteur Lemire.

Nature de la garantie.

Il convient de dire immédiatement que, contrairement aux vues du juge au procès, les juges de la Cour d'Appel ont unanimement conclu que le vendeur ne s'était obligé qu'à une garantie ordinaire de droit. Le motif sur lequel ils fondent cette opinion est que même si légalement admise, la preuve testimoniale faite à l'égard d'une garantie spéciale n'a pas de force probante, est à mon avis bien fondé. L'acheteur, sachant qu'il s'agissait d'une niveleuse usagée, avait lui-même, antérieurement à la vente, chargé un mécanicien d'en faire l'examen et la preuve établit que le vendeur s'était limité à représenter qu'à ses vues, la niveleuse pouvait rendre le service auquel elle était destinée.

Les vices cachés.

Comme le juge de première instance, M. le Juge McDougall n'hésite pas à conclure à leur existence, alors que les deux autres membres de la Cour, sans expressément du moins en contester le fait, rejettent l'action en s'appuyant plutôt sur des fins de non recevoir. Sans doute et dans une certaine mesure, l'intimé a-t-il raison de soumettre que, par la nature même des choses, une machine usagée ne peut être, au même degré qu'une machine neuve, exempte

(1) [1956] Que. Q.B. 338.

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT
 ———
 Fauteux J.
 ———

de certains vices, vices que l'acheteur doit anticiper et accepter. Mais, dès l'instant qu'il apparaît, comme c'est le cas en l'espèce, que leur gravité rend la chose vendue inapte au service normal qui lui est propre et auquel on la destine, donner effet à cette soumission de l'intimé serait virtuellement écarter la garantie ordinaire de droit stipulée au contrat. L'ensemble de la preuve démontre que les vices affectant cette niveleuse au moment de la vente dépassaient en étendue et gravité ceux que l'acheteur d'une machine usagée et vendue avec garantie ordinaire de droit peut être tenu d'anticiper et accepter. Les dommages, accidentellement causés à la niveleuse par l'employé de l'acheteur aux premiers jours des opérations et subséquemment réparés, n'expliquent pas les ennuis subis par la suite et les vices que seul, suivant toute la preuve, un démontage, auquel fit procéder l'acheteur au mois d'août, a pu éventuellement et complètement révéler dans toute leur étendue et gravité. C'est alors qu'on constata, en particulier, qu'un grand nombre de pièces essentielles étaient très usées et, en raison de cette usure, faussées, fêlées ou cassées, et que, de toutes façons, il fallait, en vue d'obtenir une utilisation normale de la niveleuse, ouvrir ou complètement remplacer ces pièces.

Fins de non recevoir.

En avril 1951, les parties se rencontrèrent et l'acheteur ayant représenté au vendeur qu'en raison de certains défauts mis à jour, le moteur, le mécanisme d'accouplement et autres parties de la niveleuse requéraient des réparations coûteuses, ce dernier lui consentit une réduction de \$1,500 sur le prix. L'appelant voit dans le fait de cette réduction une admission du bien-fondé de ses griefs et ses vues sont également celles du juge au procès et de M. le Juge McDougall, en appel. L'intimé, d'autre part, prétend que cet arrangement constituait une transaction complète et finale au sens et avec les conséquences indiqués en les arts. 1918 et suivants du *Code Civil* et cette prétention est substantiellement acceptée par les deux autres membres de la Cour d'Appel. Les extraits de la preuve cités au factum de l'intimé à l'appui de sa prétention établissent le désaccord des parties sur la portée de cette entente. Suivant la version de l'appelant, cette entente ne couvrait que les défauts connus au moment d'icelle, alors qu'au contraire, et suivant

le témoignage de l'intimé, on transigeait à l'égard de tous les défauts connus ou inconnus. Cette version de l'intimé n'a pas été acceptée par le juge au procès ni par M. le Juge McDougall en appel. La prétention que cet arrangement mettait fin à la garantie ordinaire de droit contre les défauts cachés est incompatible avec la conduite subséquente de l'intimé qui, après avoir fait cette réduction pour les réparations à faire en regard des défauts alors dénoncés, acceptait, près de quatre mois plus tard, l'invitation de l'acheteur à venir constater par lui-même l'étendue et gravité des vices mis à jour par le démontage de la niveleuse. La transaction est un contrat lourd de conséquences et celui qui l'invoque doit l'établir de façon probante, ce qui, à mon avis, n'a pas été fait en l'espèce.

L'acheteur aurait également, suivant l'intimé, forclos son droit d'action en effectuant sans protêt les versements d'acompte sur le prix. En fait, l'acheteur a fait quatre paiements de \$500 chacun, soit le premier, devenant dû, suivant le contrat, le 1^{er} mars, et ceux échéant le 1^{er} des mois d'avril, août et septembre—le montant de la réduction résultant de l'entente d'avril, soit \$1,500, tenant lieu des versements devenant dus le 1^{er} des mois de mai, juin et juillet. Les versements d'août et septembre sont donc les seuls pertinents à la considération de cette soumission de l'intimé. Le versement échéant le 1^{er} août fut payé antérieurement à la date du démontage de la niveleuse et, par conséquent, dans l'ignorance des vices qui y furent exposés; et les circonstances entourant le paiement du versement exigible le 1^{er} septembre démontrent clairement que ce paiement ne comportait aucune acceptation des défauts qu'on venait de découvrir. En effet, le 25 août, l'acheteur écrivait au vendeur résidant à Fabre, l'avisant que malgré toute sa bonne volonté il lui était impossible d'utiliser la niveleuse à moins d'y faire des réparations importantes et l'invitant à venir à Belleterre, où elle se trouvait, constater lui-même sa condition véritable. Le vendeur se rendit à cette invitation quelques jours après la fête du travail. C'est dans l'intervalle que l'appelant paya le versement dû le 1^{er} septembre et ce, à l'occasion d'une visite, qu'il fit à l'intimé après l'envoi de sa lettre, au cours de laquelle il réitéra les plaintes et invitation y mentionnées. Le fait de ce paiement ne peut être désassocié de ces protestations de l'ache-

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT
 Fauteux J.

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT
 —
 Fauteurs J.
 —

teur, de l'accord du vendeur à en vérifier le mérite et du voyage qu'il fit à Belleterre à ces fins. L'acheteur a témoigné, de plus, qu'il appréhendait qu'un défaut de faire ce versement ne soit imputé à une gêne financière qu'on invoquerait subséquemment comme motif véritable de ces griefs et que ses droits en seraient compromis. C'est avec raison, je crois, que le juge au procès a accepté l'explication de l'acheteur et refusé de voir dans ce paiement une intention d'accepter la situation. D'ailleurs, et après avoir vu la niveleuse, au cours de cette visite à Belleterre, le vendeur offrit une autre réduction de \$2,000 ou \$2,500, somme correspondant au prix des pièces de remplacement. Cette réduction offerte par le vendeur, ajoutée à celle qu'il avait consentie en avril, abaissait le prix de vente de 40 pour cent. Le vendeur posa comme condition de cette dernière réduction que la balance soit payée comptant. Mais ceci ne change pas le fait qu'à ses vues, aussi bien qu'à celles de l'acheteur, le paiement du versement de septembre, pas plus que celui du moi d'août, n'avait disposé des griefs de l'acheteur et ne pouvait constituer une renonciation de ses droits.

L'intimé a soumis que l'action était tardive. En Cour d'Appel, cette prétention fut accueillie par MM. les Juges St-Jacques et Rinfret, mais rejetée par M. le Juge McDougall. Le juge au procès en est arrivé à la même conclusion que ce dernier, en faisant entrer dans la considération, cependant, la garantie conventionnelle dont il affirma l'existence. Sous l'ancien droit, on enseignait généralement que le délai pour intenter l'action réhibitoire était de 6 mois à compter de l'acte de vente. Notre Code, pas plus que le *Code Napoléon*, n'a retenu ce délai. Ce que prescrit l'art. 1530 C.C., c'est que l'action doit être intentée avec diligence raisonnable, suivant la nature du vice et suivant l'usage du lieu où la vente est faite. A défaut d'usage constant, dit Migneault, elle doit être formée dans un court délai afin de prévenir une foule de procès qui naîtraient de la difficulté de constater à une époque reculée si les vices existaient au moment de la vente ou s'ils sont postérieurs. Ce délai est déterminé par les tribunaux et il "doit être suffisant pour que les vices puissent, pendant qu'il court, se révéler à l'acheteur". (Migneault, *Droit Civil Canadien*, tome 10, p.114). Pour déterminer s'il y a eu diligence

raisonnable, on tiendra compte des circonstances établies en la cause. Ainsi la manifestation progressive des vices au cours de l'utilisation de la chose vendue, aussi bien que l'attitude de l'acheteur et celle du vendeur à cet égard, entreront-elles en considération lorsqu'il y a lieu d'apprécier le délai dans lequel l'acheteur intente l'action où ces vices sont invoqués, ainsi que le signale mon collègue, M. le Juge Taschereau, dans *Lortie v. Bouchard* (1), décision de cette Cour récemment commentée dans *Lambert v. Lévis Automobiles Inc. et al. and General Motors Acceptance Corporation* (2).

Résumons les circonstances de la présente cause. De la date de la vente à celle de l'accord d'avril, la niveleuse ne put opérer que de façon intermittente. Par la suite, et comme résultat de cet accord, le moteur en fut détaché et envoyé à la réparation à North Bay, ensuite à Toronto, et de nouveau à North Bay, d'où il ne fut retourné qu'en juin. Mais en raison, particulièrement, d'une défectuosité de la pompe hydraulique, on ne put utiliser la niveleuse qu'aux premiers jours de juillet. Et, le 10 août, vu les ennuis subis dans l'intervalle, on décida de procéder au démontage, avec le résultat déjà indiqué. Le vendeur en fut averti, vint au début de septembre constater la situation, fit son offre de réduction additionnelle que l'acheteur, après avoir demandé à y songer quelques jours, décida éventuellement de refuser. Dès lors, et par la lettre de son procureur, en date du 13 septembre, il mettait le vendeur en demeure de consentir, sous 8 jours, à l'annulation de la vente, la restitution des acomptes payés sur le prix et le paiement des sommes déboursées pour réparations, et lui offrait au même temps de remettre la niveleuse dont on fit le remontage. Cette mise en demeure n'eut pas de suites et l'action fut intentée vers le milieu d'octobre. Sous toutes les circonstances et vu particulièrement que les défauts cachés se sont manifestés de façon progressive, et en cela, de façon intermittente, en raison des interruptions d'opérations dues à des réparations successives, vu la conduite des parties et particulièrement celle du vendeur, comme M. le Juge McDougall, je suis d'avis que cette autre prétention ne peut être retenue.

(1) [1952] 1 S.C.R. 508.

(2) [1957] S.C.R. 621.

1957
 LEMIRE
 v.
 PELCHAT
 Fauteux J.

Reste un dernier moyen. On a soumis que l'offre faite par l'acheteur au vendeur de lui remettre la niveleuse ne peut valoir et ce pour deux raisons: (i) la niveleuse n'était plus dans l'état où elle était au moment de la vente et (ii) cette offre faite au vendeur était subordonnée au paiement préalable des acomptes payés sur le prix et montants déboursés pour réparations.

La preuve et les principes pertinents à l'appréciation du premier motif n'en supportent pas le bien-fondé, l'acheteur ayant, dans les circonstances, substantiellement satisfait à la mesure de son obligation.

Le second motif, à mon avis, ne peut être retenu, pour les raisons suivantes. Dans la lettre du 13 septembre mettant le vendeur en demeure de consentir à l'annulation de la vente, l'offre est libellée comme suit:

M. Lemire vous offre par la présente de vous remettre le tracteur en question, dont vous pourrez prendre possession à Belleterre, sur paiement des sommes mentionnées plus haut.

Dans sa déclaration, le demandeur réfère à cette mise en demeure, réitère cette offre de la niveleuse, en demande acte et ajoute:

... le défendeur pouvant en reprendre la possession à Belleterre sur paiement des sommes présentement réclamées.

L'article 1526 C.C. donne à l'acheteur le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de la garder et se faire rendre une partie du prix suivant évaluation. Dans la première alternative, celle de l'action réhibitoire, acheteur et vendeur sont tenus à des prestations mutuelles et concomitantes, la prestation de l'un étant la contre-partie nécessaire de la prestation de l'autre pour assurer que, par l'annulation de la vente, les parties soient remises dans l'état où elles étaient avant le contrat. Aussi bien, si l'acheteur doit, pour obtenir la restitution du prix, offrir la remise de la chose vendue, le vendeur doit-il, de son côté, pour exiger la livraison de la chose offerte, offrir la restitution du prix. La prestation de l'un conditionne la prestation de l'autre. L'intimé avait donc raison d'assujettir la livraison de la chose offerte à la restitution des acomptes versés sur le prix. Il se peut—ce qui n'est pas le cas en l'espèce—qu'aux vues du vendeur l'acheteur réclame, à titre d'acomptes versés sur le prix, un montant excédant celui qu'il a véritablement payé. Mais le fait que sa réclamation

soit de ce chef excessive ne libère pas le vendeur de son obligation d'offrir la restitution de ce qu'il a reçu sur le prix s'il veut tenir l'acheteur à son obligation de livrer la chose. Il ne s'agit pas ici d'offres unilatérales qu'un débiteur menacé d'une action ou poursuivi doit faire pour se libérer, mais d'offres synallagmatiques auxquelles acheteur et vendeur sont tenus dans le cas d'annulation d'une vente pour vices rédhibitoires. Et cette situation n'est pas changée du fait qu'un acheteur, se croyant erronément—comme c'est ici le cas—dans les circonstances prévues à l'art. 1527 C.C., réclame, en plus de la restitution du prix, le paiement de dommages-intérêts. A la vérité, et si l'on considère la position prise et maintenue par l'intimé en l'affaire, ce moyen qu'il invoque comme fin de non recevoir de l'action est en fait aussi dépourvu de sincérité qu'il est en droit dépourvu de substance. Mis en demeure, l'intimé n'en fait rien. Poursuivi, il combat la demande d'annulation de la vente. Comment justifier le rejet de l'action, si elle est par ailleurs justifiée, sur l'excès de la réclamation pécuniaire de l'appelant quand l'intimé persiste à soutenir que dans son principe même ce recours est totalement mal fondé. En toute déférence il ne peut être donné effet à ce dernier moyen.

Je maintiendrais cet appel avec dépens et adopterais le dispositif apparaissant aux raisons de jugement de M. le Juge McDougall.

RAND J.:—I agree with the reasons and conclusions of McDougall J. in the Court of Queen's Bench (1). There is no doubt of the latent defects and they appeared only in the course of operation. A conventional warranty has not been established and as the seller did not know of the defects and is not one of that class who are presumed by law to know them, the plaintiff is limited to a return of the money paid on the purchase-price.

I would, therefore, allow the appeal and restore the judgment at trial modified by reducing the amount of the judgment to \$4,000. The appellant will have his costs in this Court and at the trial. The respondent will be entitled to costs in the Court of Queen's Bench.

Appeal allowed with costs.

(1) [1956] Que. Q.B. 338.

1957
LEMIRE *Solicitor for the plaintiff, appellant: Alexandre Cinq-*
 Mars, Montreal.

v.
PELCHAT *Solicitor for the defendant, respondent: Donat Goulet,*
Rand J. *Ville Marie.*
