

Référence : *Mollet c. Craven*, 2014 YKSM 6

Date : 20140618  
Dossier : 13-S0024  
Greffe : Whitehorse

**COUR DES PETITES CRÉANCES DU YUKON**  
Devant monsieur le juge Chisholm

PHILIPPE MOLLET ET  
SYLVAIN BELMONDO

Demandeurs

c.

BRYAN ROY CRAVEN ET  
BRENDA L. DION

Défendeurs

Comparutions :  
Philippe Mollet et Sylvain Belmondo  
Bryan Roy Craven et Brenda L. Dion

en leur propre nom  
en leur propre nom

**Version française des motifs écrits de la Cour**

**MOTIFS DE LA DÉCISION**

**La nature de la demande**

[1] Les demandeurs ont acheté une maison des défendeurs dans une zone résidentielle rurale de Whitehorse en juillet 2009. Ils réclament des dommages-intérêts de 25 000 \$ en raison, d'une part, d'infiltration d'eau résultant de la construction non convenable de la rallonge que les défendeurs ont fait faire à la maison en 2005 et, d'autre part, de la découverte du fait que la dimension de la propriété est 1,2 acre inférieure à ce qu'ils croyaient au moment de l'achat.

## La preuve pertinente

[2] À l'instar de nombreux autres cas, les parties croyaient fermement que certains renseignements devaient être transmis à la Cour lors de la présentation de la preuve. La preuve présentée est substantielle et je n'ai pas l'intention de la revoir en détail. J'ai examiné la preuve dans sa totalité et abordé les questions juridiques qu'elle soulève.

### *La preuve des demandeurs*

[3] Les demandeurs quittent la France pour venir à Whitehorse en 2009; ils retiennent alors les services d'un agent immobilier pour les aider dans leur recherche d'une maison.

[4] Les demandeurs visitent la maison située au 6, Soapberry Lane, le 9 juillet 2009; d'après la formule d'inscription de l'agent immobilier, il s'agit d'une maison sise sur un terrain de 3,8 acres. Ils signent le contrat d'achat-vente le même jour pour un prix d'achat de 369 000 \$. Dans la déclaration relative à la propriété, les défendeurs affirment n'être au courant d'aucun problème d'humidité et/ou d'eau dans les murs, ni de fuites d'eau ou de dommages au toit non réparés.

[5] Un inspecteur engagé par les demandeurs inspecte la maison et ne trouve rien d'inhabituel.

[6] L'acte de vente est signé et les demandeurs prennent possession le 7 août 2009.

[7] Au cours du premier hiver, les demandeurs remarquent une certaine condensation et de l'infiltration d'eau. De l'eau pénètre dans la cuisine; les demandeurs

croient d'abord que l'eau provient de la salle de bain de l'étage supérieur. Le tout ne dure toutefois que quelques jours, après quoi tout rentre dans l'ordre.

[8] L'infiltration d'eau se reproduit au cours de l'hiver et du printemps suivants (2010/2011); l'eau pénètre alors dans plusieurs pièces. Les demandeurs font alors appel à un entrepreneur pour enlever la glace et la neige du toit et installer des câbles chauffants dans l'avant-toit.

[9] Au cours de l'hiver et du printemps suivants (2011/2012), l'accumulation de glace et l'infiltration d'eau recommencent. Les demandeurs engagent un nouvel entrepreneur pour enlever la neige et la glace du toit, et réparer le solin autour de la cheminée et les bardeaux usés.

[10] L'hiver suivant (2012/2013), les problèmes persistent. Les demandeurs font venir l'inspecteur en bâtiment, Kevin Neufeld, qu'ils avaient engagé pour l'inspection initiale en 2009. Selon lui, les travaux de construction de la rallonge exécutés en 2005 sont à l'origine de l'infiltration d'eau.

[11] Au cours de l'été 2013, les demandeurs engagent Saul Turner pour corriger les problèmes de toit identifiés dans le rapport d'inspection. Messieurs Neufeld et Turner ont tous deux témoigné au procès.

[12] M. Neufeld exploite une compagnie d'inspection de maisons privées à Whitehorse. Quoiqu'il n'ait pas été reconnu comme témoin expert lors du procès, il possède une vaste expérience dans le domaine. À son avis, les problèmes survenus à la maison des demandeurs résultent des mauvaises conception et exécution des

travaux de construction de la rallonge en 2005.

[13] Avant l'ajout de la rallonge, l'enceinte de la cheminée se trouvait à l'extérieur de la maison où il n'était pas nécessaire de l'isoler; la rallonge a toutefois été construite autour de la cheminée. Au niveau du toit, l'ancienne enchâssure de la cheminée n'était pas convenablement isolée et il n'y avait pas non plus de pare-vapeur. L'air chaud et humide n'était donc pas bien recueilli. C'est ainsi que, pendant l'hiver, l'air chaud et humide montait, formant de la condensation, qui gelait au contact de la sous-face du toit. Le temps plus doux entraînait le dégel du givre et, partant, des coulées d'eau dans les cavités murales jusqu'au plafond de la cuisine.

[14] M. Neufeld souligne en outre que la construction permettait à l'air chaud de réchauffer la surface du toit, faisant ainsi fondre la neige sus-jacente. L'eau de fonte coulait alors vers l'avant-toit, où elle s'accumulait et gelait, créant ainsi une barrière de glace. Éventuellement, cette barrière de glace fondait et l'eau de fonte pénétrait dans la structure, en passant sous les bardeaux, pour atteindre le plafond et pénétrer dans les cavités murales.

[15] Comme mentionné plus haut, M. Neufeld a fait l'inspection initiale de la maison pour le compte des demandeurs en 2009. Bien qu'aucune copie du rapport n'ait été déposée en preuve, il est évident qu'il n'a remarqué aucun vice apparent ni indication claire de l'existence de vices cachés.

[16] Saul Turner, compagnon charpentier, témoigne sur les travaux qu'il a exécutés pour les demandeurs en août 2013 afin de corriger le problème d'infiltration d'eau. Il fait essentiellement état des mêmes lacunes de construction et des mêmes conséquences

sur la structure que celles soulevées par M. Neufeld.

[17] Quant à la dimension du terrain, ce n'est qu'en 2012, lorsqu'ils envisagent de mettre leur maison en vente, que les demandeurs découvrent que le terrain n'a pas la dimension qu'ils avaient cru : il mesure 2,6 acres et non 3,8 acres, comme on leur avait dit lors de l'achat.

#### *La preuve des défendeurs*

[18] Les défendeurs rapportent ne jamais avoir eu de problèmes de toit ou d'infiltration d'eau. Ils étaient de fiers propriétaires et gardaient leur maison en bon état. S'ils avaient eu quelconque problème d'infiltration d'eau, ils y auraient remédié.

[19] C'est lors de l'achat de la maison en 2005 qu'ils décident de faire construire la rallonge et ce, avant même d'emménager. Dans son témoignage, M. Craven explique que Mme Dion et lui-même occupaient un emploi à l'époque. Ils quittaient la maison le matin et ne rentraient que le soir, moment où ils constataient l'avancement des travaux. Il était au courant que la ville de Whitehorse exigeait la tenue d'inspections à diverses étapes du projet. Selon les rapports qu'il a consultés, toutes les étapes de la construction ont été achevées correctement, y compris l'installation de l'isolant et du pare-vapeur. Les défendeurs n'avaient aucune raison de croire que la rallonge n'était pas construite convenablement.

[20] Dans son témoignage, M. Craven déclare qu'ils n'ont jamais eu de problème d'infiltration d'eau pendant les quatre années au cours desquelles les défendeurs ont occupé la maison. Comme il le faisait à sa résidence antérieure, au printemps, il

dégageait l'égout du toit et les gouttières. Il mettait des granules déglaçantes dans les gouttières et saupoudrait du sel le long de l'avant-toit. Son but était de prévenir toute accumulation de neige et de glace sans toutefois nuire au libre écoulement de l'eau de fonte. Selon M. Craven, ils n'ont jamais eu le type d'accumulation de glace décrit par les demandeurs, visible sur certaines des photos déposées en preuve.

[21] Quant à la question de dimension du terrain, M. Craven reconnaît avoir mal calculé la dimension hors-tout du terrain. Il s'est servi d'une photocopie de levé d'arpentage afin de déterminer les dimensions du terrain et a commis deux erreurs de chiffre. Il avait déterminé que le terrain mesurait 82,62 mètres sur 186,48 mètres alors que, en réalité, il était de 62,62 mètres sur 166,48 mètres, d'où une différence approximative de 4856 mètres carrés entre la superficie réelle du terrain et celle indiquée aux acheteurs potentiels.

[22] M. Craven inscrit la propriété sur le site internet « Property Guys » pendant plusieurs semaines avant de retenir les services d'un agent immobilier. M. Craven remet à l'agent immobilier les dimensions erronées, qui sont par la suite reproduites dans la formule d'inscription de l'agent immobilier.

### **Les questions en litige**

[23] Les défendeurs sont-ils soumis à une obligation délictuelle ou contractuelle envers les demandeurs quant aux dommages causés par l'infiltration d'eau survenue à l'adresse 6, Soapberry Lane?

[24] Les défendeurs sont-ils coupables de déclaration inexacte susceptible d'action

quant à la dimension du terrain?

### L'analyse

[25] Les demandeurs doivent établir le bien-fondé de leur cause selon la prépondérance des probabilités.

[26] Je conclus que, d'une façon générale, tous les témoins ont présenté une preuve crédible, sauf indication contraire.

### *Survol du droit*

[27] En matière de vente de maisons privées autres que neuves, la doctrine *caveat emptor*, ou « que l'acheteur prenne garde », constitue le point de départ. Comme le déclare la Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Fraser-Reid c. Droumtsekas*, [1980] 1 R.C.S. 720 :

Bien que la doctrine *caveat emptor* de la *common law* ait depuis longtemps cessé de jouer un rôle important dans la vente de marchandises, elle n'a guère perdu de sa force d'antan en ce qui a trait à la vente de biens-fonds. [...] [E]n dépit de nouvelles méthodes d'achat et de vente de maisons et, en général, d'un plus grand intérêt pour la protection du consommateur, la doctrine *caveat emptor* demeure une force dont doit tenir compte l'acheteur crédule ou insouciant. En l'absence de garanties expresses, il peut se trouver en difficulté parce qu'il n'existe pas de garantie implicite qu'une maison déjà parachevée au moment de la vente est propre à l'habitation humaine. [...]

[28] En règle générale, il existe quatre exceptions à l'application de la doctrine *caveat emptor* à une vente de bien-fonds :

- 1) le vendeur fait une fausse déclaration ou une dissimulation frauduleuse;
- 2) le vendeur connaît l'existence d'un vice caché qui rend la maison impropre à l'habitation;
- 3) le vendeur ne se soucie pas de l'exactitude ou de la fausseté des déclarations relatives au caractère propre à l'habitation de la maison;
- 4) le vendeur a violé son obligation de divulguer un vice caché qui rend les lieux dangereux.

(voir les décisions *Cardwell v. Perthen* 2007 BCCA 313; *McCluskie v. Reynolds* (1998), 65 B.C.L.R. (3d) 191 (S.C.))

[29] Les vices cachés sont ceux que l'on ne peut pas déceler lors d'un examen et d'une prise de renseignements raisonnables. À l'opposé, les vices apparents seraient décelables lors d'un tel examen et/ou à la suite d'une telle prise de renseignements.

[30] En l'espèce, la non-divulgarion d'un vice caché pourrait donner lieu à une conclusion de bris de contrat concernant la vente de la maison, étant donné que les défendeurs avaient rédigé une déclaration relative à la propriété dans laquelle ils affirmaient n'être au courant d'aucun problème d'eau dans les murs, dégât d'eau ou fuite d'eau dans le toit. La déclaration relative à la propriété en date du 8 juillet 2009 est devenue un élément du contrat d'achat-vente.

[31] La jurisprudence est claire : les affirmations d'un vendeur contenues dans une déclaration relative à la propriété peuvent servir de fondement à une conclusion de responsabilité (*Kaufmann v. Gibson*, [2007] O.J. No. 2711 (S.C.J.); *Krawchuk v. Scherbak et al.*, 2011 ONCA 352).

[32] Comme précisé dans la décision *Lyle v. Burdess* 2008 YKSM 5, le but de la

déclaration relative à la propriété est de [TRADUCTION] « divulguer les vices cachés qui seraient difficilement décelables par l'acheteur éventuel » avant la conclusion du contrat de vente.

*La question de savoir si le défaut de construction constituait un vice caché*

[33] Le défaut de construction de la rallonge en 2005 a causé l'accumulation de glace sur le toit et la condensation dans la cavité entourant l'enchâssure de la cheminée. Pour un hiver donné, l'épaisseur de l'accumulation de glace est fonction des quantités de précipitation. En raison du problème de « toit chaud », le toit s'est graduellement endommagé à mesure que l'eau de fonte s'infiltrait sous les bardeaux jusque dans la maison. Il y avait en outre de la condensation dans l'enchâssure de la cheminée du fait de l'air chaud qui montait et gelait au contact du toit.

[34] Le défaut de construction n'était pas visible sans procéder à une inspection intrusive. Ni les demandeurs ni l'inspecteur en bâtiment qu'ils ont engagé n'ont remarqué de signes de dégâts d'eau dans la maison ou d'indications de dommages au toit. Par conséquent, le défaut de construction qui, en fin de compte, a donné lieu à une infiltration d'eau (le « défaut du toit ») était un vice caché.

*La connaissance du vice caché par les défendeurs*

[35] J'ai conclu que les défendeurs ignoraient l'existence du défaut du toit.

[36] Les défendeurs avaient engagé une entreprise de construction en règle pour construire la rallonge de la maison. Dans son témoignage, M. Craven a déclaré que, puisque Mme Dion et lui-même occupaient tous deux un emploi à l'époque, ils étaient absents de la maison et ne pouvaient surveiller les travaux. En réalité, rien n'indique que les défendeurs possédaient une expertise quelconque qui leur aurait permis de surveiller adéquatement les travaux de construction. La ville de Whitehorse a délivré des rapports d'inspection, qui attestaient de l'exécution convenable des travaux, notamment le rapport du 9 août 2005 qui dénote l'approbation de l'isolant et du pare-vapeur.

[37] Dans leur témoignage, les défendeurs ont déclaré qu'ils ignoraient l'existence de quelconque défaut découlant de la construction de la rallonge. Pendant les quatre hivers qui ont suivi la construction de la rallonge et au cours desquels ils ont occupé la maison, ils n'ont connu aucune infiltration d'eau.

[38] Les demandeurs ont connu une infiltration d'eau minimale lors de leur premier hiver dans la résidence; la situation s'est toutefois aggravée au cours des hivers suivants. Saul Turner a déclaré ne pas être en mesure de dire combien de temps doit s'écouler avant de voir apparaître des signes d'infiltration d'eau, la raison étant qu'il est difficile de prévoir combien de temps l'eau de fonte pourrait prendre pour s'infiltrer dans la maison. Il se pourrait que l'infiltration d'eau et les dommages correspondants s'échelonnent sur plusieurs hivers sans que les occupants puissent remarquer quoi que ce soit.

[39] Kevin Neufeld n'était pas non plus en mesure de dire combien de temps doit s'écouler avant de pouvoir déceler des problèmes d'eau à l'intérieur de la maison. Pour que l'eau s'infilte dans les murs, plusieurs variables entrent en jeu, notamment : l'ampleur des variations de température; les accumulations de neige; une accumulation suffisante d'eau dans le soffite pour rejoindre le haut du mur. Selon certains facteurs saisonniers, l'infiltration d'eau dans les murs peut se faire lentement.

[40] Par conséquent, selon la prépondérance des probabilités, il m'est impossible de conclure que M. Craven et Mme Dion étaient au courant de la situation. Rien n'indique qu'ils aient tenté de dissimuler des dégâts d'eau survenus antérieurement. Rien n'indiquait que des dégâts d'eau avaient existé ou avaient cours avant la vente.

[41] À ce sujet, il convient de souligner que les demandeurs – une fois la présente réclamation entamée – se sont souvenus d'avoir remarqué une tache au plafond de la buanderie (près de l'enchâssure de la cheminée) au moment de l'achat. Si ce souvenir récent des demandeurs est juste, alors la tache aurait également dû être visible à l'inspecteur en bâtiment, qui l'aurait remarquée et qui aurait sans doute fouillé la question davantage. La présence d'une tache au plafond aurait probablement préoccupé les demandeurs, qui auraient alors interrogé les défendeurs et/ou l'inspecteur en bâtiment sur la question. Rien de cela ne s'est passé. Je conclus que les demandeurs se trompent lorsqu'ils croient avoir remarqué une telle tache au moment de l'achat.

*Les défendeurs ont-ils été insouciants à l'égard de l'existence du vice caché ?*

[42] La responsabilité des défendeurs peut toujours être engagée si l'on conclut qu'ils ne se sont pas souciés de l'existence ou non d'un vice caché (*Cardwell v. Perthen* 2006 BCSC 333). Dans l'affaire *McCluskie v. Reynolds*, précitée, la Cour déclare, au par. 54 :

[TRADUCTION] En terminant, je conclus que, bien que le droit de la vente foncière se fonde depuis longtemps sur le principe *caveat emptor* pour répartir les pertes dans les causes immobilières, la règle n'est pas sans exception. Il existe deux exceptions majeures, soit dans le cas de fraude, et dans les cas où le vendeur ne divulgue pas les vices cachés dont il a connaissance. *Le droit appuie en outre l'imposition d'une obligation de divulgation des vices cachés au vendeur qui, sans avoir une connaissance subjective de ces vices, ne se soucie pas de savoir s'ils existent ou non.* Il revient au demandeur de prouver ce degré de connaissance ou d'insouciance. [C'est nous qui soulignons]

[43] Il ressort clairement du témoignage de M. Craven que Mme Dion et lui-même étaient des propriétaires consciencieux. Par exemple, avant la fonte printanière, M. Craven enlevait la neige accumulée dans les gouttières et le long de l'avant-toit. Il mettait en outre des comprimés déglaçants dans les gouttières et saupoudrait du sel sur l'avant-toit pour éviter l'accumulation de glace. Selon les demandeurs, le fait que M. Craven ait pris de telles mesures révèle, certainement, qu'il aurait dû avoir connaissance de l'existence d'un problème de toit. Cependant, en contre-interrogatoire, M. Craven a déclaré avoir aussi utilisé de tels comprimés sur le toit de sa maison précédente.

[44] Quoique ni M. Turner ni M. Neufeld n'ait jamais entendu parler de cette pratique, et n'était pas forcément d'avis qu'elle remédierait à l'accumulation de glace causée par

le phénomène du « toit chaud », ces comprimés étaient mis sur le marché pour les besoins d'enlèvement de la neige et de la glace des toits. Le fait que M. Craven ait utilisé les comprimés à cette fin n'appuie pas l'inférence que les défendeurs connaissaient l'existence d'un problème ou ne se souciaient pas de savoir s'il y avait une infiltration d'eau ou non. Je conclus que M. Craven utilisait ces comprimés comme mesure préventive afin de prévenir l'accumulation de glace. M. Craven n'a pas tenté de cacher aux demandeurs le fait qu'il utilisait ces comprimés. En réalité, il leur a remis le restant de ses comprimés de déglçage de toit en expliquant sa manière de les utiliser et les endroits où il les plaçait. Je n'estime pas que M. Craven s'en servait pour combattre un problème soupçonné d'infiltration d'eau.

[45] Les demandeurs prétendent que les défendeurs devaient bien savoir qu'il se formait une barrière de glace sur le toit, ce qui aurait constitué un indice d'un problème plus grave. M. Craven nie avoir rencontré ce problème. Il ne faisait pas d'entretien régulier du toit pendant l'hiver mais procédait à un entretien préventif, tel que décrit plus haut, à l'approche de la fonte printanière. Je ne suis pas convaincu selon la prépondérance des probabilités que M. Craven ait remarqué la présence d'une barrière de glace sur le toit les rares fois qu'il a fait un tel entretien préventif.

[46] Il convient de souligner que les demandeurs ont engagé un entrepreneur au cours de leur deuxième hiver à la maison pour régler le problème d'infiltration d'eau qui, à ce moment, était devenu apparent. La solution de l'entrepreneur a été d'installer des câbles chauffants pour faire fondre la glace, solution qui n'a pas réglé le problème, pas plus d'ailleurs que l'intervention d'un deuxième entrepreneur, engagé l'hiver suivant pour examiner la fuite du toit. Ni l'un ni l'autre n'a suggéré que d'importants travaux de

réfection du toit étaient nécessaires. Je fais cette remarque pour souligner les difficultés des professionnels à régler le défaut du toit, une fois qu'il était clair que quelque chose n'allait pas. Si la recherche d'une solution posait un tel défi aux entrepreneurs, je ne peux pas affirmer que M. Craven, un non-spécialiste, aurait dû savoir qu'il existait un problème interne attribuable à la construction de la rallonge, qui par la suite causerait les problèmes d'eau qui s'ensuivirent.

[47] Compte tenu des conclusions de fait, les demandeurs n'ont pas établi la responsabilité délictuelle. Ces conclusions empêchent également les demandeurs d'établir la responsabilité contractuelle. Par conséquent, je rejette les réclamations des demandeurs tant en matière délictuelle que contractuelle relativement au défaut du toit.

*La déclaration inexacte faite de manière négligente quant à la dimension du terrain*

[48] M. Craven a fait une erreur dans le calcul de la dimension du terrain, erreur qui s'est retrouvée par la suite dans la formule d'inscription de l'agent immobilier qu'ont consultée les demandeurs. Les demandeurs mettent en doute la diligence de M. Craven lors du calcul de la dimension du terrain puisque, soulignent-ils, il disposait d'un plan d'arpentage très lisible qu'il aurait pu, et aurait dû, utiliser aux fins du calcul.

[49] La Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Queen c. Cognos Inc.*, [1993] 1 R.C.S. 87, au par. 33, énonce les conditions nécessaires à la conclusion de responsabilité en matière de déclaration inexacte faite de manière négligente :

[...]

- (1) il doit y avoir une obligation de diligence fondée sur un «lien spécial» entre l'auteur et le destinataire de la déclaration;

- (2) la déclaration en question doit être fausse, inexacte ou trompeuse;
- (3) l'auteur doit avoir agi d'une manière négligente;
- (4) le destinataire doit s'être fié d'une manière raisonnable à la déclaration inexacte faite par négligence;
- (5) le fait que le destinataire s'est fié à la déclaration doit lui être préjudiciable en ce sens qu'il doit avoir subi un préjudice.

[50] Compte tenu de la relation vendeur-acheteur, je conclus que les défendeurs avaient une obligation de diligence envers les demandeurs.

[51] Quant aux deuxième et troisième conditions, la déclaration relative à la dimension du terrain était inexacte et les défendeurs ont agi d'une manière négligente en faisant la déclaration inexacte.

[52] Quant à la quatrième condition, il doit être évident que les demandeurs se sont fiés à la déclaration inexacte. Bien que les demandeurs croyaient acheter une maison sise sur un terrain de 3,8 acres, la dimension du terrain était-elle un facteur important pour eux? Je n'estime pas que c'était le cas. Les demandeurs ont visité la propriété à deux reprises avant la date de clôture; ils auraient dû savoir où s'en situaient les limites. Ils n'ont fait mention d'aucune exigence de dimension à laquelle ils pourraient s'être fiés. Il ne s'agit pas, par exemple, d'un cas où les demandeurs recherchaient un terrain d'une dimension spécifique et n'auraient pas acheté la propriété, ayant été informés de la dimension réelle du terrain (voir la décision *Taggart v. No. 236 Seabright Holdings Ltd.*, 2008 BCSC 1412). Rien ne démontre que l'on ait même discuté de la dimension du terrain. Ce n'est qu'en juillet 2012 que les demandeurs ont découvert l'erreur de calcul de la dimension du terrain, lorsqu'ils envisageaient de vendre la propriété.

[53] Il importe de souligner que la description de propriété apparaissant sur la formule d'inscription de l'agent immobilier prévoyait une clause d'exonération portant que [TRADUCTION] « Tous les renseignements ci-inclus sont jugés exacts, mais leur exactitude n'est pas garantie et devrait faire l'objet d'une vérification indépendante ». D'après cette clause d'exonération, les demandeurs ne pouvaient raisonnablement pas se fier à l'exactitude de tous les renseignements contenus dans la description de propriété (voir les décisions *Saberi v. Angell Hasman & Associates Realty Ltd.*, 2008 BCSC 680; *Sleightholm v. East Kootenay Realty Ltd.*, [1999] B.C.J. No. 462 (S.C.); *Meagher v. Telep*, 2005 BCSC 1932).

[54] Également d'importance, le fait que les demandeurs ont fait préparer un plan d'arpentage, que leur avocat avait en sa possession à la fin de juillet 2009, avant leur prise de possession.

[55] Même s'ils avaient réussi à prouver qu'ils s'étaient fiés à la déclaration inexacte, les demandeurs n'ont pas établi qu'ils ont, de ce fait, subi un préjudice. Malgré la présentation d'une preuve que, dans un certain complexe résidentiel rural de Whitehorse, le prix des terrains augmente en fonction de la dimension du terrain, il n'en est pas forcément de même une fois le terrain aménagé (lorsqu'une maison y est construite). Je ne dispose d'aucune preuve selon laquelle le prix d'achat de la propriété payé par les demandeurs n'était pas la juste valeur de marché.

[56] Je conclus que la réclamation des demandeurs relative à la déclaration inexacte faite de manière négligente quant à la dimension du terrain n'a pas été prouvée.

[57] Je comprends bien la situation difficile des demandeurs. En fin de compte, ils

n'ont pas eu la maison dont ils avaient négocié l'achat. Cependant, compte tenu des faits de l'espèce, les défendeurs ne sont pas responsables.

[58] La présente cause soulevait des questions de droit complexes. Compte tenu de toutes les circonstances, les parties supporteront leurs propres dépens.

---

Juge CHISHOLM, C. T.