

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL
« Chambre civile »

N° : 505-32-706875-235

DATE : 20 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

MICHEL RIVEST
YANIE DESFORGES
Demandeurs

c.

CHANTAL POITRAS
Défenderesse

JUGEMENT

APERÇU

[1] Les demandeurs poursuivent la défenderesse Chantal Poitras pour vices cachés à la suite de la découverte de plusieurs fissures dans les fondations de l'immeuble qu'elle leur a vendu et qui auraient causé d'importantes infiltrations d'eau.

[2] La défenderesse complète une contestation et une demande reconventionnelle mais est absente lors de l'audience.

QUESTIONS EN LITIGE

1. L'immeuble vendu par la défenderesse était-il affecté d'un vice caché au sens de la Loi en ce qui concerne le solage ? Subsidiairement, y a-t-il eu de fausses représentations de la part de la défenderesse ?
2. Dans l'affirmative, les demandeurs ont-ils droit au montant réclamé ?

ANALYSE

[3] Le Tribunal a analysé et considéré tous les documents et le témoignage des demandeurs même si le présent jugement n'en fait pas mention ou référence spécifique, en totalité ou dans tous leurs détails.

[4] Tel que le Tribunal l'a expliqué en début d'audience et tel que le prévoit le *Code civil du Québec* en matière de preuve, la partie qui fait valoir son droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention et cette preuve doit non seulement rendre possible les faits, elle doit les rendre probables, c'est-à-dire qu'elle doit en convaincre le Tribunal¹.

[5] C'est donc sur les épaules des demandeurs, même si la défenderesse n'est pas présente à l'audience, que repose le fardeau de démontrer les faits contenus dans leur demande et cette preuve doit être prépondérante. Claire et convaincante.

[6] Lorsque la preuve offerte ne réussit pas à convaincre le Tribunal l'issue de l'audience se décide en fonction de la charge de la preuve et celui sur qui reposait l'obligation de convaincre verra son recours échouer.

[7] En février 2021, les demandeurs achètent de la défenderesse un immeuble locatif de trois logements que ni l'une ni l'autre des parties n'occupe.

[8] La déclaration du vendeur de la défenderesse mentionne qu'un refoulement d'égout est survenu en 2017 qui a nécessité des travaux aux planchers et une « légère infiltration » dans un autre coin.

[9] Les demandeurs ne jugent pas nécessaire de faire faire tout de même une inspection préachat.

[10] Un an après l'achat, le 17 février 2022, la locataire du sous-sol avise le demandeur que le sous-sol où elle habite est inondé. Il y a jusqu'à 3 pouces d'eau sur le plancher.

[11] La défenderesse aurait été avisée par huissier dans les 48 heures suivant, mais il n'y a aucun rapport à cet effet dans le dossier, ni copie de la lettre qui lui a ainsi été

¹ Articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec.

transmise. Seul un reçu au montant de 141,55 \$ émis par un huissier est déposé. La défenderesse se serait rendue sur place à la 3^e ou 4^e journée.

[12] La défenderesse verse aux demandeurs une somme de 3 000 \$ qu'elle leur réclame par sa demande reconventionnelle.

[13] Le 7 mars 2022, le demandeur retient les services d'un spécialiste des fissures pour réparer des fissures dans le solage.

[14] Les demandeurs indiquent que leur assureur a payé pour les dommages une somme de 11 198,94 \$ en août. Les demandeurs ont mis des heures personnellement et considèrent désormais l'immeuble en bien meilleure condition après les travaux de remise en état de A à Z.

[15] Le 30 novembre 2022, les demandeurs signifient à la défenderesse une mise en demeure (P-7) qui lui réclame la somme de 14 210,40 \$ qui représente le montant total de leurs dommages moins ce qui a été payé par l'assureur et par la défenderesse, invoquant l'entente intervenue avec cette dernière qu'elle paierait toute somme // 1 que l'assureur ne paierait pas.

[16] Les demandeurs font entendre la locataire du sous-sol (« la Locataire ») qui fait état d'un dégât d'eau dans son logement en janvier 2019 et que le plancher est resté gondolé et qu'en marchant dessus, on sentait des « bulles d'air », des endroits où il « bombait ».

[17] Ils déposent également une déclaration écrite² pour valoir témoignage des locataires antérieurs de ce logement qui font état d'un dégât d'eau en 2018.

1. L'immeuble vendu par la défenderesse était-il affecté d'un vice caché au sens de la Loi en ce qui concerne le solage ? Subsidiairement, y a-t-il eu de fausses représentations de la part de la défenderesse ?

[18] Les demandeurs doivent donc faire la preuve que le solage est affecté d'un vice et qu'il s'agit d'un vice caché.

[19] L'article 1726 du *Code civil du Québec* impose au vendeur l'obligation de garantir à son acheteur que le bien vendu est exempt de vices cachés.

[20] Pour être en présence d'un vice caché au sens de cet article, le vice doit répondre à quatre conditions³ :

² Pièce P-9.

³ *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 40 ss.

1. Le vice doit être **grave**, c'est-à-dire qu'il doit causer des inconvénients sérieux à l'usage du bien, au point où l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix s'il avait connu ce vice;
2. Le vice doit être **inconnu de l'acheteur** au moment de la vente. La bonne foi se présumant, il appartient au vendeur de faire la preuve que l'acheteur savait avant d'acheter;
3. Le vice doit être **caché** ce qui suppose qu'il ne soit pas apparent, ni visible ou perceptible, c'est-à-dire qu'il n'a pu être constaté par un acheteur prudent et diligent sans devoir recourir à un expert.
4. Le vice doit être **antérieur à la vente** même si ses effets ne se manifestent qu'après la vente.

[21] Une cinquième exigence est la dénonciation⁴ du vice au vendeur, dans un délai raisonnable, et ce, afin de lui permettre de vérifier la situation ou de remplir ses obligations.

[22] La question qui se pose dans le présent dossier est de savoir si le vice était **caché**.

[23] La défenderesse a fourni aux demandeurs un rapport d'inspection préachat obtenu par d'autres acheteurs potentiels. Comme il ne contenait aucune mention alarmante, ils ont donc été rassurés sur l'état de l'immeuble et n'ont pas effectué leur propre inspection.

[24] Si, effectivement, les demandeurs ont été mis en confiance par ce rapport, ils auraient eu tout intérêt à le produire pour aider le Tribunal à se convaincre aussi de cette mise en confiance. Or, ils ne le produisent pas.

[25] Par ailleurs, la déclaration du vendeur mentionne deux aspects à la rubrique « *déversement d'eau au sous-sol* » : d'abord, le refoulement d'égout de 2017, précisant que les planchers ont été remplacés. Ensuite, qu'« *il y a eu légère infiltration d'eau au coin de maison sous-sol propriétaire a ouvert le mur et bouché quelques trou extérieur et ne coule plus depuis.* » (sic).

[26] Interrogé sur ces aspects par le Tribunal, le demandeur n'a posé aucune question à la défenderesse sur les circonstances du refoulement d'égout et les modalités de remplacement alors prises, ni sur la « *légère infiltration* », ni lequel des coins de maison était concerné, ni quel mur a été ouvert, ni combien de « *trous* » ont été bouchés, etc...

[27] Il s'agit pourtant d'un immeuble locatif construit en 1946 et qui a près de 75 ans au moment de l'achat. Qui plus est, le demandeur travaille dans le domaine de la construction, il est donc plus expérimenté qu'un acheteur ordinaire et plus compétent

⁴ Art. 1739 C.c.Q.

pour poser les bonnes questions pour connaître l'étendue de ces mentions très sommaires.

[28] Le demandeur indique qu'il n'a effectué qu'une seule visite de l'immeuble, le 13 décembre 2020⁵.

[29] Lors de cette visite, le demandeur va au logement du sous-sol. La locataire est présente. Il ne lui pose pas de question. Elle ne lui dit rien au sujet du dégât d'eau de 2019, ni à propos du plancher qui gondole. Il témoigne que l'aspect visuel des planchers lui semblait correct.

[30] Par ailleurs, dans une des factures⁶ de Fissure Fix-Sûre, il est indiqué que la réparation à une petite fissure sous fenêtre arrière n'est pas garantie car elle doit être réparée de l'extérieur. Il est permis de penser qu'elle est possiblement apparente de l'extérieur.

[31] Le Tribunal considère que le demandeur ne s'est pas comporté en acheteur prudent et diligent en l'espèce et cela suffit pour écarter la notion de vices cachés.

[32] Mais il y a plus.

[33] Le caractère d'**antériorité** à la vente des fissures n'a pas été établi selon la prépondérance de preuve.

[34] D'abord, la découverte de l'existence de fissures a lieu un an après la vente en février 2022. L'immeuble avait déjà connu ses premiers dégels et gels depuis que les demandeurs l'avaient acquis en février 2021, sans qu'il n'y ait eu d'infiltrations.

[35] Ensuite, les demandeurs déposent une lettre d'un spécialiste en fissures, Fissures Fix-Sûre inc., qui se lit comme suit :

« M. Rivest nous a contacter pour un problème d'infiltration d'eau dans son logement, rendu sur les lieu j'ai pus constater qu'il y avait plusieurs infiltration par différente fissures.

Pour plus d'information vous pouvez communiquer avec moi

Louis Boulianne technicien » (sic)

[36] Ce document n'est pas daté ni signé.

⁵ Selon la promesse d'achat P-24.

⁶ Pièce P-3.

[37] Même si dans le meilleur des scénarios, il fallait considérer ce document comme une expertise, elle demeure muette sur le moment où ces fissures sont apparues.

[38] Il est possible que les fissures soient antérieures à la vente, mais pas suffisamment probable.

[39] En effet, la présence de bois noirci lors de l'enlèvement du plancher ne vient pas non plus établir l'antériorité des fissures puisqu'il est également en preuve qu'un refoulement a eu lieu en 2017 et un dégât d'eau, dont l'origine n'est pas précisée, a eu lieu en 2019. Il n'est pas prouvé que la dégradation des matériaux qui composent le plancher soit due aux fissures dans la fondation et partant, que les fissures existaient avant la vente.

[40] Il ne s'agit donc pas d'un vice caché.

Subsidiairement, y a-t-il eu de fausses représentations de la part de la défenderesse ?

[41] Puisque le recours des demandeurs ne peut avoir comme fondement un vice caché, est-il possible d'établir que la défenderesse aurait fait de fausses représentations dans la déclaration du vendeur au moment de la vente ? Pour tenter d'en faire la preuve, les demandeurs font entendre la Locataire du sous-sol, qu'elle a occupé de juin 2018 à décembre 2022.

[42] Elle affirme, photo à l'appui, qu'un dégât d'eau a eu lieu en janvier 2019. Elle rentrait de ses cours en soirée et a constaté que le plancher était recouvert de quelques centimètres d'eau. Elle a alors communiqué avec les locataires en haut de chez elle, qui sont la fille de la défenderesse et son conjoint. Ils sont venus au logement, on « fait comme un trou dans le plancher » et « avec un aspirateur, enlever le plus d'eau possible », et croit se souvenir qu'« ils ont vidé un gallon d'eau de javel dans le trou. ».

[43] Pour que cet événement soit considéré comme une fausse représentation, encore eût-il fallu établir que la défenderesse savait que cet événement a eu lieu. Or, la preuve est muette à ce sujet.

[44] Quant à la déclaration écrite tenant lieu de témoignage du couple ayant été locataire juste avant la Locataire, ils déclarent avoir occupé le logement de 2015 à mai 2018 et qu'un dégât d'eau est survenu et a inondé les deux chambres. Ils affirment que les réparations n'ont pas été effectuées par des professionnels et que les murs n'ont pas été asséchés adéquatement.

[45] Cette déclaration n'établit pas la cause du dégât d'eau. Ce faisant, il est difficile de déterminer s'il s'agissait d'une situation qui aurait dû faire partie de la déclaration du vendeur, ni que des fausses représentations aient été faites à ce sujet. Ces déclarants ne peuvent par ailleurs témoigner de la qualité des travaux effectués.

[46] Le demandeur a cru que tout ce que l'immeuble pouvait présenter comme problème en était un lié à la plomberie en raison du refoulement d'égout déclaré. Il soutient que de mentionner un simple refoulement l'a empêché de procéder à une investigation plus poussée avant l'achat.

[47] Or, il omet de considérer l'autre mention d'infiltration et de colmatage, pour laquelle la déclaration du vendeur ne donne pas la date.

[48] Il n'y a donc pas de preuve prépondérante de fausses représentations de la part de la défenderesse.

Conclusion

[49] À la lumière de l'ensemble de la preuve soumise, les demandeurs n'ont pas réussi à démontrer de façon prépondérante que le vice dont il se plaignent est un vice caché qui met en jeu la garantie légale puisque la preuve quant au caractère caché du vice n'a pas été établie par prépondérance. Les demandeurs n'ont pas non plus réussi à démontrer que la défenderesse avait fait de fausses représentations quant à l'état du solage ou des dégâts antérieurs.

[50] Le fait que la défenderesse aurait versé une somme de 3 000 \$ aux demandeurs ne saurait constituer une reconnaissance de sa responsabilité et sa mise en demeure qui réfère à une entente ne saurait constituer la preuve de l'existence de pareille entente.

[51] Vu la conclusion à laquelle en arrive le Tribunal, il n'est pas nécessaire de traiter du montant réclamé par les demandeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[52] **REJETTE** la demande des demandeurs;

[53] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[54] **CONDAMNE** les demandeurs à payer au défendeur les frais de justice au montant de 207 \$.

HÉLÈNE MAILLETTE, J.C.Q.

Date d'audience : 31 mars 2026