

COUR DU QUÉBEC

(Division des petites créances)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre civile)

N° : 500-32-726015-243

DATE : 28 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

LAURENT CHEBANIER
et
STÉPHANIE CHEBANIER
Demandeurs

c.
LORENZO PRIOLO
et
SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ LE 3351 MASSON
et
MATTHEW DE ANGELIS
et
9336-6227 QUÉBEC INC.
Défendeurs

JUGEMENT

[1] Laurent Chebanier et Stéphanie Chebanier (les acheteurs) achètent un immeuble de Lorenzo Priolo, le 7 décembre 2021, avec garantie légale.

[2] Il s'agit d'un condominium au sein de la copropriété le 3351 Masson.

[3] Lors de cette transaction, M. Priolo est représenté par le courtier immobilier Matthew De Angelis, travaillant au sein de 9336-6227 Québec inc.

[4] Les acheteurs indiquent avoir été informés, après leur achat, que l'immeuble nécessitait des travaux majeurs, pour lesquels des cotisations spéciales de plus de 45 000 \$, pour leur unité, s'appliquent.

[5] Ils estiment que ces informations étaient connues de l'ensemble des défendeurs, ou qu'ils avaient des informations concernant cette problématique, dont ils ont omis de les en informer, malgré leurs demandes d'informations.

[6] Ils réclament en conséquence 15 000 \$ aux défendeurs, puisque les acheteurs acceptent de réduire leur réclamation afin de se prévaloir des règles applicables aux petites créances.

[7] Les défendeurs contestent cette réclamation, et chacun estime ne pas être responsable de la situation, car le devoir d'information appartenait aux autres défendeurs et que les demandeurs avaient des informations suffisantes en main.

QUESTIONS EN LITIGE

[8] Afin de décider de ce litige, le Tribunal doit déterminer si le défaut allégué constitue un vice caché pour lequel les défendeurs doivent être tenus responsables. Il devra également établir le montant de la condamnation advenant que le Tribunal retienne leur responsabilité.

ANALYSE ET DÉCISION

Principes applicables

[9] Le Tribunal rappelle qu'il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de démontrer, selon la règle de la prépondérance des probabilités, les prétentions sur lesquelles s'appuient ses demandes¹.

[10] Les demandeurs reprochent aux défendeurs d'avoir commis une faute à leur égard, lorsqu'ils leur ont communiqué les documents demandés en omettant des informations fort pertinentes. Les demandeurs devront, dans ce contexte, prouver la faute, le dommage et le lien de causalité².

¹ Articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec*, (C.c.Q.), RLRQ, c. ccq-1991.

² Préc. note 1 : Art. 1457 C.c.Q.

[11] De plus, afin d'avoir gain de cause contre leur vendeur, les acheteurs doivent convaincre le Tribunal qu'il s'agit d'un vice caché et que la garantie de qualité prévue au Code civil du Québec³ s'applique à la problématique constatée :

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

Application aux faits

[12] Les acheteurs achètent le condominium de M. Priolo en décembre 2021, après avoir fait les vérifications qui s'imposent.

[13] Ils croient acheter un immeuble en bon état, sans frais majeurs à prévoir.

[14] La preuve révèle que les acheteurs ignorent à ce moment que l'immeuble de la copropriété est affecté d'une malfaçon.

[15] Or, environ deux mois après leur achat, les acheteurs apprennent qu'il existe un problème majeur d'infiltration d'eau à l'enveloppe du bâtiment, qui n'a pas été réglé.

[16] En conséquence, ils réalisent rapidement qu'une cotisation spéciale de plus de 45 000 \$ s'applique à leur unité, en lien avec cette problématique.

[17] En date de l'audience, les acheteurs confirment avoir payé pour leur unité, des cotisations spéciales de 15 013 \$ en 2022, 7 730 \$ en 2023 et 13 407 \$ en 2024, en lien avec ces malfaçons⁴.

[18] Le vendeur explique qu'il n'avait pas connaissance de cette situation, et que les documents, dont les procès-verbaux et le rapport d'expertise, étaient difficilement accessibles sur le site internet de la copropriété.

[19] Le Tribunal est convaincu qu'il n'était pas de mauvaise foi et qu'il n'a pas tenté de cacher la situation aux vendeurs.

[20] Il a toutefois été négligent en omettant de s'assurer de prendre connaissance des informations pertinentes concernant son immeuble, et de les transmettre ensuite aux futurs acheteurs.

³ Préc. note 1.

⁴ Pièces 15 A à 15 C : Tableaux des cotisations spéciales.

[21] Le Tribunal est convaincu que ces informations lui étaient accessibles, moyennant quelques démarches.

[22] Ainsi, des informations concernant la problématique existaient avant la vente, lesquelles n'ont pas été transmises aux acheteurs, malgré les demandes de renseignements formulées au vendeur.

[23] La déclaration du vendeur⁵ ne fait pas référence à cette problématique.

[24] De plus, le vendeur omet de transmettre aux acheteurs les procès-verbaux qui traitent de cette situation⁶.

[25] Les acheteurs ignorent d'ailleurs que ces procès-verbaux existent, puisque d'autres procès-verbaux leur sont transmis, suite à leur demande visant à tous les obtenir.

[26] Ils sont alors bien-fondés de croire qu'ils ont tout en main pour prendre la bonne décision.

[27] Le vendeur omet aussi de fournir aux acheteurs le rapport d'expertise qui porte sur cette malfaçon⁷.

[28] Il s'agit pourtant d'un problème majeur, dont le coût de réparation total a été évalué, suite à la vente, à environ 685 000 \$, pour l'ensemble de l'immeuble.

[29] Le Tribunal conclut qu'il s'agit d'un vice caché. La problématique découverte par les acheteurs après la vente est grave, inconnue des acheteurs et les frais en découlant sont très importants.

[30] Dans les circonstances, le Tribunal conclut que s'ils avaient connu cette problématique au moment de l'achat, les acheteurs auraient exigé une diminution du prix de vente en conséquence, équivalent aux frais découlant de cette situation.

[31] Il y a lieu dans les circonstances de condamner M. Priolo à verser 15 000 \$ aux demandeurs, avec intérêts à compter de la demeure⁸.

[32] Quant aux réclamations des acheteurs contre les autres défendeurs, le Tribunal conclut qu'il y a lieu de les rejeter, faute de preuve suffisante pour retenir la responsabilité de ces derniers.

⁵ Pièce P-4 : Déclaration du vendeur du 8 octobre 2021.

⁶ Pièce P-1 : Procès-verbal du 1^{er} juin 2021; Pièce P-2 : Procès-verbal du 9 mars 2021.

⁷ Pièce P-10 : Rapport d'expertise du 17 août 2021.

⁸ Pièce P-9 : Mise en demeure du 29 juin 2022, reçu le 5 juillet 2022 et laissant 10 jours pour payer.

[33] En effet, le Tribunal conclut que le courtier immobilier s'est fié sur les renseignements obtenus de M. Priolo, après avoir vérifié avec lui qu'il avait en main l'ensemble des renseignements disponibles.

[34] Quant au syndicat de copropriété, il a répondu à la demande de renseignements destinée à informer les acheteurs et obtenue du notaire.

[35] Les réponses du syndicat à cette demande reçue par courriel sont minimales. Malgré tout, elles étaient suffisantes pour quiconque aurait eu en main les procès-verbaux et l'expertise, que le vendeur a omis de remettre aux acheteurs.

[36] Lorsque questionné à savoir s'il existe un facteur se rapportant à l'immeuble susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou d'en augmenter les dépenses, le Syndicat répond qu'il y a un problème d'infiltration d'eau.

[37] Le Tribunal constate que, dans le procès-verbal du 9 mars 2021, la problématique à l'immeuble est d'ailleurs traitée sous la rubrique « Dossier – Infiltration d'eau ». C'est à cette situation que le syndicat fait référence, lorsqu'il répond aux questions du notaire.

[38] En répondant à la demande de renseignements en référant au problème d'infiltration d'eau, le Tribunal conclut que le Syndicat est suffisamment clair, dans les circonstances, si on tient compte du fait que les procès-verbaux et le rapport d'expertise sont accessibles aux propriétaires.

[39] Or, l'omission de M. Priolo de fournir ces documents aux acheteurs a teinté leur compréhension de ces renseignements.

[40] Par ailleurs, les acheteurs n'ont pas posé de question concernant ce problème d'infiltration d'eau, puisqu'une mention à la déclaration du vendeur concernant une autre infiltration d'eau, mineure et déjà prise en charge, s'y trouvait.

[41] Les acheteurs pouvaient croire qu'il s'agissait de la même situation, puisque cela porte à confusion et qu'aucune cotisation spéciale n'est annoncée, quant à l'infiltration d'eau à laquelle réfère le syndicat.

[42] En effet, le syndicat confirme, en réponse à une autre question, que les cotisations spéciales ont été acquittées pour 2021 et qu'il n'y a pas de sommes additionnelles à payer, dont des cotisations spéciales.

[43] Rappelons qu'à ce moment, la problématique est à l'étude, que le coût estimatif des travaux est inconnu du syndicat et qu'il n'est pas encore question de cotisation spéciale.

[44] Dans l'esprit des acheteurs, il semble alors s'agir de la même infiltration d'eau, déjà prise en charge.

[45] Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que le Syndicat n'a pas commis de faute à l'égard des acheteurs.

[46] La demande contre les autres défendeurs, à l'exception de M. Priolo, est donc rejetée.

[47] Vu le contexte, les demandeurs n'auront toutefois pas à rembourser les frais de justice à ces défendeurs. Bien que le Tribunal conclut à l'absence de faute de leur part, une pratique plus rigoureuse aurait pu permettre de porter à l'attention des acheteurs la problématique et éviter la présente situation.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande contre Lorenzo Priolo.

REJETTE la demande concernant les autres défendeurs, sans frais.

CONDAMNE Lorenzo Priolo à payer à Laurent Chebanier et Stéphanie Chebanier la somme de 15 000,00 \$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter du 16 juillet 2022, avec frais de justice de 230 \$ représentant le timbre judiciaire sur la demande.

JULIE PHILIPPE, J.C.Q.

Date d'audience : 16 mars 2026