

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° : 505-17-013738-234

DATE : 29 mai 2026

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MAUDE GRENIER, J.C.S.

---

**CRISTINA BISCOTTI**  
et  
**VINCENT GAGNÉ**  
Demandeurs  
c.

**ANNIE TURCOT**  
et  
**MARTIN LIZOTTE**  
Défendeurs

---

JUGEMENT

---

### APERÇU

[1] Les demandeurs, estimant avoir été induits en erreur par le dol des défendeurs, réclament l'annulation de la vente de la propriété qu'ils leur ont achetée. Sans égard au dol, ils demandent également la résolution de la vente en raison des vices cachés importants dont elle serait affectée, ainsi que le remboursement corrélatif des dépenses encourues.

[2] Subsidiairement, et dans la mesure où ni la nullité ni la résolution de la vente ne sont prononcées, les demandeurs réclament le paiement d'une somme totale de

216 479,77 \$, qui représente la valeur des travaux à effectuer, le remboursement de travaux et de mesures d'urgence déjà prises, ainsi que des dommages moraux pour le stress, les troubles et les inconvénients subis.

[3] Tout en reconnaissant que la résidence était affectée de vices au moment de la vente, principalement en termes d'humidité, de moisissures et d'infiltration d'eau, les défendeurs nient toute responsabilité. Premièrement, ils estiment n'avoir commis aucun dol. Deuxièmement, bien qu'eux-mêmes soutiennent n'avoir jamais vu de signes d'infiltration ou de moisissures pendant les nombreuses années où ils y ont vécu, ils soumettent que les vices étaient apparents. Qui plus est, certains vices sont de moindre importance.

[4] Au surplus, l'annulation serait impossible puisque les défendeurs se sont acheté une autre propriété, et puisque les demandeurs ne proposent pas de payer une indemnité d'occupation pour les années pendant lesquelles ils ont habité la résidence.

[5] Dans tous les cas, les sommes réclamées sont, selon les défendeurs, exagérées, notamment en ce qu'elles ne reflètent pas correctement la dépréciation applicable.

[6] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que les défendeurs ont commis un dol en niant l'existence d'une odeur d'humidité et la présence de moisissures dans la déclaration du vendeur; déclarations qu'ils savaient être fausses. De plus, ils ont agi de manière à induire les demandeurs en erreur en qualifiant la piscine de « merveilleuse » et en fournissant, en réponse aux questions posées, des photos qui ne permettaient pas de constater qu'elle était en fin de vie, alors qu'ils en étaient parfaitement conscients.

[7] Le Tribunal constate au surplus que la propriété vendue par les défendeurs était affectée de vices cachés au moment de la vente.

[8] Considérant la présence de dol<sup>1</sup> et le remède choisi par les demandeurs, le Tribunal ordonne l'annulation de la vente, le remboursement des sommes déboursées aux fins de l'achat de la propriété (soit la somme de **12 915,84 \$** correspondant aux frais d'inspection préachat et à la taxe de mutation) ainsi que les montants déboursés lors des travaux effectués et des mesures d'urgence prises par les demandeurs (soit la somme de **21 730,51 \$**). Le Tribunal accorde également une somme de **15 000 \$** aux demandeurs à titre de dommages moraux.

[9] La demande reconventionnelle des défendeurs pour abus est rejetée.

### **LES PRINCIPAUX FAITS**

[10] Au cours du mois de mars 2022, les défendeurs, Annie Turcot (**Mme Turcot ou défenderesse**) et Martin Lizotte (**M. Lizotte ou défendeur**), mettent en vente leur

---

<sup>1</sup> Tel qu'il sera expliqué plus amplement ci-après, même en l'absence de dol, le Tribunal conclurait que les vices cachés en l'espèce donnent ouverture à la résolution de la vente.

résidence située dans l'arrondissement de St-Hubert. Le prix affiché est de 599 000 \$. De type multipalier, la résidence a été construite en 1987 et ils y demeurent depuis 1997.

[11] La fiche Centris, dont le contenu a été déterminé par la défenderesse et le courtier immobilier, puis approuvé par les deux défendeurs<sup>2</sup>, indique notamment ce qui suit:

Ne cherchez plus, voici la maison parfaitement conçue pour vous!! Cette superbe propriété très bien rénovée et minutieusement entretenue au fil des ans vous offre tous l'essentiel pour votre famille ! Sise dans le très convoité secteur du Parc de la Cité et adossé au parc Albert-Beausoleil, elle saura vous plaire! Offrant une luminosité exceptionnelle grâce à sa généreuse fenestration, des espaces de vie agréables, chaleureux et à aire ouverte, 3 belles chambres, foyer au salon, s-sol aménagé, garage +++ Le tout sur magnifique terrain clôturé, paysagé et aménagé avec espace verdure et piscine creusée qui agrémentera vos belles journées d'été!<sup>3</sup>

[Soulignements du Tribunal]

[12] On ajoute immédiatement après ce passage qu'il s'agit d'une « Propriété clé en main offrant tout le confort que vous recherchez! ».

[13] Une déclaration du vendeur est aussi remplie par les défendeurs. Ils y mentionnent entre autres <sup>4</sup>:

- qu'il y a eu une petite infiltration d'eau par un puits de lumière en 2014, réparée et sans infiltration par la suite (D3.1);
- qu'il n'y a pas et qu'il n'y a pas eu de fissures de fondation, de pourritures ou autres problèmes affectant le sous-sol (D5.2);
- qu'il n'y a pas et qu'il n'y a pas eu d'odeurs (ex. égout, humidité, gaz, mazout, etc.) (D6.2);
- qu'il y a toutefois déjà eu de la condensation importante en hiver, par exemple sur les fenêtres, les verrières, la porte-patio, les murs, les plafonds ou autres (D6.1).

[14] La maison est mise en vente au début mars 2022 et des visites ont lieu en rafale à la mi-mars. En raison du contexte de la pandémie de Covid-19, ces visites sont de courte durée. Les demandeurs, Vincent Gagné (**M. Gagné**) et Cristina Biscotti (**Mme**

---

<sup>2</sup> À l'audience, le défendeur tergiverse : il n'a pas été impliqué, l'a peut-être été, ne s'en souvient plus. Cela dit, lors de son interrogatoire préalable, il confirme qu'ils (Mme Turcot et lui) ont déterminé le contenu de la fiche avec le courtier. Voir p. 42 de l'interrogatoire préalable du défendeur du 25 mai 2023.

<sup>3</sup> Pièce P-9.

<sup>4</sup> Pièce P-8.

**Biscotti**), comme plusieurs autres acheteurs potentiels, visitent la résidence. La visite, effectuée en l'absence des défendeurs, dure une quinzaine de minutes.

[15] Forts de leurs observations et des informations qu'ils détiennent, les demandeurs décident de faire une offre. Selon leur témoignage, ils cherchent un « clé en main », c'est-à-dire sans rénovations majeures, voire aucune. Il s'agit de leur première résidence. Ils n'ont essentiellement aucune connaissance en matière de construction, qu'ils évaluent tous les deux à un, sur une échelle de dix.

[16] Alors que la période des surenchères bat son plein, ils déposent une offre de 717 000 \$, en concurrence avec plusieurs autres. L'offre est accompagnée d'une lettre où le jeune couple décrit l'importance de cet achat pour eux, ainsi que leur souhait d'y fonder une famille.

[17] Cette offre est rapidement augmentée à 725 000 \$, puis ultimement acceptée le 15 mars 2022 par les défendeurs.

[18] Elle est assujettie à seulement deux conditions : la réalisation d'une inspection et l'obtention d'un test de pyrite<sup>5</sup>.

[19] Le 18 mars 2022, les demandeurs, en compagnie de l'inspecteur préachat Marc Verret du Centre d'inspection accrédité du Québec (**CIA**), procèdent à une inspection qui dure environ deux heures. Mme Turcot est présente. Puisqu'elle est en télétravail, elle ne suit toutefois pas les demandeurs tout au long de la visite, mais se joint à eux ponctuellement.

[20] Le sous-sol est aménagé d'une chambre, d'une salle de bain/salle de lavage et d'une pièce commune. Toutes ces pièces sont munies d'un plancher et de murs peints; ce sont des salles habitables et habitées.

[21] Il y a également trois salles de rangement de hauteur réduite : deux de quatre pieds et une de cinq pieds. Ces salles ne sont pas « finies » : les murs sont en plâtre et le sol se résume à une dalle de béton, partiellement recouverte d'un tapis vert.

[22] Ces salles sont remplies de biens (boîtes, meubles, etc.). Malgré le fait que les défendeurs aient retiré certains meubles pour que les potentiels acheteurs puissent circuler de manière minimale dans deux des trois salles de rangement, afin notamment de se rendre au panneau électrique et au puisard, il demeure que ces endroits sont très encombrés, sombres et difficilement observables.

[23] Lors de l'inspection, le contenu de la garde-robe de la chambre du sous-sol, occupée par l'une des filles des défendeurs, n'est pas inspecté. Il est alors rempli de

---

<sup>5</sup> À l'audience, le demandeur énonce clairement que l'offre initiale était conditionnelle au test de pyrite. Un document non daté est déposé en ce sens (pièce P-36). De leur côté, sans être précis sur ce point, les défendeurs ne le contredisent pas.

vêtements et d'objets, « [...] qui rendaient impossible l'inspection des surfaces intérieures »<sup>6</sup>. Qui plus est, la fille des défendeurs dort dans la chambre au moment de l'inspection et les demandeurs ne s'y rendent donc que brièvement<sup>7</sup>.

[24] À la fin de la visite, comme la piscine est enneigée et qu'elle ne peut la voir réellement, la demanderesse demande à Mme Turcot de lui en faire la description. La réponse : la piscine est « merveilleuse », ils y ont passé et y passent encore de magnifiques moments, l'utilisant chaque année jusqu'au dernier instant.

[25] M. Lizotte n'est pas présent lors de cette visite.

[26] Le 18 mars 2022, CIA produit un rapport de 58 pages contenant diverses recommandations, lesquelles sont classifiées en trois catégories :

- Rouge : soit celles qui requièrent une « attention immédiate » et celles qui « exigent une expertise avant la fin du délai d'acceptation de votre offre d'achat »<sup>8</sup>;
- Bleu : soit celles qui nécessitent « une réparation dans un délai raisonnable (soit d'ici 1 an) afin d'éviter une détérioration et/ou une détérioration aux composantes du bâtiment »<sup>9</sup>;
- Vert : soit celles sans conséquence importante<sup>10</sup>.

[27] Si le rapport soulève, en bleu, certains éléments à corriger pour éviter des infiltrations ou minimiser les risques, il demeure qu'aucune trace de moisissures ou d'infiltration n'est notée. L'inspecteur indique même que « [D]es travaux correctifs sont à prévoir à cette propriété tel que mentionné dans ce rapport d'inspection. Nous sommes toutefois d'avis que la propriété est en bonne condition générale »<sup>11</sup>.

[28] Le 24 mars, considérant les visites effectuées ainsi que la déclaration du vendeur qu'ils ont analysée minutieusement (y incluant avec l'inspecteur), le résultat du test de pyrite et la fiche Centris, de même que considérant que le rapport de CIA ne rapporte rien d'inquiétant ou de majeur, les demandeurs lèvent les conditions émises.

---

<sup>6</sup> Pièce P-12, p. 49.

<sup>7</sup> À l'audience, la défenderesse affirme que sa fille ne dormait pas. Pourtant, lors de son interrogatoire préalable, elle a confirmé qu'au moment de la visite, sa fille dormait. Le Tribunal retient le témoignage des demandeurs, qui est plus précis et constant. Voir l'interrogatoire préalable de Mme Turcot du 25 mai 2023, p. 4.

<sup>8</sup> Pièce P-12, p. 1.

<sup>9</sup> Pièce P-12, p. 1.

<sup>10</sup> Pièce P-12, p. 1.

<sup>11</sup> Pièce P-12, p. 6.

[29] Dans les jours suivants, ils posent, par l'entremise de leur courtier immobilier, deux questions qui découlent de l'inspection<sup>12</sup> :

a) Des trappes à souris auraient été vues dans le grenier et ils souhaitent s'assurer de l'absence de problématique.

b) Des bosses ont été observées à un endroit sur le plafond du sous-sol et ils se questionnent quant à la survenance d'un dégât d'eau.

[30] Lors d'un appel téléphonique, M. Lizotte rassure M. Gagné : il ne s'agit pas de trappes, mais plutôt de poison pour souris déposé à titre préventif. Quant aux bosses, elles découlent de difficultés lors des rénovations, mais rien de problématique et aucun dégât d'eau n'est survenu<sup>13</sup>.

[31] À un certain moment, et à nouveau par l'entremise de leur courtier respectif, les demandeurs requièrent que des photos de la cour arrière et de la piscine leur soient transmises. Ils souhaitent voir le terrain et la piscine qu'ils n'ont pas pu bien observer lors de l'inspection en raison de la présence de neige. Les photos de la cour arrière, incluant la piscine, montrent une belle journée d'été ensoleillée<sup>14</sup>. Aucune problématique, ni indice de problématique n'en ressort.

[32] Comme les demandeurs n'ont jamais eu de maison auparavant et ont des questions sur le fonctionnement de divers appareils et autres, M. Lizotte propose, lors d'un appel, que ces derniers reviennent à la maison afin qu'il puisse leur donner des explications. Les demandeurs suggèrent des dates qui précèdent la signature de l'acte de vente chez le notaire qui doit avoir lieu le 30 mai 2022. Les défendeurs ne sont toutefois pas disponibles.

[33] Ultimement, la vente a lieu et l'acte notarié est signé le 30 mai. La rencontre entre les parties se tient immédiatement après, à la propriété.

[34] Dès qu'ils entrent au rez-de-chaussée, les demandeurs perçoivent une très forte odeur nauséabonde. Lors de son témoignage, Mme Biscotti indique même que les odeurs étaient « extrêmes ». Pour leur part, les défendeurs indiquent tous deux que les demandeurs n'ont rien mentionné au rez-de-chaussée et que ce n'est qu'en entrant dans l'espace de rangement au sous-sol où se trouve la pompe submersible que Mme Biscotti a mentionné la présence d'une certaine odeur d'humidité, sans plus.

---

<sup>12</sup> Pièce P-17.

<sup>13</sup> Pièce P-17.

<sup>14</sup> Pièce P-35.

[35] Cela dit, que ce soit au rez-de-chaussée ou dans l'espace de rangement, tous en conviennent : les demandeurs questionnent les défendeurs sur la provenance de cette odeur. Mme Turcot répond qu'ils utilisent un déshumidificateur au sous-sol à l'occasion<sup>15</sup>.

[36] Les demandeurs sont alors sous le choc. Ils n'ont jamais été informés qu'un déshumidificateur était utilisé au sous-sol afin de contrôler quelque odeur ou humidité que ce soit. Ils n'ont d'ailleurs pas vu de déshumidificateur lors de leur visite.

[37] Le tour de la propriété se poursuit. Dehors, en arrivant près de la piscine, Mme Turcot déclare de but en blanc aux demandeurs que la piscine a « besoin d'amour »<sup>16</sup>. Encore une fois, les demandeurs sont sous le choc.

[38] Ils constatent en effet que la piscine creusée ne semble pas en bon état.

[39] La situation empire dans les jours qui suivent. Alors qu'ils nettoient la maison en vue de s'y installer, ils découvrent des traces de moisissures et sont même témoins d'infiltrations d'eau dans le sous-sol.

[40] Dans un premier temps, le demandeur voit une « *patch* » importante de moisissures dans la garde-robe de la chambre du sous-sol. La présence de nombreux objets lors de l'inspection cachait le tout<sup>17</sup>. Dans la salle de bain/salle de lavage du sous-sol, il constate d'autres signes importants de moisissures sur le mur qui étaient cachés par les électroménagers lors de l'inspection. Il insère sa main dans un trou présent sur ce même mur et réalise avec effarement que la laine isolante à l'intérieur est détrempée.

[41] M. Gagné communique avec les défendeurs pour les informer de ses découvertes. Le 13 juin 2022, M. Lizotte se présente sur les lieux et constate les problématiques. Il soumet l'hypothèse de « moisissures de surface » causées par la présence de jeux de société appuyés sur le mur et l'absence de circulation d'air. Il affirme qu'il n'avait pas connaissance de ces éléments et que Mme Turcot et lui n'auraient pas vendu la propriété sans procéder préalablement aux réparations requises. Les parties se quittent en confirmant qu'elles feront chacune des vérifications sur les démarches à entreprendre pour corriger le tout.

[42] Le 16 juin, il pleut et le demandeur vérifie dans le sous-sol si l'eau s'infiltré. Consterné, il réalise qu'une flaque d'eau d'environ 20 à 24 pouces de diamètre se trouve dans une des salles de rangement. La situation est donc encore plus grave que ce qu'il

---

<sup>15</sup> Lors de leur interrogatoire préalable, les deux défendeurs indiquent qu'il n'était pas question d'odeurs, mais simplement d'humidité. Lors de leur témoignage, ils conviennent désormais tous les deux que Mme Biscotti a fait état de l'odeur et qu'ils ont répondu qu'ils utilisaient un déshumidificateur. Voir les interrogatoires préalables de M. Lizotte et de Mme Turcot, le 25 mai 2023, respectivement aux p. 26 et 5.

<sup>16</sup> Voir également l'interrogatoire préalable de Mme Turcot du 25 mai 2026, p. 6.

<sup>17</sup> Pièce P-21, p. 5.

croyait. M. Gagné communique à nouveau avec M. Lizotte qui vient constater la situation le 17 juin.

[43] Dans les semaines qui suivent, très inquiets, les demandeurs mandatent une firme, Enviro-Option, afin d'obtenir une analyse de la qualité de l'air et des surfaces intérieures. Le défendeur est asthmatique et s'inquiète pour sa santé, celle de Mme Biscotti et celle de leur chien. Le premier rapport, daté du 4 juillet 2022<sup>18</sup>, conclut à la présence d'un « profil fongique anormal, et des surfaces estimées contaminées ». Il est alors recommandé d'effectuer une inspection complète des lieux afin d'identifier les sources de contamination.

[44] Le 18 juillet<sup>19</sup>, les demandeurs transmettent aux défendeurs une mise en demeure et un avis de dénonciation de vices cachés. Les défendeurs sont surpris : ils étaient pourtant ouverts au dialogue et souhaitaient trouver des solutions quant aux découvertes effectuées.

[45] Après une seconde visite le 21 juillet<sup>20</sup>, Enviro-Option produit, le 8 août 2022, un deuxième rapport. La présence de moisissures est importante (notamment sous les moulures de bois au sol) et le taux de moiteur est élevé, voire très élevé, à plusieurs endroits au sous-sol.

[46] Au terme de son rapport, l'entreprise fait état des étapes recommandées afin de décontaminer le sous-sol, lesquelles sont majeures : plusieurs des matériaux sont considérés « condition 3 », ce qui signifie qu'ils doivent être, selon le type de matériel, soit retirés et jetés, nettoyés avec des méthodes abrasives ou autrement nettoyés. Concrètement, il faut notamment retirer et jeter le gypse, les montants et lisses de bois pourris ou affectés, le plancher de bois flottant, etc.<sup>21</sup>.

[47] Le 30 septembre<sup>22</sup>, les défendeurs répondent à la mise en demeure. Ils ont, depuis sa réception, fait expertiser la résidence par leur propre expert, l'ingénieur Mario Tétreault (**M. Tétreault**)<sup>23</sup>. Ils affirment que les vices étaient apparents. À tout événement, les conditions afin qu'une annulation de la vente soit ordonnée ne sont pas remplies et les dommages réclamés sont exagérés compte tenu, notamment, de la vétusté du bien, etc.

[48] Au cours du mois de novembre, l'entreprise Fondatechnique Inc. procède à la réparation de la fissure gauche. Elle inspecte également le drain français. Outre un endroit où le drain n'est pas raccordé, le système est fonctionnel : il n'est toutefois pas aussi efficace que s'il avait été fait en conformité avec les règles de l'art actuelles<sup>24</sup>. La

---

<sup>18</sup> Pièce P-2.

<sup>19</sup> Pièce P-3.

<sup>20</sup> Pièce P-4.

<sup>21</sup> Pièce P-4, p. 16 et 17.

<sup>22</sup> Pièce P-5.

<sup>23</sup> Pièce D-5.

<sup>24</sup> Témoignage de M. Jean-François Turbide et pièce P-20.

seconde fissure, située à l'arrière droit de la résidence, sera aussi éventuellement corrigée. Selon les demandeurs, l'eau ne s'infiltre plus à ces endroits depuis.

[49] À la demande des demandeurs, et à la suite de deux visites effectuées les 9 septembre et 30 octobre 2022, l'ingénieur Laurent Znati (**Znati**) produit un premier rapport le 5 décembre 2022<sup>25</sup>. Il constate plusieurs situations d'infiltration d'eau et de moisissures.

[50] Dans un premier temps, il effectue un test d'eau aux abords de la fissure arrière gauche identifiée par CIA lors de l'inspection. Cette fissure se trouve près de la salle de bain et de la chambre situées au sous-sol. En laissant couler l'eau d'un boyau d'arrosage sur la fissure, l'eau s'infiltre rapidement dans la maison, au point d'en voir des traces claires à l'intérieur. Lorsqu'on procède au retrait des moulures près du plancher, il y a également des traces importantes de moisissures, tant dans la salle de bain que dans la chambre adjacente<sup>26</sup>. Znati conclut :

C'est donc la salle de bain, la salle en avant du même côté et la pièce en arrière du même côté qui ont été affectées par des infiltrations d'eau répétées causées par une fissure au niveau de la fondation.<sup>27</sup>

[51] Une deuxième fissure a été découverte à l'arrière, vers la droite. Un second test d'eau, selon le même principe, est réalisé. L'eau coule encore une fois dans le sous-sol de la maison<sup>28</sup>. M. Znati est d'avis que des infiltrations par cette fissure ont eu lieu plusieurs fois au cours de la dernière année<sup>29</sup>.

[52] D'autres signes d'infiltration ou d'humidité excessive sont identifiés dans la salle de rangement arrière, notamment entre les solives<sup>30</sup>. Plusieurs photos additionnelles prises dans les salles de rangement, y incluant dans des ouvertures exploratoires faites dans les murs, montrent des signes d'infiltration, que ce soient des cernes d'eau au sol, des traces de moisissures sur le bois, de l'eau qui coule littéralement sur le mur de béton d'une des salles de rangement à la jonction entre le mur et le sol, etc.

[53] Dans sa conclusion, M. Znati indique notamment ce qui suit :

Lors de l'inspection nous avons fait des tests d'eau, des ouvertures dans les murs pour exposer les fissures et les sources d'infiltrations dans le bâtiment. Nos observations confirment l'existence de plusieurs problèmes qui existaient avant la vente de la propriété et qui n'avaient pas été dénoncés par l'ancien propriétaire.

---

<sup>25</sup> Pièce P-6.

<sup>26</sup> Pièce P-6, p. 4-6.

<sup>27</sup> Pièce P-6, p. 7.

<sup>28</sup> Pièce P-6, p. 8 et 9. Cette fissure se révélera encore plus importante à la suite d'une excavation faite en vue de vérifier l'état du drain français. Voir p. 22 de la Pièce P-6.

<sup>29</sup> Pièce P-6, p. 11.

<sup>30</sup> Pièce P-6, p. 12.

La maison et la propriété dans l'ensemble est pleine de vices et de problèmes reliés aux infiltrations répétées et qui datent d'un certain temps. Des problèmes de drainage autour de la maison, un dégagement insuffisant des chantepleures (au premier rang de briques) et le terrassement autour avec des dalles ou pavé uni seront à revoir avec un expert afin de corriger la situation présente.

[...]

Une décontamination complète du sous-sol sera nécessaire pour commencer et ensuite, il faudra corriger toutes les fissures et sources d'infiltrations qui endommagent le bâtiment et causent des problèmes autant physiques que financiers aux nouveaux propriétaires.

[54] Le 23 mai 2023, à la suite d'une visite effectuée le 13 septembre 2022, M. Tétreault, soit l'expert à qui les défendeurs ont fait appel, émet son rapport. Voici les éléments pertinents qui en ressortent :

- a) Dans la chambre du sous-sol, il y a une ouverture dans un mur pour une entrée d'eau. Si on regarde dans l'ouverture, on peut voir de l'efflorescence et des cernes sur le bas de la fondation<sup>31</sup>.
- b) Dans certaines ouvertures exploratoires faites au fil des expertises, des cernes et de l'efflorescence sont visibles près de la fondation<sup>32</sup>.
- c) Une moulure près du plancher dans la salle de bain est moisie<sup>33</sup>.
- d) Dans la salle de rangement à gauche, de l'efflorescence et des cernes sont visibles près de la fondation. Il y a aussi de la moisissure visible sur un mur à raison d'une hauteur de 16 pouces. Le calorifère qui s'y trouve est moisi et rouillé<sup>34</sup>.
- e) Dans le rangement central, il y a de la moisissure noire près du puisard sur environ un pied carré et de la moisissure beige sur une hauteur d'environ un pied sur un autre mur<sup>35</sup>. Un calorifère est également très rouillé<sup>36</sup>. À la suite du retrait du tapis qui s'y trouvait, une fissure et de l'efflorescence sont constatées sur le plancher de béton. Près d'une solive de rive, de la moisissure est aperçue lorsque le pare-vapeur est enlevé. En retirant l'isolant, il y a une forte moisissure noire. Des cernes sont aussi visibles sur la fondation<sup>37</sup>.

---

<sup>31</sup> Pièce D-5, p. 7.

<sup>32</sup> Pièce D-5, p. 6, 9 et 18.

<sup>33</sup> Pièce D-5, p. 9.

<sup>34</sup> Pièce D-5, p. 10 et 13.

<sup>35</sup> Pièce D-5, p. 13.

<sup>36</sup> Pièce D-5, p. 14.

<sup>37</sup> Pièce D-5, p. 15 et 16.

[55] Pour M. Tétreault, les dommages dans la salle de bain du sous-sol étaient prévisibles puisqu'ils découlent de la fissure gauche vue par l'inspecteur. L'humidité est causée, selon lui, par le système de drainage déficient, ce qui était également prévisible puisque le système est en fin de vie. Il y avait des signes d'efflorescence au bas des murs de fondation qui auraient dû amener, selon lui, l'inspecteur à recommander une expertise supplémentaire, tout comme la présence de moisissures dans le bas du mur aux abords du puisard<sup>38</sup>.

### **LES QUESTIONS EN LITIGE**

[56] Les questions en litige sont les suivantes :

1. Les demandeurs ont-ils fait la preuve d'un dol?
2. Les demandeurs ont-ils fait la preuve de la présence de vices cachés?
3. Le cas échéant, quel est le remède approprié et les dommages encourus?
4. Les demandeurs ont-ils commis un abus de procédure donnant ouverture à des dommages?

### **DISCUSSION**

[57] La demande des demandeurs prend appui sur deux fondements juridiques distincts : le consentement vicié par le dol (articles 1401 et 1407 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)) et la garantie légale contre les vices cachés (article 1726 C.c.Q.).

#### **1. LE DOL**

##### **1.1 Conclusion**

[58] Le Tribunal estime que les demandeurs ont fait la preuve, selon la prépondérance des probabilités, du dol des défendeurs quant à la présence d'odeur d'humidité et de moisissures au sous-sol, de même qu'à l'égard de l'état de la piscine.

##### **1.2 Principes juridiques**

[59] L'article 1401 C.c.Q. prévoit ce qui suit :

**1401.** L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.

[60] La partie qui souhaite se prévaloir de cette disposition a un fardeau relativement lourd. Ainsi, elle doit faire la preuve des éléments suivants :

---

<sup>38</sup> Pièce D-5, p. 21.

- l'existence d'une erreur dont elle a été victime;
- son caractère déterminant;
- l'intention de tromper du cocontractant;
- le fait que le dol émane du cocontractant ou sa connaissance de celui-ci.

[61] Le dol peut être positif, notamment à la suite de fausses représentations de la part du vendeur, ou encore négatif, « [...] ce qui sera le cas lorsqu'une personne laisse son cocontractant croire erronément une chose sans le détromper (réticence) ou lorsqu'elle s'abstient de révéler un fait important qui changerait la volonté de contracter (silence) »<sup>39</sup>.

[62] Le caractère déterminant ne requiert pas la preuve que l'élément visé par le dol était un élément essentiel :

Contrairement au régime de l'article 1400, qui exige que l'erreur ait porté sur la nature même du contrat, sur l'objet de la prestation ou sur un élément essentiel qui a déterminé le consentement, pour que l'erreur dolosive soit considérée comme déterminante, il suffit qu'elle ait joué un rôle dans la conclusion même du contrat ou dans la conclusion du contrat aux mêmes conditions : il suffit que la victime prouve que, sans le dol, elle n'aurait pas contracté ou l'aurait fait, mais à d'autres conditions, entre autres à un prix différent. Il n'est donc pas nécessaire qu'elle apporte la preuve d'une erreur sur la nature de la convention ; il n'est pas davantage nécessaire qu'elle prouve une erreur sur les qualités substantielles, ou sur les éléments essentiels ayant déterminé le consentement, le caractère déterminant de l'erreur dolosive étant conceptuellement distinct de ces deux notions.<sup>40</sup>

[Soulignement du Tribunal]

[63] L'intention de tromper, bien que parfois difficile à démontrer, doit être prouvée.

Un dol requiert la preuve d'une intention délibérée de tromper. Les Demandeurs doivent démontrer que le Défendeur a voulu les induire en erreur quant à l'état réel du Bien en fournissant des renseignements faux ou inexacts, ou en gardant le silence ou en dissimulant des renseignements pertinents<sup>41</sup>.

[Références omises]

[64] Finalement, rappelons que la jurisprudence enseigne également que le vice apparent peut, en raison du dol du vendeur, devenir juridiquement caché<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> *Ville de Salaberry-de-Valleyfield c. Construction NRC inc.*, 2021 QCCA 844, par. 28; Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7<sup>e</sup> éd., Montréal, Yvon Blais, 2013, No 224.

<sup>40</sup> Didier Lluelles et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 2018, par. 646.

<sup>41</sup> *Valicenti c. Kulaveerasingam*, 2025 QCCS 1525, par. 144 (demande pour permission d'appeler, 2025 QCCA 1359).

<sup>42</sup> *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA). Voir également *ArcelorMittal Montréal Produits longs Canada c. 9193-7169 Québec inc.*, 2022 QCCA 26, note infrapaginale 3.

[65] À cet égard, les propos de la Cour, dans l'affaire *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*<sup>43</sup> sont des plus pertinents :

Des représentations trompeuses, équivoques ou incomplètes du vendeur, le silence sur un élément important, des propos rassurants pour apaiser les craintes de l'acheteur ou des tentatives de minimiser la sévérité du problème visant à créer un faux sentiment de sécurité peuvent rendre caché un vice qui aurait autrement été considéré comme apparent.

[Références omises]

### 1.3 Application aux faits en litige

[66] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal estime que les défendeurs ont fait de fausses déclarations et ont volontairement induit les demandeurs en erreur quant à la présence d'odeurs d'humidité, de moisissures et quant à l'état de la piscine. Le Tribunal est d'avis que le témoignage des défendeurs n'était pas crédible puisque rempli d'hésitations, de tergiversations et de contradictions.

#### ***Les infiltrations d'eau, la moisissure, l'humidité et l'odeur d'humidité***

[67] Les défendeurs indiquent dans la déclaration du vendeur qu'il n'y a pas et qu'il n'y a jamais eu d'odeur d'humidité, non plus que de traces de moisissures dans la résidence<sup>44</sup>.

[68] Pourtant, au moment où cette déclaration est remplie, ils ne peuvent prétendre de manière crédible qu'ils croyaient ces informations véridiques.

[69] En effet, la preuve démontre que les défendeurs utilisaient, depuis de nombreuses années et de façon intermittente, un déshumidificateur au sous-sol afin de contrôler l'humidité et les odeurs d'humidité. D'ailleurs, lorsque la demanderesse questionne Mme Turcot le 30 mai 2022 sur l'odeur d'humidité, la réponse spontanée de la défenderesse est qu'ils utilisaient un déshumidificateur pour cela. Pourtant, ils n'en font pas mention dans leur déclaration.

[70] Pour les défendeurs, il est fréquent qu'un sous-sol soit plus humide que le reste d'une maison et il est tout aussi fréquent qu'un déshumidificateur soit placé dans un sous-sol afin d'en contrôler l'humidité et les odeurs. En l'espèce, l'humidité et les odeurs d'humidité étaient, selon eux, « normales ».

[71] Ils ajoutent que de toute façon, l'humidité du sous-sol pouvait être décelée lors des visites, notamment par le fait qu'ils avaient mis des planches de bois sur le sol afin

<sup>43</sup> *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*, 2019 QCCS 2946, par. 42.6.

<sup>44</sup> Pièce P-8, points D6.2 et D6.3.

de surélever les boîtes qu'ils y rangeaient pour éviter que celles-ci soient déposées directement sur le sol, justement en raison de l'humidité et de ses effets.

[72] Ils revenaient, selon eux, aux acheteurs de le constater et non pas à eux de le déclarer.

[73] Cette explication ne peut être retenue pour les raisons suivantes :

- a) La question dans la déclaration du vendeur n'est pas de savoir s'il y a déjà eu des odeurs d'humidité anormales, mais simplement s'il y a déjà eu de telles odeurs, ce qui était le cas en l'espèce.
- b) Les défendeurs ne peuvent à la fois prétendre que la présence d'humidité était à ce point banale qu'ils n'avaient pas à la déclarer et du même souffle, soutenir que l'humidité était suffisamment problématique pour nécessiter la mise en place de mesures pour éviter que les biens entreposés au sous-sol en soient affectés, ce que les acheteurs auraient dû constater et qui rendait le vice apparent.

[74] La question des odeurs « normales » est également douteuse.

[75] Lors de son interrogatoire préalable, M. Lizotte indique d'abord spontanément qu'il n'y avait pas d'odeurs dans le sous-sol qui les dérangeait, c'est-à-dire qu'il n'y avait pas d'odeurs « extrêmes ». Questionné davantage à savoir s'il y avait tout simplement des odeurs, il indique finalement que pour eux (les défendeurs), non. Selon lui, les demandeurs sont peut-être juste plus sensibles<sup>45</sup>. Le Tribunal retient de ce témoignage qu'il y avait des odeurs d'humidité au sous-sol avant la vente et que les vendeurs en avaient pleinement connaissance : ils ne les trouvaient tout simplement pas extrêmes ou dérangeantes.

[76] Mais il y a plus. La preuve démontre qu'avant les visites survenues vers la mi-mars 2022, la défenderesse a vu des traces de moisissures sur le mur d'une des pièces de rangement au sous-sol. Pourtant, elle fait ensuite défaut de le déclarer.

[77] Elle explique qu'elle s'est alors dit que cela devait avoir été causé par le manque de circulation d'air, le mobilier étant placé à cet endroit depuis essentiellement 25 ans. Alors qu'elle utilise d'emblée le terme moisissures, tant lors de son interrogatoire préalable<sup>46</sup> que lors de son témoignage, la défenderesse tergiverse ensuite à l'audience lorsqu'on lui demande pourquoi, dans un tel contexte, elle n'en a pas fait mention dans la déclaration du vendeur.

[78] Elle explique qu'elle n'avait pas, selon elle, à le déclarer à un éventuel acheteur car la moisissure sur le mur était apparente. Elle affirme également qu'elle ne savait pas,

---

<sup>45</sup> Interrogatoire préalable de M. Lizotte du 25 mai 2023, p. 26 et 27.

<sup>46</sup> Interrogatoire préalable de Mme Turcot du 25 mai 2023, p. 3 et 6.

en mars 2022, qu'il s'agissait de moisissures. Elle n'est pas experte en la matière et ce sont les expertises des demandeurs qui le lui ont appris. Cette explication ne tient pas la route.

[79] Pour le Tribunal, le témoignage des défendeurs n'est pas crédible et est empreint de réticence et de contradictions. Entre autres éléments, soulignons les suivants :

a) Lorsqu'interrogés sur la déclaration du vendeur, les deux défendeurs soutiennent qu'ils ont rempli ce document « en toute bonne foi » et « au meilleur de leur connaissance », Lizotte précisant que c'était fait selon les « souvenirs du moment ».

Les affirmations des défendeurs apparaissaient pratiquées et répétées, et le Tribunal n'y voit pas de déclarations sincères.

b) Lors de leur interrogatoire préalable, les deux défendeurs refusent de reconnaître que la demanderesse les a questionnés sur les odeurs d'humidité le 30 mai 2022<sup>47</sup>. Leur réponse est vague et peu précise, ces derniers expliquant avoir mentionné qu'ils utilisaient un déshumidificateur en parlant tout bonnement de l'humidité. À l'audience, et après avoir entendu le témoignage clair et concis des demandeurs, ils reconnaissent finalement avoir été questionnés sur la présence d'odeurs.

c) Les deux défendeurs se réfèrent à l'existence de moisissures de surface / de traces causées par l'absence de circulation d'air dans le sous-sol, que ce soit pour la moisissure découverte par Mme Turcot avant la vente, que pour celle découverte dans la garde-robe après la vente. Tout porte à croire qu'ils n'en étaient pas à leur premier constat de moisissures dans la maison.

d) À l'audience, Mme Turcot affirme que sa fille ne dormait pas lors de la visite des demandeurs. Pourtant, elle avait reconnu le contraire lors de son interrogatoire préalable<sup>48</sup>.

e) À l'audience, M. Lizotte tergiverse : ni lui ni sa conjointe n'ont participé à la rédaction de la fiche Centris. Finalement, il admet l'avoir peut-être vue, mais ne s'en souvient pas. Pourtant, il avait confirmé y avoir contribué lors de l'interrogatoire préalable<sup>49</sup>.

f) À l'audience, M. Lizotte refuse à plusieurs reprises de reconnaître qu'il a une certaine compétence en construction. Il finit toutefois par admettre qu'il est habile

<sup>47</sup> Interrogatoire préalable de M. Lizotte du 25 mai 2023, p. 25; Interrogatoire préalable de Mme Turcot du 25 mai 2023, p. 5.

<sup>48</sup> Interrogatoire préalable de Mme Turcot du 25 mai 2023, p. 4.

<sup>49</sup> Interrogatoire préalable de M. Lizotte du 25 mai 2023, p. 42.

de ses mains et qu'il trouve facile d'installer du plancher flottant, faire de la démolition, peindre, installer des dossierets, installer de la céramique, etc.;

g) M. Lizotte insiste que la propriété était en parfaite condition en date de l'inspection du 18 mars 2022. Pourtant, il reconnaît les nombreuses problématiques révélées et ne conteste pas leur antériorité.

[80] Pour le Tribunal, les demandeurs connaissaient les problématiques d'humidité de leur sous-sol.

[81] Le Tribunal retient que Mme Turcot savait que les traces dans la salle de rangement étaient des moisissures et qu'elle a délibérément fait le choix de ne pas le mentionner, à quelques jours des premières visites de la résidence qu'elle souhaite alors vendre rapidement, ayant trouvé sa prochaine demeure. Rappelons que cette moisissure n'a pas été vue lors de l'inspection et se trouvait dans l'une des salles encombrées.

[82] Le vendeur raisonnable qui constate de la moisissure sur un des murs de sa résidence s'assure de le déclarer en répondant à la question visant spécifiquement ce point dans la déclaration du vendeur.

[83] Les demandeurs avaient-ils l'intention de tromper les défendeurs? Pour le Tribunal, une réponse affirmative s'impose.

[84] Alors qu'ils vendent leur propriété et qu'ils souhaitent en obtenir un bon prix, les demandeurs affichent leur résidence comme un clefs en main, minutieusement entretenue et très bien rénovée. Ils taisent toutefois la présence d'odeur d'humidité récurrente au fil des ans et celle de moisissures, qu'ils ont pourtant constatées, minimalement, dans les jours précédant la vente.

[85] La défense d'erreur de bonne foi qu'ils invoquent ne leur est d'aucun secours à la lumière de la preuve quant à leur connaissance précise des problématiques et leur obligation de dénoncer ces vices.

[86] Le Tribunal est cependant d'avis que la preuve ne permet pas de conclure que les défendeurs étaient au courant des infiltrations d'eau au sous-sol. S'il est vrai que le 16 juin, à la suite d'une importante pluie, le demandeur découvre une flaque d'eau dans un des espaces de rangement et constate que le trou derrière les électroménagers de la salle de bain du sous-sol est encore plus mouillé, il n'y a pas de preuve que les défendeurs en avaient connaissance. Le trou était derrière les électroménagers et ces derniers, nécessairement, ne devaient pas y avoir accès sur une base régulière.

[87] Quant à l'espace de rangement, il s'agit d'un espace sombre, d'une hauteur limitée, encombré d'objets. Que de l'eau ait coulé dans le passé est très probable, mais l'est tout autant le fait que les défendeurs n'en aient pas été témoins.

[88] Les défendeurs ont indûment fait fi des problématiques d'humidité et de moisissures dont ils avaient connaissance, mais il n'y a pas de preuve, ni directe ni par présomption, qu'ils connaissaient les problématiques d'infiltration d'eau.

### ***La piscine***

[89] Les défendeurs ont volontairement induit les demandeurs en erreur quant à l'état de la piscine.

[90] En effet, les défendeurs connaissent le mauvais état de leur piscine : la toile a été rafistolée, rattachée ici et rapiécée là. La défenderesse indique même à l'audience que la piscine était fonctionnelle, mais clairement « sur ses derniers milles ».

[91] Cela est tellement vrai que Mme Turcot explique de manière alambiquée s'être assurée que la piscine ne soit pas « incluse » dans la vente en raison de son état. Ainsi, raconte-t-elle, elle a informé leur courtier que la piscine datait de 1987 et qu'elle était vieille. Ce dernier lui aurait donc recommandé de ne tout simplement pas la mentionner dans les inclusions.

[92] Pourtant, la fiche Centris fait non seulement mention de l'existence d'une piscine creusée dans la section « Caractéristiques », mais encore, elle indique, dans la section « Remarques » : « Le tout sur magnifique terrain clôturé, paysagé et aménagé avec espace verdure et piscine creusée qui agrémentera vos belles journées d'été! »<sup>50</sup>.

[93] La fiche, préparée par les défendeurs et leur courtier, ne fait nullement état du caractère désuet de la piscine, pas plus qu'elle n'exclut nommément la piscine de la garantie de qualité légale de l'article 1726 C.c.Q. La piscine ne se trouve pas non plus dans les exclusions identifiées à la page 2 de la fiche. Les défendeurs ne convainquent pas le Tribunal que la piscine devait être nommément inscrite dans la section de la fiche portant sur les inclusions, comme le seraient des électroménagers par exemple, afin qu'un acheteur potentiel puisse conclure qu'elle le soit : à moins de mention expresse, une piscine creusée fait partie de la vente d'un immeuble et de la garantie en découlant<sup>51</sup>.

[94] Il y a plus. Le 18 mars 2022, lorsque la demanderesse, accompagnée de l'inspecteur, questionne la défenderesse sur la piscine puisqu'ils ne peuvent pas la voir en raison de la présence de neige, la défenderesse se limite à répondre que la piscine est « merveilleuse », qu'ils l'utilisent toujours et pour ainsi dire tout l'été. Le Tribunal conclut que cette réponse, à la lumière de son témoignage quant à l'état réel de la piscine, est de nature à induire en erreur.

[95] Mais cela va même plus loin. Les demandeurs requièrent ensuite des photos de la piscine et de l'extérieur de la propriété afin de pouvoir la voir en période estivale. Or,

---

<sup>50</sup> Pièce P-9.

<sup>51</sup> Voir notamment les art. 900 et 907 C.c.Q.

les photos transmises<sup>52</sup> ne montrent pas l'état réel de la piscine et, encore une fois, aucune mise en garde n'est faite de la part des défendeurs.

[96] Lors de leur témoignage, les défendeurs affirment à plusieurs reprises qu'ils n'ont fait aucune représentation concernant la piscine. Mentionner que la piscine est « merveilleuse » dans le contexte précité constitue une représentation en soi. Même si tel n'était pas le cas, taire l'état de la piscine dans ces circonstances, et face aux questions des demandeurs, constitue également une représentation par réticence.

[97] Comme l'écrivent les auteurs Jobin et Vézina :

« [...] lorsque le contractant prend lui-même l'initiative de fournir des informations à l'autre partie et contribue ainsi à dissiper les doutes dans son esprit, il doit le faire jusqu'au bout et de façon complète, sinon il y a dol par réticence. »<sup>53</sup>

[98] Tout comme pour les traces de moisissures récemment découvertes, il revenait aux défendeurs de signaler aux demandeurs la situation réelle. Leur réticence à ce sujet fait échec à l'obligation qu'auraient pu avoir les demandeurs de poser davantage de questions ou de faire des vérifications additionnelles malgré la présence de neige<sup>54</sup>. L'acheteur prudent et diligent s'est ainsi vu conforté dans l'impression qu'il s'agissait d'une piscine en bon état.

[99] À cela s'ajoute le fait que les défendeurs n'ont pas fait témoigner leur courtier immobilier alors qu'ils ont avancé, au paragraphe 2 (xv) de leur exposé sommaire des moyens de défense :

Au contraire, les Demandeurs ont questionné le courtier immobilier des Défendeurs au sujet de l'état de la piscine, avant la signature de la promesse d'achat, et ce dernier leur a mentionné que la piscine datait de l'année de construction de l'Immeuble, que la toile devait être changée et que les trottoirs étaient endommagés, le tout tel qu'il sera plus amplement démontré lors de l'audition.

[100] Ces allégations n'ont pas été prouvées.

[101] Pour le Tribunal, l'ensemble de ces éléments mènent à une seule conclusion : les demandeurs connaissaient le piètre état de leur piscine mais l'ont tout de même mise en évidence comme un attrait dans le cadre de la vente, sans en divulguer les problématiques et, lorsque questionnés, ont carrément, par réticence, contourné la question et omis de fournir les informations qu'ils avaient le devoir de fournir.

---

<sup>52</sup> Pièce P-35.

<sup>53</sup> *Les obligations*, 7<sup>e</sup> éd. par P.-G. Jobin et N. Vézina, 2013; Jobin, Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, N. *Appendice – Le consentement éclairé et réfléchi*; 2013 EYB2013OBL52, note infrapaginale 78.

<sup>54</sup> *Siméon c. Paquette*, 2022 QCCS 2898, par. 99.

[102] Ces circonstances permettent également de conclure qu'il y avait intention de tromper.

### ***Le caractère déterminant du dol***

[103] Les demandeurs sont un jeune couple : ils voient une propriété annoncée comme un clefs en main, la visitent et n'y voient rien de majeur à corriger. Ne connaissant pour ainsi dire rien à la construction, ils s'assurent de recourir à un inspecteur préachat dont le rapport ne dénote rien de majeur. Leur rêve de fonder une famille et d'y voir grandir leurs enfants est donc à portée de main.

[104] Le défendeur est asthmatique et ne souhaite pas se retrouver dans une maison où la moisissure est présente en quantité anormale.

[105] Il était déterminant pour les défendeurs de ne pas se retrouver dans une résidence nécessitant des travaux importants<sup>55</sup>. Selon la demanderesse, les 725 000 \$ payés correspondent au montant pour lequel ils avaient été préapprouvés : ils y ont mis leurs économies. Il coule de source que les demandeurs, à supposer même qu'ils auraient contracté malgré le dol, y compris celui concernant la piscine, l'auraient fait à un prix moindre.

[106] La preuve démontre conséquemment que les demandeurs n'auraient pas contracté, ou minimalement qu'ils l'auraient fait à prix nécessairement moindre, n'eût été du dol des défendeurs.

## **2. LES VICES CACHÉS**

### **2.1 Conclusion**

[107] Sans égard à la question du dol, la preuve prépondérante démontre que le bien était affecté de vices cachés au sens des dispositions applicables.

### **2.2 Principes juridiques**

[108] L'article 1726 C.c.Q. établit les conditions applicables au recours pour vices cachés :

**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.

---

<sup>55</sup> M. Lizotte indique même dans son interrogatoire préalable que les demandeurs avaient précisé au courtier des défendeurs qu'ils souhaitaient un clefs en main. Voir l'interrogatoire préalable de M. Lizotte du 25 mai 2023, p. 41.

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.

[109] Quatre éléments doivent être démontrés pour établir l'existence d'un vice caché, à savoir :

- a) Le vice doit être caché, c'est-à-dire qu'il ne doit pas être apparent pour l'acheteur prudent et diligent.
- b) Il doit être inconnu de l'acheteur.
- c) Il doit être antérieur à la vente.
- d) Il doit comporter une certaine gravité en ce qu'il doit rendre le bien impropre à l'usage visé ou encore diminuer tellement son utilité que les acheteurs ne l'auraient pas acquis ou l'auraient acheté à prix moindre.

[110] Afin d'avoir gain de cause, la partie qui allègue l'existence de vices cachés n'a pas à démontrer que le vendeur connaissait les vices : du moment qu'ils existent, la garantie s'applique<sup>56</sup>.

[111] L'appréciation de l'acheteur prudent et diligent tient compte des caractéristiques personnelles de l'acheteur qui entreprend le recours. La Cour d'appel décrit ainsi l'acheteur prudent et diligent :

Un acheteur prudent et diligent se doit de faire une inspection de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Cet examen doit être attentif et sérieux. En présence d'un indice de nature à soulever chez l'acheteur un soupçon quant à la présence de vices, il est tenu de pousser l'examen. Il se doit de vérifier de façon satisfaisante ce qui est suspect. Il n'est toutefois pas tenu d'ouvrir les murs et de creuser les fondations ni de faire appel à un expert. De plus, si le vendeur dénonce des problèmes existants, l'acheteur se doit d'en faire un examen approprié. S'il n'a pas les connaissances nécessaires pour écarter la possibilité que le bien soit affecté d'un vice, l'acheteur doit obtenir une aide spécialisée. Dans ce cas, s'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente et ne satisfait pas à la norme de l'acheteur prudent et diligent<sup>57</sup>.

[Soulignement du Tribunal et références omises]

[112] C'est toutefois la conduite de l'acheteur, et non celle du professionnel embauché afin, par exemple, d'effectuer l'inspection préachat, qui doit être analysée<sup>58</sup> :

<sup>56</sup> *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, par. 58.

<sup>57</sup> *Rivard c. Asselin*, 2019 QCCA 302, par. 7; *Pouliot c. Beaumont*, 2024 QCCS 15, par. 20.

<sup>58</sup> *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259.

[20] Notre Cour rappelle que selon les termes de l'article 1726 *in fine* C.c.Q., il existe une seule norme applicable, celle qui examine la conduite de l'acheteur prudent et diligent. Le juge de première instance ne peut écarter cette règle en appréciant la conduite de l'inspecteur et en imputant à l'acheteur, en l'absence de signes annonciateurs d'un vice potentiel, ce qu'il considère un manque de prudence et un manquement aux règles de l'art de la part de l'inspecteur. Le test de l'article 1726 C.c.Q. est celui de l'acheteur prudent et diligent et non pas celui de l'expert tatillon sur qui reposerait une sorte d'obligation de résultat.

[21] Par ailleurs, l'inspection préachat n'est pas une expertise. En principe, cet examen doit être attentif et sérieux quoique plutôt rapide et non approfondi. En l'absence d'un indice révélateur, l'acheteur ou l'inspecteur n'a pas à ouvrir les murs ou creuser autour des fondations.

[Soulignements et caractères gras du Tribunal; références omises]

[113] La notion d'indice devant mener à de plus amples vérifications n'est pas sans soulever sa part de réflexion. La jurisprudence fait état d'un certain seuil à franchir afin que le Tribunal puisse conclure qu'un indice était suffisamment important et que l'acheteur aurait dû pousser ses analyses plus amplement<sup>59</sup>.

[114] D'ailleurs, dans *Leroux c. Gravano*<sup>60</sup>, la Cour d'appel souligne qu'on ne peut reprocher à l'acheteur le fait de ne pas avoir vu un vice qui n'a par ailleurs pas été décelé par son inspecteur et qui n'était pas raisonnablement apparent pour l'acheteur prudent. La Cour ajoute que c'est « [...] seulement lorsque cet inspecteur décèle un indice sérieux que l'acheteur doit pousser son étude ».

[115] Lorsqu'un expert recommande d'effectuer des vérifications plus poussées et que l'acheteur omet de le faire, cela pourra, selon les circonstances et les indices en cause, faire échec au recours pour vice caché<sup>61</sup>.

[116] Cela dit, dans d'autres cas, le fait que des acheteurs n'aient pas suivi les recommandations de vérifications générales pour éviter des infiltrations d'eau alors qu'il n'y avait pas de signes objectifs d'infiltration et que la déclaration du vendeur n'en faisait pas mention, n'a pas permis de faire échec au recours<sup>62</sup>.

[117] Finalement, même en l'absence de dol, la jurisprudence contient divers exemples où des représentations erronées ou fausses, faites sans intention de tromper, ont suffi pour rendre juridiquement caché un vice qui aurait autrement été apparent<sup>63</sup>.

<sup>59</sup> *Pouliot c. Beaumont*, 2024 QCCS 15, par. 23 et 24.

<sup>60</sup> *Leroux c. Gravano*, 2016 QCCA 79, par. 40-44.

<sup>61</sup> *Mercier-Langevin c. L'Écuyer*, 2023 QCCA 624, par. 17.

<sup>62</sup> *Pellerin c. Rolland*, 2025 QCCS 206, par. 98-105.

<sup>63</sup> *Grunewald c. Noël*, 1996 CanLII 6144 (QC CA); *Tremblay c. Galipeau*, 2003 CanLII 21680 (QC CA), par. 24; *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*, 2019 QCCS 2946, par. 57, 59 et 60.

### 2.3 Application aux faits en litige

[118] En plaidoiries, et à la demande du Tribunal, les demandeurs identifient les vices suivants :

- la fissure droite;
- l'infiltration d'eau par la fissure gauche;
- le puits de lumière condamné;
- l'ancienne infiltration par le mur droit;
- la non-conformité des espaces de rangement en termes d'isolation et de solive;
- les infiltrations d'eau, la moisissure et l'humidité;
- les pentes;
- le défaut de dégagement autour de la maison;
- la piscine.

[119] L'existence de problématiques d'infiltration d'eau et de moisissures, soit les principaux vices, n'est pas contestée. Tous conviennent également que ces problématiques sont antérieures à la vente de la résidence.

[120] Ce qui oppose les parties se situe essentiellement dans le caractère apparent, ou non, des vices. À tout événement, les défendeurs avancent subsidiairement que la principale cause des problématiques d'humidité et de moisissures au sous-sol est le système de drainage : or, comme celui-ci est vétuste, ils n'encourent concrètement aucune responsabilité. L'argument de la vétusté est également invoqué eu égard à la piscine.

[121] Finalement, certains des vices identifiés par les demandeurs soulèvent la question de leur gravité.

#### a) Les pentes, l'absence de dégagement et la fissure gauche

[122] Pour les demandeurs, les pentes, le défaut de dégagement et la fissure gauche, qui avaient tous été soulevés par l'inspecteur dans son rapport, n'étaient pas des indices préoccupants qui auraient requis qu'ils effectuent, avant la vente, des analyses plus poussées.

[123] Pour les défendeurs, non seulement ces éléments sont des vices apparents en eux-mêmes, mais encore, ils étaient des indices sérieux requérant que les demandeurs poussent leur analyse. S'ils l'avaient fait, ils auraient nécessairement découvert les problématiques d'infiltrations d'eau causées par ceux-ci et celles de moisissures conséquentes.

[124] À cet effet, soutiennent-ils, la preuve démontre que la fissure gauche est responsable des dommages importants constatés dans la salle de bain, la chambre et

une des salles de rangement<sup>64</sup>. Par ailleurs, l'absence de dégagement et, possiblement, les pentes, sont nécessairement responsables des infiltrations importantes constatées par le demandeur sur les murs de la fondation d'un des rangements du sous-sol à la suite d'une pluie abondante à l'automne 2022.

[125] La question centrale est donc de savoir si, au moment de la vente, les demandeurs ont, ou auraient dû, déceler les vices en raison d'indices apparents ainsi que des mentions contenues dans le rapport d'inspection.

[126] La conduite des demandeurs doit être analysée à la lumière des circonstances suivantes :

a) Les demandeurs, qui travaillent tous deux chez Bell au sein du service de facturation, ne possèdent aucune connaissance ou compétence en matière de construction.

b) Il s'agit de leur première maison.

c) Ils visitent la résidence à deux reprises avant l'achat : une fois pendant une courte durée en raison des contraintes liées à la pandémie et une seconde fois, pendant environ deux heures, avec leur inspecteur préachat.

d) La fiche Centris réfère à une propriété « très bien rénovée », « minutieusement entretenue »; bref, à un « clé en main ».

e) Dans la déclaration du vendeur du 15 mars 2022, aux questions « À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu présence d'odeur (ex. égout, humidité, gaz mazout, etc.)? », « À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà eu des traces de moisissure ou de pourriture? » et « À votre connaissance, y a-t-il ou y a-t-il déjà accumulation périodique d'eau sur le terrain », les défendeurs répondent « Non »<sup>65</sup>.

Quant à la question visant à savoir s'il y a déjà eu des infiltrations d'eau au sous-sol ou ailleurs, tout en répondant « Oui », les défendeurs précisent qu'il « y a eu une petite infiltration d'eau en 2014 via le puit de lumière, le tout a été réparé dans les règles de l'art, aucun problème depuis » (*sic*)<sup>66</sup>.

f) Les défendeurs insistent sur le fait qu'ils ignoraient la présence de moisissures ou d'infiltration au sous-sol, admettant implicitement en quelque sorte qu'ils n'étaient pas apparents lors de la vente.

---

<sup>64</sup> Pièce P-6, p. 4, 5 et 7-10.

<sup>65</sup> Pièce D-3, p. 2.

<sup>66</sup> Pièce D-3, p. 5.

g) Au moment de la visite et lors de l'inspection, la grande majorité des endroits où des infiltrations et de la moisissure ont ensuite été découverts étaient cachés derrière des murs ou des objets, sous des moulures ou autre. C'est notamment le cas de la moisissure dans la garde-robe de la chambre qui était cachée par les vêtements, jeux de société et autres, de la moisissure dans la salle de bain retrouvée sous les moulures ou encore derrière les électroménagers, dans un trou. C'est aussi le cas des infiltrations constatées à l'automne 2022 qui, n'eût été de l'ouverture faite dans les murs, n'étaient pas visibles;

h) Au moment de la visite et lors de l'inspection, les quelques endroits où des signes d'efflorescence, d'humidité ou d'infiltration auraient pu être aperçus (deux calorifères rouillés, certaines solives de rives dans un coin du plafond et certains endroits sur la fondation) se situaient dans les salles de rangement sombres et encombrées, où les déplacements étaient limités et ardu.

i) Les demandeurs et leur inspecteur ne remarquent alors aucun signe d'infiltration, de moisissures ou d'odeurs problématiques.

j) Le rapport d'inspection ne contient aucun élément permettant aux demandeurs de soupçonner l'état du sous-sol. Les mentions concernant des risques d'infiltration ou toute autre terminologie similaire sont en bleu et ne font donc pas partie des éléments qui, de l'opinion de l'inspecteur, doivent être vérifiés avant de procéder à l'achat. Qui plus est, le rapport mentionne que les pentes « peuvent favoriser des infiltrations et excès d'humidité », qu'un dégagement de six pouces est « recommandé afin de minimiser les chances que l'eau s'infilte par la brique et cause des dommages à la structure de bois derrière la brique » et qu'une fissure, aussi petite soit-elle, peut « potentiellement causer une infiltration ». On recommande donc de la faire vérifier et réparer pour « éviter que l'eau pénètre »<sup>67</sup>. Il n'y a toutefois « aucun signe d'humidité ni d'infiltration d'eau observé dans la cave de service au moment de l'inspection »<sup>68</sup>.

k) Le rapport d'inspection précise également que si des correctifs sont à prévoir, l'inspecteur est d'avis « que la propriété est en bonne condition générale »<sup>69</sup>.

[127] Peut-on reprocher aux demandeurs d'avoir manqué de prudence, de ne pas s'être suffisamment renseignés ou encore, de ne pas avoir fait de démarches additionnelles? Le Tribunal estime que non et fait d'ailleurs siens les propos tenus dans une affaire comportant plusieurs similitudes, soit *Marichal c. Coulson*<sup>70</sup> :

[81] D'emblée, il n'est pas question de moisissures dans le rapport d'inspection, sauf dans l'Attestation, pour le coin de la fenêtre précitée. En fait, les remarques

<sup>67</sup> Pièce P-12, p. 12, 16 et 21.

<sup>68</sup> Pièce P-12, p. 19.

<sup>69</sup> Pièce P-12, p. 6.

<sup>70</sup> *Marichal c. Coulson*, 2016 QCCS 4369, par. 81.

de l'inspecteur n'annoncent pas un vice potentiel. L'inspecteur conseille plutôt les acheteurs de faire certaines démarches justement pour éviter l'humidité excessive, les risques d'infiltrations d'eau ainsi que toutes les conséquences subséquentes. Cette situation se distingue de celles où un inspecteur identifie « des signes sérieux de vice potentiel », soit « des signes d'infiltration d'eau », « des infiltrations d'eau au sous-sol, des apparences de moisissures et du fait qu'il était très important de faire inspecter l'entretout avant de procéder à l'achat » ou le cas où l'acheteur ne pose aucune question à l'inspecteur.

[...] <sup>71</sup>

[Soulignement du Tribunal et références omises]

[128] Si la fissure gauche, les pentes et l'absence de dégagement étaient apparentes en l'espèce, il ne s'agissait pas, de l'avis du Tribunal, d'indices préoccupants ou sérieux.

[129] Pour le Tribunal, le fait que M. Thériault souligne avoir vu l'absence de pare-air-vapeur et certains signes de moisissures, d'efflorescence, de rouille sur les calorifères ou d'infiltration dans des solives, ne peut renverser ce constat. M. Thériault connaissait à ce moment les problèmes d'infiltration et de moisissures importantes. Son mandat consistait justement, notamment, à identifier « la ou les causes à l'origine des dommages observés » en lien avec les infiltrations d'eau et la moisissure, de même qu'à donner son avis sur l'« aspect prévisible ou apparent lors de la transaction » <sup>72</sup>. Son analyse doit donc être mise en perspective.

[130] D'autre part, les pièces sont désormais dégagées et certaines ouvertures ont été faites dans les murs. L'inspecteur aurait-il pu voir et noter des cernes de moisissures près du puisard ou encore des signes d'infiltrations dans un coin du plafond, dans une des salles de rangement? Peut-être. Cela dit, outre le fait qu'on ne peut en l'espèce reprocher à l'acheteur le manque de vigilance de l'inspecteur, le cas échéant <sup>73</sup>, le Tribunal estime qu'à tout événement, les représentations des défendeurs quant à l'absence d'odeur d'humidité ou d'infiltration étaient de nature à rassurer les demandeurs et à moduler l'intensité de leur obligation de vigilance, tout comme leurs représentations voulant qu'il s'agissait d'une propriété clefs en main, minutieusement entretenue et très bien rénovée <sup>74</sup>.

<sup>71</sup> Voir également *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259 où la Cour d'appel a maintenu la décision de la Cour supérieure selon laquelle les fissures identifiées ne constituaient pas, dans les circonstances de l'espèce, des indices suffisamment sérieux pour rendre le vice apparent.

<sup>72</sup> Pièce D-5, p. 2. Voir notamment l'affaire *Gallagher c. Dubreuil*, 2024 QCCS 1535, par. 53 où, comme dans la présente affaire, les défendeurs avaient soulevé le caractère apparent du vice ou l'existence d'indices sérieux observés par les experts mandatés, une fois les problématiques découvertes.

<sup>73</sup> *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 20.

<sup>74</sup> En contre-interrogatoire, M. Lizotte admet que les potentiels acquéreurs regarderont les représentations faites dans la fiche Centris pour prendre une décision importante, soit l'achat d'une résidence.

[131] Les demandeurs auraient-ils dû déplacer des objets, par exemple ceux devant le mur cachant les moisissures dans la garde-robe ou encore, ceux devant les calorifères rouillés, le cas échéant?

[132] Encore une fois, les demandeurs n'avaient pas, au moment de la vente, d'indices objectifs justifiant une investigation plus poussée, ni plus invasive. N'ayant constaté aucune problématique de moisissures ou d'infiltration lors de l'inspection, ni d'indice en ce sens, confortés par la déclaration des vendeurs, les demandeurs n'avaient pas à agir davantage. L'infiltration, la rouille ou la moisissure à ces endroits étaient d'ailleurs, selon leurs prétentions, inconnues des défendeurs. Pour le Tribunal, elles ne constituaient pas des vices apparents lors de la vente<sup>75</sup>.

[133] Nous sommes loin d'une situation où la preuve avait démontré la présence d'une fissure d'une certaine importance qui avait requis, quelques mois auparavant, une réparation urgente à la suite d'une infiltration<sup>76</sup>.

[134] Présument, aux fins de la discussion seulement, que les défendeurs ne connaissaient pas les vices tels qu'ils l'affirment, le Tribunal fait siens les propos tenus en ce sens dans l'affaire *Pellerin c. Rolland* :

[103] L'inspection préachat n'a pas permis de déceler les problèmes de pourriture et de moisissure ou du revêtement. Les Demandeurs et l'inspecteur n'avaient pas d'indices justifiant une investigation plus poussée et plus invasive. Il doit y avoir des preuves objectives de suffisamment d'indices pour demander une expertise plus poussée ou exiger du vendeur une garantie explicite de bon état<sup>85</sup>. Chacun des vices était inconnu des Défendeurs et, par conséquent, n'ont pas été divulgués dans l'inscription ou la déclaration du vendeur est restée inconnue des Demandeurs.

[104] En utilisant les services d'un inspecteur en bâtiment qui lui-même n'a pas décelé de problèmes, l'on ne saurait conclure que les Demandeurs n'ont pas agi prudemment ou de façon diligente et que le vice affectant l'immeuble était apparent<sup>86F</sup>.

---

<sup>75</sup> Voir l'affaire *Gallagher c. Bouchard*, 2024 QCCS 1535 où, encore une fois, bien que comportant certaines distinctions, plusieurs éléments, notamment les traces de moisissures qui auraient possiblement pu être aperçues, l'absence d'odeurs d'humidité lors des visites mais la présence d'une forte odeur dès la prise de possession, ont été analysés et où la Cour a conclu à la présence de vices cachés.

<sup>76</sup> *Bellemare c. Glushkov*, 2018 QCCS 4646; voir également *Martel c. Beaulieu*, 2017 QCCS 6045 où le rapport d'inspection faisait état de plusieurs infiltrations d'eau objectives et de risque d'infiltration au point tel qu'il y avait alors des indices révélateurs (appel rejeté par *Martel c. Beaulieu*, 2019 QCCA 1574); *Blanchard c. Guertin*, 2002 CanLII 32850 (appel rejeté par *Blanchard c. Guertin*, 2004 CanLII 76571) où la Cour supérieure avait conclu que le très grand nombre de fissures apparentes et leur importance constituaient des indices sérieux qui auraient dû mener l'acheteur prudent et diligent à des évaluations additionnelles. Nous ne sommes pas non plus dans une situation où, malgré la présence de trois fissures, l'acheteur décide de ne pas faire d'inspection préachat : *Rouillard c. St-Martin*, 2008 QCCS 2091 (appel rejeté par *Rouillard c. St-Martin*, 2009 QCCA 2321).

[105] Les problèmes vécus par les Demandeurs n'étaient pas apparents au moment de la vente. Il ne s'agit pas d'indices qui, au moment de l'inspection préachat, auraient dû donner lieu à une expertise de suivi plus intrusive.<sup>77</sup>

[Références omises]

[135] Les défendeurs, qui ont vécu 25 ans dans la résidence, ont déclaré ne jamais avoir eu de problématique d'infiltration (sauf une exception non pertinente) et l'inspecteur n'a dénoté aucun signe objectif d'infiltration sérieux ni odeur d'humidité ou de moisissures. Dans un tel contexte, le Tribunal estime qu'un acheteur n'a pas l'obligation, du simple constat de pentes négatives ou d'un dégagement insatisfaisant, même accompagnés d'une légère efflorescence, d'ouvrir les murs d'une résidence qu'il souhaite acheter.

[136] Il ne s'agit pas de vices sans conséquence ni de réparations mineures : des travaux d'envergure, incluant démolition, décontamination et reconstruction, doivent être faits<sup>78</sup>. Il s'agit donc de vices graves. Les photos sont éloquentes quant à l'impact sérieux lié aux moisissures et aux matériaux pourris ou endommagés et ce, de manière contemporaine ou peu de temps après à la vente<sup>79</sup>.

b) La fissure droite

[137] Tous en conviennent, la fissure droite était très difficilement visible<sup>80</sup>. Au surplus, ce n'est qu'à la suite d'une excavation que sa véritable ampleur a été découverte<sup>81</sup>. Les experts en demande et en défense ont tous les deux effectué un test d'eau qui a révélé la présence d'infiltration. À cet égard, M. Znati précise ce qui suit dans son rapport quant à l'impact de cette fissure :

Une infiltration d'eau a été observée dans le sous-sol de service en arrière du garage par le coin arrière droit de la maison (extension) en provenance d'une fissure dans la fondation. Les infiltrations répétées ont créé des problèmes d'humidité là aussi dans cet espace ainsi que de la moisissure et des dommages incluant les murs (bois isolation et gypse).

[...]

C'est notre avis d'expert, qu'il y aurait eu plusieurs fois dans l'année des infiltrations d'eau à cet endroit.<sup>82</sup>

<sup>77</sup> *Pellerin c. Rolland*, 2025 QCCS 206.

<sup>78</sup> Voir le rapport d'Enviro-Option, pièce P-14, ainsi que les soumissions de Groupe solution sinistre, pièces P-28 et P-29.

<sup>79</sup> Pièce P-21, p. 20.

<sup>80</sup> Pièce D-5, p. 5.

<sup>81</sup> Pièce P-21, p. 8-10, 15-18 et 22.

<sup>82</sup> Cette mention se retrouvait dans le rapport initial effectué le 5 décembre 2022, pièce P-6, p. 10.

[138] Dans son témoignage, M. Thériault fait état de dommages minimes causés par l'infiltration d'eau<sup>83</sup>.

[139] Les photos contenues dans le rapport de M. Znati sont révélatrices<sup>84</sup> et le Tribunal conclut à l'existence d'un vice caché, à savoir la fissure, qui a causé des infiltrations répétées, contribué à l'humidité au sous-sol et endommagé le bois, l'isolation et le gypse. Ce vice est grave.

c) L'ancienne infiltration par le mur droit

[140] Le rapport de M. Znati a mis en évidence qu'il y a eu, dans le passé et avant l'agrandissement de 2014, une infiltration d'eau par le mur extérieur droit, devenu depuis un mur intérieur<sup>85</sup>. Cela dit, l'agrandissement a corrigé le tout et il n'y a plus d'infiltration à cet endroit.

[141] À l'audience, les défendeurs, qui affirment qu'ils n'étaient pas au courant de cette infiltration, reconnaissent toutefois que cet élément n'était pas apparent.

[142] La question est de savoir si cet élément, localisé sur une solive, est suffisamment grave.

[143] Selon l'expert, M. Thériault, les matériaux ne sont pas pourris et la solidité de la structure n'est pas affectée.

[144] Cela dit, il demeure qu'il y a présence de moisissures : les photos contenues dans le rapport de M. Thériault sont encore une fois des plus saisissantes<sup>86</sup>. M. Thériault parle de fondation moisie derrière l'isolant et de fortes moisissures<sup>87</sup>. La laine isolante est également affectée par l'eau<sup>88</sup>.

[145] Pour le Tribunal, il s'agit d'un vice grave.

[146] Cela est d'autant plus vrai considérant la problématique anormale de moisissures dans le sous-sol rapportée par les experts d'Enviro-Option<sup>89</sup>. Cette portion de moisissures, juxtaposée aux autres, constitue un vice suffisamment grave pour être considérée comme un vice caché au sens du C.c.Q.

---

<sup>83</sup> Pièce D-5, p. 18.

<sup>84</sup> Pièce P-21, p. 8-10, 15-18 et 22.

<sup>85</sup> Pièce D-6, p. 11 et 12.

<sup>86</sup> Pièce D-5, p. 16 et 17.

<sup>87</sup> Pièce D-5, p. 15.

<sup>88</sup> Pièce P-21, p. 11.

<sup>89</sup> Pièces P-2 et P-4.

d) La non-conformité des espaces de rangement en termes d'isolation et de solive

[147] Lors de leur plaidoirie, les demandeurs soutiennent que l'isolation dans les espaces de rangement n'est pas conforme et qu'il y aurait également une ou des solives de rive problématiques. Les demandeurs font ici référence à la membrane pare-air-vapeur non conforme identifiée par M. Znati concernant le coin arrière droit<sup>90</sup>, ainsi qu'aux non-conformités rapportées par M. Thériault concernant l'isolation, le pare-air-vapeur et les solives retrouvées dans le rangement gauche<sup>91</sup>, le rangement central<sup>92</sup> et le rangement arrière droit<sup>93</sup>.

[148] Ces vices étaient-ils apparents? Sans expliquer pourquoi, M. Thériault écrit, dans son rapport, que c'était probablement le cas. Or, le pare-air-vapeur auquel M. Znati réfère a été découvert après une ouverture exploratoire : il était donc manifestement caché. Les non-conformités indiquées par M. Thériault dans son rapport visent un coin exigü près d'une solive de rive dans un des rangements et le haut du panneau électrique, lequel était un peu plus visible.

[149] Force est toutefois de constater que ni l'inspecteur des demandeurs ni ces derniers n'ont fait de tels constats lors de l'inspection d'environ deux heures. Aucune mention n'en est faite dans les 58 pages du rapport de CIA. Il faut également tenir compte de l'état des lieux, à savoir des espaces de rangement qui sont sombres et encombrés de biens. Les déclarations des défendeurs quant à l'absence d'odeurs d'humidité ou d'infiltration par le passé ont également été de nature à rassurer les demandeurs, tel que mentionné précédemment. Le Tribunal doit également tenir compte du fait que l'inspecteur avait en main la déclaration du vendeur des défendeurs au moment d'inspecter la propriété<sup>94</sup>.

[150] Dans tous les cas, le Tribunal rappelle qu'en l'espèce, on ne peut reprocher à l'acheteur le manque de prudence de l'inspecteur, le cas échéant<sup>95</sup>.

[151] La gravité de ces vices cachés ne fait pas de doute. L'expert, M. Thériault, indique même dans son témoignage que l'humidité dans les solives était élevée et qu'un inspecteur n'aime pas constater qu'un pare-air-vapeur n'est pas scellé puisqu'il est potentiellement annonciateur de problématiques, notamment d'humidité et de moisissures.

---

<sup>90</sup> Pièce P-21, p. 9.

<sup>91</sup> Pièce D-5, p. 12.

<sup>92</sup> Pièce D-5, p. 15.

<sup>93</sup> Pièce D-5, p. 17. Alors que les deux autres problématiques identifiées près des solives font état de moisissures, le rangement droit n'en contient pas. Le pare-air-vapeur demeure problématique toutefois.

<sup>94</sup> Pièce P-12, p. 6.

<sup>95</sup> *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 20.

e) Les solives trouées

[152] En effectuant une ouverture dans le plafond du sous-sol à l'endroit même où les demandeurs avaient constaté une ondulation et questionné les défendeurs, les demandeurs découvrent que le gypse semble avoir été humidifié dans le passé à la suite d'une fuite et que les solives de rive ont été coupées pour permettre le passage des tuyaux. M. Znati, appelé à constater le tout lors d'une troisième visite, rapporte également des traces de moisissures sur le gypse. Il confirme toutefois que les encavures dans les solives de rive n'en affectent pas la solidité, à moins qu'un piano soit déposé exactement à cet endroit dans la cuisine, à l'étage supérieur.

[153] Le défendeur indique avoir effectué des travaux de remplacement des tuyaux lors de la rénovation de la cuisine. Il nie toutefois que de l'eau ait coulé.

[154] Les encavures dans les solives ne sont pas des vices graves puisqu'elles n'en affectent pas la structure et la solidité.

[155] Les moisissures sont encore une fois un vice grave. Il s'agit, au surplus et en l'espèce, d'un vice non apparent. Qui plus est, elles s'inscrivent dans un problème généralisé de moisissures qui affecte considérablement l'usage de la résidence.

f) La piscine

[156] Comme mentionné précédemment, la piscine ne faisait pas partie de l'inspection. Elle était par ailleurs essentiellement couverte de neige.

[157] Les demandeurs ont questionné les défendeurs au sujet de la piscine et ces derniers se sont faits rassurants. Les demandeurs ont même reçu des photos qui ne montraient aucune problématique.

[158] Ainsi, même en l'absence de dol, le Tribunal conclurait que les défendeurs ont, par leur réponse, rendu caché un vice qui, en été, aurait pu être apparent.

[159] Considérant les propos de l'expert, M. Tremblay, qui confirme que la piscine n'est plus fonctionnelle, le vice était par ailleurs grave.

[160] Si un vendeur n'est pas obligé de divulguer la moindre petite problématique, il ne doit pas induire les acheteurs en erreur. Ici, les demandeurs ont expressément questionné les défendeurs sur la piscine et ont même demandé des photos.

[161] De l'avis du Tribunal, la vétusté de la piscine ne fait pas échec à ce constat, compte tenu des représentations des défendeurs<sup>96</sup>. Dans un cas de réduction du prix de

---

<sup>96</sup> *Contreras c. 9379-5169 Québec inc. (Suprême Auto)*, 2024 QCCQ 5177, par. 53.

vente, ce serait au stade de l'évaluation de cette réduction qu'une certaine dépréciation pourrait être appliquée.

g) Le puits de lumière condamné

[162] Le puits de lumière condamné, même s'il était caché et inconnu des demandeurs, ne constitue pas un vice grave. Le témoignage de M. Znati révèle en effet qu'il y a eu des infiltrations d'eau dans le passé, mais qu'il n'y en a plus depuis que le puits est condamné.

[163] Qui plus est, l'expert des demandeurs confirme que ces mêmes infiltrations n'ont pas affecté la structure de l'immeuble. Il ajoute qu'il n'y a pas de « souci », simplement que le bois est quelque peu noirci. Les expertises déposées par les demandeurs à l'égard de la présence de moisissures n'ont pas analysé cet endroit et rien ne permet de conclure qu'il y ait une situation de moisissures « actives ».

[164] Dans un tel contexte, le Tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas d'un vice grave. La preuve ne permet pas de conclure que le vice, si tant est qu'on le qualifiait ainsi, affecte l'usage.

### **3. LES REMÈDES**

#### **3.1 Conclusion**

[165] Puisque le Tribunal conclut qu'il y a dol en l'espèce, le choix du remède revient aux demandeurs, lesquels requièrent l'annulation de la vente. Tel qu'il sera expliqué plus amplement ci-après, même en l'absence de dol, le Tribunal conclurait que les vices cachés en l'espèce donnent ouverture à la résolution de la vente.

[166] Outre cette annulation, le Tribunal ordonne également le remboursement des sommes déboursées pour l'acquisition de la propriété, le paiement des dépenses urgentes, incluant les frais d'expertise, ainsi que des dommages moraux.

#### **3.2 Principes juridiques**

##### **Le choix du remède**

[167] En matière de dol, l'article 1407 C.c.Q. prévoit spécifiquement que le choix du remède appartient à celui dont le consentement a été vicié :

**1407.** Celui dont le consentement est vicié a le droit de demander la nullité du contrat; en cas d'erreur provoquée par le dol, de crainte ou de lésion, il peut demander, outre la nullité, des dommages-intérêts ou encore, s'il préfère que le contrat soit maintenu, demander une réduction de son obligation équivalente aux dommages-intérêts qu'il eût été justifié de réclamer.

[168] Ainsi, peu importe qu'il s'agisse de dol principal ou incident, la victime de l'erreur dolosive a le choix du recours et peut demander la nullité<sup>97</sup>.

[169] Il est par ailleurs erroné d'affirmer qu'en matière de vices cachés, et en l'absence de dol, le recours en résolution de la vente peut uniquement être exercé lorsque la valeur des travaux à effectuer est très élevée.

[170] Le choix du recours en matière de vice caché appartient au créancier de l'obligation<sup>98</sup> « s'il considère que les vices ont une importance significative au point où il ne l'aurait pas acheté ou n'en aurait pas donné un si haut prix, il peut demander la résolution de la vente. »<sup>99</sup>.

[171] Le second alinéa de l'article 1604 C.c.Q. vient tempérer ce droit de choisir : si le défaut du débiteur est de peu d'importance, la résolution ne peut pas être ordonnée.

[172] L'analyse du caractère peu important du défaut se fait en tenant compte des éléments suivants<sup>100</sup>, lesquels ne sont pas cumulatifs ni limitatifs :

- la proportion entre la valeur du bien et le coût des réparations;
- la gravité exceptionnelle du vice;
- l'impossibilité de remettre les parties en état, par exemple en raison de l'ampleur des travaux effectués depuis la vente;
- le risque que des vices additionnels soient découverts.

[173] En l'espèce, il est clair du témoignage des demandeurs que jamais ils n'auraient acheté la résidence s'ils avaient été informés de ses vices : ils cherchaient un clefs en main. Qui plus est, le demandeur est asthmatique et l'absence de problématiques de moisissures était donc importante pour lui.

---

<sup>97</sup> Roger Martin, « Conditions de formation du contrat », dans JurisClasseur Québec, coll. « Droit civil », *Obligations*, fasc. 3, Montréal, LexisNexis Canada, à jour au 1<sup>er</sup> novembre 2023 (LAd/QL), par. 49-61. Voir également : Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, 3e éd., Montréal, Thémis, 2018, nos 674-680.1; Jean Pineau, Danielle Burman, Serge Gaudet et Catherine Valcke, *Théorie des obligations*, livre I : « Les sources des obligations », 5e éd. par Catherine Valcke, Montréal, Thémis, 2023, nos 397-407, p. 186-192. Pour une opinion plus nuancée : Jean-Louis Baudoin et Pierre-Gabriel Jobin, *Les obligations*, 7e éd. par Pierre-Gabriel Jobin et Nathalie Vézina, Cowansville, Yvon Blais, 2013, n° 236.

<sup>98</sup> *Dupuy c. Leblanc*, 2016 QCCA 1141, par. 30; *Marcoux c. Picard*, 2008 QCCA 259, par. 27; *Paiement c. Archambault*, 2016 QCCA 1586.

<sup>99</sup> *Laliberté c. 9119-3557 Québec inc. (Habitations Vally)*, 2011 QCCS 742, par. 180.

<sup>100</sup> *Di Claudio c. Anéjis Stavridis*, 2019 QCCS 2946, par. 108-110; *Gendron c. Dubois*, 2019 QCCS 458, par. 37-43; *Cauchon-Lachance c. Spénard*, 2021 QCCS 3485, par. 36.

[174] Les réparations qui doivent être effectuées sont loin d'être négligeables. Elles dépassent 100 000 \$, sans même inclure la piscine et malgré l'application d'un facteur de dépréciation de 25 % à la reconstruction du sous-sol. En appliquant une dépréciation de 50 % pour la piscine, la facture monte à environ 146 000 \$, soit 25 % du prix de vente initialement annoncé par les demandeurs<sup>101</sup>. Dans le contexte des surenchères survenues au cours de la pandémie de Covid19, le Tribunal estime que le prix de vente affiché est un comparatif plus adéquat.

[175] Au surplus, M. Znati témoigne qu'il n'est pas exclu qu'il y ait d'autres fissures ailleurs dans la fondation. Rappelons également que les demandeurs ont été clairs : ils ne voulaient pas d'une maison nécessitant divers travaux d'importance.

[176] Depuis la découverte des vices, le sous-sol est essentiellement condamné, les demandeurs ayant fait installer une barrière de plastique qu'ils peuvent ouvrir à l'aide d'une fermeture éclair afin de se rendre dans la salle de bain pour effectuer leur lavage. Le demandeur précise porter un masque à chaque fois qu'il y accède. C'est donc tout le sous-sol qui est pour ainsi dire inoccupable. Aucune réparation majeure n'a été faite et la vie des demandeurs est essentiellement sur pause depuis l'été 2022.

[177] Comme l'indiquait la Cour dans l'affaire *Cauchon-Lachance c. Spénard* : « L'ampleur des problèmes retrouvés à date dans la Maison est élevée et le Tribunal peut comprendre le désir des demandeurs d'éviter de vivre avec le risque qu'il y en ait d'autres »<sup>102</sup>.

[178] Ainsi, même en l'absence de dol, le Tribunal estime que le défaut n'est pas de peu d'importance au sens de l'article 1604 C.c.Q.

[179] À l'audience, les défendeurs soulèvent l'impossibilité de procéder à l'annulation ou à la résolution de la vente car ils ont fait l'acquisition d'une nouvelle résidence depuis. De plus, ils invoquent le fait que les demandeurs ne proposent aucune réduction du prix de vente à restituer afin de tenir compte d'une indemnité d'occupation (valeur locative).

[180] Cela dit, la preuve ne démontre nullement que les défendeurs seraient dans l'incapacité de rembourser le prix de vente, non plus qu'ils seraient contraints de déclarer faillite, plaçant de ce fait les demandeurs dans une situation où ils deviendraient créanciers chirographaires tout en devant remettre la résidence. À tout événement, les demandeurs ont fait un choix, soit de requérir l'annulation, et on ne peut que présumer qu'ils en assument les conséquences.

[181] Quant à la question de la déduction d'une indemnité d'occupation, le Tribunal est d'avis que les défendeurs font fausse route. En effet, l'article 1704 C.c.Q. prévoit spécifiquement que « Celui qui a l'obligation de restituer fait siens les fruits et revenus produits par le bien qu'il rend et il supporte les frais qu'il a engagés pour les produire. ».

<sup>101</sup> Dans 9119-3557 *Québec inc. c. Laliberté*, 2012 QCCA 584, le ratio était de 28 % du prix de vente.

<sup>102</sup> *Cauchon-Lachance c. Spénard*, 2021 QCCS 3485, par. 38.

Si le Tribunal peut, à sa discrétion, y faire exception, il demeure que la jurisprudence comporte nombre d'exemples où l'annulation ou encore la résolution de la vente d'une résidence n'a pas emporté quelque ordonnance d'indemnisation pour la durée pendant laquelle l'acheteur a vécu dans la résidence<sup>103</sup>. Soulignons au passage qu'aucune preuve n'a été faite eu égard à la valeur locative de la résidence.

[182] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal, que le tout soit considéré sous l'angle du dol ou sous celui des vices cachés, accueille donc la conclusion des demandeurs recherchant l'annulation ou la résolution de la vente.

### **Les dommages**

[183] Les dommages réclamés par les demandeurs sont de trois ordres. Premièrement, les coûts reliés à l'acquisition de la propriété, notamment les frais de l'inspection préachat, les frais de notaire et la taxe de mutation. Ils réclament également le remboursement des taxes municipales et scolaires payées depuis l'acquisition, pour un montant total et global de 31 318,49 \$.

[184] Deuxièmement, ils demandent les frais pour les coûts engagés à titre de mesures d'urgences et d'impenses nécessaires, pour un total de 21 730,51 \$.

[185] Finalement, considérant le stress et les inconvénients vécus, ils réclament des dommages moraux représentant une somme de 30 000 \$.

[186] En plaidoirie, les défendeurs ne font aucune représentation spécifique sur les sommes réclamées comme les coûts liés à l'acquisition de la résidence, non plus qu'à l'égard des impenses, mesures d'urgence et frais d'experts.

[187] En l'espèce, à l'exception des taxes municipales et scolaires, les sommes réclamées sont :

- directement liées à l'acquisition de la résidence et font partie des sommes généralement compensées par la jurisprudence (droit de mutation, frais de notaire, frais d'inspection, etc.);
- directement liées aux réparations urgentes ou impenses nécessaires (réparation des fissures par exemple);
- directement liées aux coûts des expertises qui ont dû être obtenues.

---

<sup>103</sup> 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*, 2018 QCCA 937, par. 57-62; *Desjardins-Goulet c. Nielly*, 2021 QCCS 4315, par. 206-210; Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, (2<sup>e</sup> éd.), 2008, p. 263.

[188] Mis à part les taxes municipales et scolaires, ces sommes sont généralement remboursées ou dédommagées par les tribunaux dans des cas similaires<sup>104</sup>. Les défendeurs ne formulent aucun motif précis de contestation des frais d'expertise réclamés, dont la preuve est suffisante.

[189] Quant aux sommes relatives aux taxes municipales et scolaires, de l'avis du Tribunal, elles sont inhérentes à la jouissance des lieux et ne peuvent être accordées<sup>105</sup>. Ainsi, dans l'affaire *Pleau c. Figueira-Andhorina*<sup>106</sup>, la Cour a refusé d'accorder le remboursement des taxes scolaires, des taxes municipales, des assurances et des frais d'électricité, puisqu'il ne s'agissait pas de dépenses visant à améliorer l'immeuble mais de dépenses d'occupation reliées aux coûts d'un logement.

[190] Le Tribunal retranchera donc la portion correspondant aux taxes municipales et scolaires du montant réclamé de 31 318,49 \$.

[191] Finalement, en ce qui a trait aux dommages moraux réclamés, il est manifeste que les demandeurs ont vécu un stress important depuis l'achat de la résidence. Le Tribunal retient notamment que :

- les demandeurs ont mis leur vie sur pause depuis l'achat de la résidence et la découverte, dans les jours suivants, des vices cachés;
- ils n'ont pas pu jouir de leur sous-sol, devant essentiellement le condamner et ne s'y rendre qu'en portant un masque pour aller y effectuer leur lavage;
- leurs économies ont été investies dans l'achat de la résidence et ils ont ensuite vécu un stress financier important.

[192] Dans un tel contexte, le Tribunal arbitre à 15 000 \$ les dommages moraux subis.

#### **4. QUATRIÈME QUESTION EN LITIGE : L'ABUS DE PROCÉDURE**

##### **4.1 Conclusion**

[193] La demande des demandeurs n'a rien d'abusif. La demande reconventionnelle des défendeurs est donc rejetée.

---

<sup>104</sup> *Luckenuick c. Saint-Amour*, 2022 QCCS 2967, par. 143 en regard des frais liés à l'acquisition de l'immeuble; *Fontaine c. Chayer*, 2016 QCCS 1932, par. 222 et s. en lien avec les impenses et les frais d'experts. Voir également *Martin c. Brière*, 2016 QCCS 2439; *Bérard c. Noël*, 2019 QCCS 1018, appel rejeté par *Noël c. Bérard*, 2021 QCCA 299, ainsi que les articles 1728 et 1407 C.c.Q.

<sup>105</sup> Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Thémis, 2018, EYB2018THM147 (La référence), par. 1280.

<sup>106</sup> *Pleau c. Figueira-Andorinha*, 2016 QCCS 1698, par. 278.

## 4.2 Principes juridiques

[194] En vertu de l'article 51 du *Code de procédure civile (C.p.c.)*, le Tribunal peut en tout temps déclarer une demande en justice abusive.

[195] Peu importe l'intention des demandeurs, l'abus peut notamment découler du caractère manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire de la procédure, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi « résulter de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui [...] »<sup>107</sup>.

[196] Une fois que la preuve démontre sommairement que la procédure visée peut être abusive, il revient à la partie qui l'a introduite de démontrer que le recours n'est pas exercé de manière excessive ou déraisonnable et se justifie en droit<sup>108</sup>.

[197] La Cour d'appel rappelait dans l'affaire *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*<sup>109</sup> que si l'abus doit être sanctionné, il faut prendre garde d'élargir ou d'interpréter trop largement un tel concept :

[126] L'article 51 *C.p.c.* couvre une panoplie de situations et le spectre de ces situations est large, mais, dans tous les cas, **la barre est haut placée et elle doit le demeurer au risque de banaliser ce qu'est une procédure abusive et de constituer un frein à l'accès à la justice**. Les procédures manifestement mal fondées et celles qui ne visent qu'à faire taire l'autre partie doivent être sanctionnées. Il en va de même de la partie qui utilise la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui. Mais, je le répète, la barre de l'abus de procédure doit demeurer haut placée.

[Soulignement et caractères gras du Tribunal]

## 4.3 Application aux faits en litige

[198] En l'espèce, le recours des demandeurs n'est en aucun cas abusif.

[199] Le fait que ces derniers aient modifié leur recours essentiellement afin de parfaire les sommes réclamées en fonction des éléments additionnels raisonnablement identifiés au fil du temps ne saurait, dans le contexte du présent recours pour vices cachés, constituer un abus de procédure : il n'y a pas là l'ombre d'un abus, mais bien un recours normal au fonctionnement du processus judiciaire en semblable matière.

[200] Il coule de source que les dommages allégués sont susceptibles d'être mis à jour au fil des découvertes, expertises et soumissions additionnelles.

---

<sup>107</sup> Art. 51 *C.p.c.*

<sup>108</sup> Art. 52 *C.p.c.*

<sup>109</sup> *Biron c. 150 Marchand Holdings inc.*, 2020 QCCA 1537, par. 126.

[201] Quant à l'argument d'abus d'ester en justice basé sur le fait que la demande serait manifestement mal fondée ou que la demande de résolution de la vente serait en soi abusive, le Tribunal ne peut que s'interroger sur la légitimité même d'une telle prétention.

[202] D'ailleurs, force est de constater que les défendeurs ont très peu appuyé leur position à cet effet, si ce n'est pour soutenir que les vices n'étaient pas cachés et que le recours était, par conséquent, mal fondé. Pourtant, au cours de l'audience, les défendeurs ont reconnu que certains des vices étaient cachés, y incluant la fissure droite.

[203] Qui plus est, lorsque questionné, M. Lizotte admet d'emblée qu'il peut comprendre que, considérant l'état de la résidence, les demandeurs souhaitent obtenir l'annulation de la vente.

[204] Prudence et parcimonie devraient guider les allégations d'abus d'ester en justice, à défaut de quoi l'arroseur pourrait se retrouver arrosé<sup>110</sup>.

[205] La demande reconventionnelle des défendeurs est donc rejetée.

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[206] **ACCUEILLE** la Demande introductive d'instance en annulation de la vente d'immeuble et en dommages et intérêts re-re-modifiée;

[207] **ANNULE** l'acte de vente notarié daté du 30 mai 2022 et publié au bureau de la circonscription foncière de Chambly le 31 mai 2022 sous le numéro 27 280 808, l'immeuble décrit comme suit :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot [...] ([...]), au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

Avec bâtisse(s) dessus construite(s), dont l'adresse municipale est le [...], Longueuil, Québec, [...].

[208] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 725 000 \$ dans les 30 jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis le 18 juillet 2022, le tout à titre de remboursement du prix de vente;

[209] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 12 915,84 \$ dans les 30 jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis le 18 juillet 2022, le tout à titre de dommages découlant des frais relatifs à l'acquisition de l'immeuble;

---

<sup>110</sup> *Droit de la famille* — 2230, 2022 QCCS 76, par. 177 et s.

[210] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 21 730,51 \$ dans les 30 jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis le 18 juillet 2022, le tout à titre de remboursement des coûts engagés comme mesures d'urgences et d'impenses nécessaires;

[211] **CONDAMNE** les défendeurs à payer aux demandeurs la somme de 15 000 \$ dans les 30 jours du présent jugement, avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., depuis le 18 juillet 2022, le tout à titre de dommages moraux pour stress, trouble et inconvénients;

[212] **ORDONNE** aux défendeurs et aux demandeurs de signer tout acte et de poser tous les actes nécessaires à la résolution et/ou l'annulation de l'acte de vente ci-dessus mentionné, à la rétrocession de l'immeuble et à la radiation de toute hypothèque, et ce, dans les 30 jours du présent jugement;

[213] **REJETTE** la demande reconventionnelle des défendeurs;

[214] **LE TOUT**, avec les frais de justice, incluant les frais d'expert qui ne sont pas déjà compensés en vertu des conclusions précédentes.

MAUDE GRENIER, J.C.S.

Me Simon Oliva  
FISET LÉGAL INC.  
Avocat des demandeurs

Me Mélanie Archambault  
LANE, AVOCATS ET CONSEILLERS D'AFFAIRES INC.  
Avocate des défendeurs

Dates d'audience : 27 au 30 janvier 2026